

Zápis č. 4

z mimořádného jednání Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor Rady městské části Praha 1 (KOÚR)

Datum jednání: 21. 2. 2023 (začátek: 11:00 konec: 13:00 hod)

Přítomni:

Bc. Tomáš Bajusz, Ing. Filip Dvořák, Ing. Pavel Feigl, Ing. arch. M. Arch. Adam Gebrian, Mgr. Filip Kračman, Tomáš Ross, Ing. arch. Anna Vinklárková, Ing. arch. Mgr. Klára Brůhová

Omluveni: Ing. Michal Caban

Neomluveni: -

Částečná neúčast: -

Hosté ZMČ/ÚMČ P1: Ing. K. G. Procházka, V. C. Talacková, Mgr. P. Vaněk, A. Ečeková Maršálová

Stálí hosté:

Veřejnost:

Předkladatelé návrhů: Ing. arch. P. Lick, Ing. arch. H. Švehlová, Mgr. A. Kulištová (bod 3), Ing. J. Hrouda (bod 4)

Zapsal: Mgr. J. Brabec

Program jednání:

- 1) Schválení programu 4. jednání
- 2) Schválení zápisu z 3. jednání
- 3) Novostavba BD Klimentská (parc. č. 320/2,321, 322, k.ú. Staré Město)
- 4) Přístavba objektu č.p. 785 (parc. č. 1022, 1026/1,2,7,8, k.ú. Staré Město)
- 5) Návrh umístění kašny na veřejné prostranství Vodičkova/Jungmannova

Jednání komise bylo zahájeno v 11:00.
Přítomno prezenčně 8 členů z 9, komise je usnášeníschopná.

1) Návrh programu 4. jednání

Předseda komise seznámil členy s návrhem programu 4. jednání KOÚR.

Program jednání byl schválen.

Hlasování:
Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

2) Schválení zápisu z 3. jednání

Upravený zápis z 3. jednání KOÚR dne 14.2.2023 byl schválen.

Hlasování:
Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 1

3) Novostavba BD Klimentská (parc. č. 320/2,321, 322, k.ú. Staré Město)

*Předkladatel: Klimentská Residence s.r.o., IČ: 25744259, Klimentská 1245/5, Praha 1
Zpracovatel: AI Design – DÚR, Engineers CZ s.r.o. a AED Project, as.s - DSP
Fáze řízení: vydané stavební povolení (lhůta pro odvolání do 25., resp. 27.2.2023)*

Parametry stavby

počet nadzemních podlaží: 7
počet podzemních podlaží: 1
celková plocha pozemků investora: 548m² (320/2, 321 a 322, k.ú. Staré Město)
plocha nadzemních podlaží: 1874,4 (HPP)
plocha podzemních podlaží: 234,6 (HPP)
plocha podlaží celkem: 2109 (HPP)
obestavěný prostor nadzemní části: 6670 m³
parkovacích stání celkem: 14
Funkční využití: 6 bytových jednotek, 4 ateliéry a 1 nebytový prostor (v 1.NP)

Pozemek se skládá se ze dvou parcel (parcelní číslo 321 a 322 o celkové výměře 416m²). V současné době se na parcele číslo 321 (výměra 191m²) nachází stávající objekt - hlavní jedno- až dvou patrová budova s nízkým krovem a dodatečně postavené garáže. Z archivních podkladů vyplývá, že na stávajícím objektu v minulosti zřejmě proběhlo několik stavebních úprav a změn. Parcela číslo 322 (výměra 225m²) není momentálně zastavěná. Výrazným prvkem je stávající vzrostlý platan spoluvytvářející obraz místa, který bude zachován. Z tohoto důvodu není možné celkově zastavit obě parcely. Návrh respektuje chráněný strom a dotváří urbanistickou strukturu zástavby. Ta není klasická bloková, jelikož celá západní uliční fronta podél ulice Nové mlýny dosud není zastavěná. Průhled z náměstí před kostelem je navíc v současné době konfrontován s téměř prázdnou štítovou stěnou objektu č.p. 1552. Navrhovaná budova navazuje na průřez tohoto objektu (č.p. 1552), čímž prodlouží a dotvaruje nedokončený uliční celek (ul. Klimentská), doplňuje nároží ulice Klimentská - Nové mlýny a pozitivně ovlivňuje vzhled vyústění těchto dvou ulic do náměstí.

Stávající objekt 1245/I je ve své nynější podobě s novodobými přístavky již pouhým torzem novogotické stavby. Novodobým doplněním zcela nevhodných garážových prostor došlo k naprosté devastaci a

degradaci stavby, včetně interiéru, který až na několik prvků oken a dveří pozbyl historické hodnoty. Nově koncipovaná budova sjednocuje hmotovou strukturu, nahrazuje stávající srostlici objektů. Je objemově sice větší, zato z hlediska respektování okolní zástavby vhodnějším objektem, který výrazně zlepšuje jak atmosféru tohoto prostoru, tak i životní podmínky vzrostlého platanu.

Objem nové budovy půdorysně vychází z rozměru stávajícího objektu. Nový objekt se řídí regulačním plánem a napojí se na štítovou stěnu vedlejší budovy (č.p. 1552) v plné výšce. Objem budovy se skládá ze sedmi nadzemních podlaží, z nichž jedno podlaží je z jedné strany ukončeno krovem. Konstrukční výška všech podlaží je 3,1m, přízemí je zvýšené na 3,3m. Tím návrh dodržuje jak uliční čáru (ul. Klimentská), tak i výšku římsy stávajících okolních budov.

Zed' (výška=3,87m) oddělující pozemek od veřejného prostoru bude zachována. Stávající průjezd na pozemek (brána) dále slouží jako hlavní vstup do nového objektu. Aby se rozsah výkopových prací co možná nejvíce minimalizoval, bude podzemní parkování vyřešeno pomocí automatického parkovacího systému se zakladačem ve dvou výškových úrovních. Vjezd do terminálu parkovacího systému je plánován z ulice Klimentská. Z 1.NP se vozidla automaticky přemístí dopravníkem do podzemních prostor. Nezastavěná plocha parcely je určena pouze pěšímu využití. To umožňuje odstranění momentálně existujícího asfaltového krytu kolem platanu. Nutné zpevněné plochy budou navrhované tak, aby trvale nepoškodily, spíše vylepšily prostředí chráněného stromu. Druhé až sedmé nadzemní + obytné podkroví nového objektu jsou uvažována jako bytová zástavba s celkově šesti bytovými jednotkami a čtyřmi nebytovými jednotkami vyššího standardu, z toho jedna až maximálně dvě na patro.

Fasáda směrem do Klimentské ulice je plánována klasickými okenními otvory, jejichž rozmístění vychází z pravidelného rastru. Objekt je opláštěn materiálem TECU Gold, slitina mědi a hliníku, který už brzy po zpracování zmatní a dodává mu působivou teple zlatou barvu. Stejný materiál v perforované podobě se na jižní straně objektu použije zároveň jako zábradlí a vertikální skládací stínící elementy. Ostatními směry, k platanu a do vnitrobloku, je kontura objektu živější, tj. obrysy nadzemních podlaží se liší. Tím budova respektuje a reaguje na objem a tvary velkého chráněného platanu. Takto vznikající prostory sloužící bytům jako venkovní terasy. Prosklené části této fasády se střídají s pevnými elementy, barevně provedené v kontrastu k zlatému plášti uličního průčelí. Silueta nové budovy „objímá“ strom, a oba prvky, strom a stavba, působí společně a v souhře uzavřou západní stranu prostoru náměstí.

Dle územního plánu hl. m. Prahy (ÚPn) je stavba situována do území SMJ – smíšeného městského jádra. Navržené funkční využití jako stavba pro bydlení je tudíž v souladu s požadavky ÚP. V návrhu je splněn 40% podíl bydlení. Uvedený pozemek se nachází v území, kde není stanoven kód míry využití. V tomto případě bude prioritou soulad se stávající mírou využití území převažující v okolí posuzované stavby, charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby.

Diskuse:

Na úvod diskuse byla vysvětlena geneze projektu od projednání v KOÚR ve fázi územního řízení v roce 2011. Požadavkem tehdejší komise bylo zejména kvůli finálnímu řešení fasády a zvoleným materiálům (mj. i nehluknost předsazené části fasády), projednat záměr ve fázi DSP.

V rámci diskuse se členové komise vyjádřili k těmto tématům:

- 1) navržené provedení průběžného obkladu 1. NP a navazující ohradní zdi, neodpovídá standardu pražské památkové rezervace a působí v daném místě až cizorodě, je požadováno prezentovat referenční příklady z PPR a dle možností finální řešení představit KOÚR nebo přizvat zástupce MČ P1 na vzorkování materiálů
- 2) nejednoznačnost v prezentovaných podkladech, co se týče plasticity parteru a jeho výplňových prvků a další prvků vnějšího pláště, které budou mj. ovlivňovat vnímání objektu z veřejného prostoru

- 3) oprava zdi a sanace trhliny v ní znamená sama o sobě významným zásah v ochranném pásmu chráněného platanu javorolistého, navržené doplnění kamenným obkladem může zvýšeným tlakem na kořenový systém ohrozit jeho budoucí vitalitu
- 4) provozní dopady na sousední pozemek MŠ nejsou jednoznačně popsány (provoz jeřábu, bourání a stavba nové zdi) a s provozovatelem dohodnuta kompenzační opatření po dobu výstavby, resp. její nejproblematictější fáze, čímž může být dotčen výkon vlastnického práva

Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že z prezentovaných materiálů nejsou zřejmé významné stavební souvislosti a povolované materiálové řešení - jedná se zejména o provedení ohradní zdi – obklad valounky/dlaždicemi a nejednoznačnost provedení plasticity parteru a jeho výplňových prvků, které ve vizualizacích neodpovídají současně předložené výkresové dokumentaci.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že výsledný dojem vnímání novostavby z veřejného prostoru bude významně ovlivněn výběrem materiálů a prvků pro zhotovení pláště novostavby a provedení detailů = napojování jednotlivých materiálů a prvků, jejich výsledné měřítko vzhledem ke hmotě novostavby a proto je nezbytné, aby byl dohodnut postup řešící tuto problematiku.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že prezentované vnější materiálové řešení parteru objektu a navazující ohradní zdi neodpovídá v žádné předložené podobě standardu provedení povrchů na území pražské památkové rezervace a vnáší do ní nepůvodní a referenčně neproověřené prvky, a proto je nezbytné, aby byl dohodnut postup řešící tuto problematiku. Komise požaduje, aby byla ustanovena referenční materiálová řešení povrchů a výplní otvorů včetně jejich provádění a barevnosti.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že realizací obkladu na zachovávané části ohradní zdi, která probíhá nejbližší památnému stromu, může dojít ke zvýšení zatížení působícího na jeho kořenový systém, a tím může být ohrožena jeho budoucí vitalita.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že provoz MŠ Revoluční bude po dobu realizace záměru zásadně narušen a vyzývá proto investora, aby neprodleně zahájil jednání s příslušnými zástupci MČ Praha 1 a vedením MŠ Revoluční o kompenzačních opatřeních, bližší specifikaci navrženého harmonogramu prací s ohledem na fáze s největší hlučností a prašností a opatření související s umístěním a provozem velké staveništní techniky (jeřáb).

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 na základě výše uvedených připomínek doporučuje zástupci městské části Praha 1 ve stavebních řízeních podat odvolání proti vydanému stavebnímu povolení na stavbu nazvanou „novostavba bytového domu Klimentská“, s tím, že po vypořádání těchto připomínek bude možno odvolání vzít zpět.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

4) Přístavba objektu č.p. 785, parc. č. 1022, 1026/1,2,7,8, k.ú. Staré Město, ul. Haštalská

Předkladatel: Hastal Apartments s.r.o., IČ: 27603989, Bělehradská 18, Praha 2

Zpracovatel: SPIRAL s.r.o., Na Kuchyňce 1316, Třebechovice p/Orebem

Fáze řízení: zahájené společné řízení (10.2.2023)

Původně větší developerský projekt byl redukován na rozšíření bytové funkce stávajícího hlavního objektu č.p.785. Jedná se o dvoupodlažní přístavbu k jeho severní fasádě s využitím 1. NP jako garáž,

technické zázemí a vstupní prostor do bytové jednotky ve 2.NP. Přízemí zabírá téměř celý pozemek až na drobné atrium se vzrostlým stromem. Do dvora je objekt otevřen velkými prosklenými plochami a do veřejného prostoru tradičními špaletovými okny s členěním. Objekt je zastřešený sedlovou střechou. Objekt bude omítnut omítkou, která bude lehce probarvena do okrových barev. Střecha je skládaná s cihelným odstínem (bobrovky). V rámci záměru jsou řešeny přístupy (nový vjezd z ulice Haštalská – chodníkový přejezd) a přípojky technických sítí. Metalické vedení spol. CETIN vyžaduje přeložku na pozemcích parc. č. 1022 a 1026/1.

Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 požaduje použít při realizaci stavby kvalitní materiálové řešení výplňových prvků – vstupní dveře, vjezdová vrata a okna, které bude respektovat hodnotné referenční provedení z přílehlé části památkové rezervace.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje, aby sousední pozemky ve svěřené správě městské části Praha 1, které budou sloužit pro zábory staveniště a přeložky sítí, byly po ukončení stavební činnosti a pohybu staveništní dopravy upraveny dle požadavků samosprávy - odboru životního prostředí.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

5) Návrh umístění kašny na veřejné prostranství Vodičkova/Jungmannova

Předkladatel: soukromá osoba

KOÚR RMČ Praha 1: vyjádření na základě žádosti Výboru pro kultivaci a služby v památkové rezervaci

Výbor pro kultivaci a služby v památkové rezervaci postoupil KOÚR k vyjádření podnět občana na umístění kašny M.B. Brauna na nároží ulice Jungmannova a Vodičkova. Kašna by připomínala jeden z bývalých domů významného sochaře (nyní Česká spořitelna), ale i situaci ze života v něm — koupel v sedací vaně. Celý objekt by byl zasazen do stávajícího prostoru mezi třemi stromy.

Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 nesouhlasí s návrhem na vytvoření kašny M. B. Brauna a odkazuje na usnesení ze 17.1. 2005, kde považuje za žádoucí, aby se na veřejných prostranstvích na území MČ Praha 1 trvale umělecká díla osazovala pouze v případě společenské poptávky na jejich umístění, byla nejprve vybrána lokalita a následně uspořádána veřejná soutěž na výběr vhodného díla.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

6) Různé

Na základě komentářů členky komise pro bezbariérovost a asistentky radní Ing. I. Antalové Anety Ečekové Maršálové k jednotlivým prezentovaným stavebním záměrům se doporučuje RMČ P1 zajistit komplexní řešení této problematiky.

Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje RMČ P1 zformulovat pro případ stavební činnosti se zábory veřejných pochozích ploch koncepční požadavky pro bezbariérové řešení náhradní trasy a současně definovat požadavky na konečné bezbariérové úpravy chodníku, příp. jiné části komunikace (např. chodníkový přejezd) a vznést vůči RHMP žádost o aplikaci těchto požadavků z titulu vlastníka většiny veřejných pozemků.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

Předseda KOÚR navrhnul směřovat RMČ P1 doporučení k úpravě postupu orgánů městské části s cílem včas identifikovat a projednat stavební záměry s významným dopadem na obec a koncepčně se zabývat spoluprací s investory stavebních záměrů plánovaných v sousedství veřejných ploch ve svěřené péči.

Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 vzhledem ke stávající nevyhovující praxi doporučuje RMČ P1 koncepčně upravit postup městské části Praha 1 při identifikaci stavebních záměrů s cílem umožnit samosprávě v dostatečném časovém prostoru vyjádřit názor či formulovat stanovisko ke stavebnímu záměru a to v různých fázích projektových prací i stavebního řízení.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje RMČ P1 koncepčně upravit postup městské části Praha 1 při realizaci stavebních záměrů v sousedství veřejných ploch ve svěřené péči městské části Praha 1 s cílem zvýšení standardu těchto ploch.

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

Jednání komise bylo ukončeno v 13:00.

Zápis sepsán: 27.2.2023

Předáno k ověření: 28.2.2023

Ověřeno dne:

Příští jednání komise se koná v úterý 7. 3. 2023 od 16:00 hod.

v sále Nadace ABF, Václavské náměstí 31

Ověřovatel zápisu

.....

Bc. Tomáš Bajusz

předseda komise:

.....

Ing. Filip Dvořák