

## Zápis č. 3

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

**Datum jednání:** 26. 2. 2024 (začátek: 18:30 konec: 21:00 hod)

**Místo konání:** Jednací sál Nadace ABF, Václavské náměstí 31

**Přítomni:**

Ing. Filip Dvořák, Bc. Tomáš Bajusz, Mgr. Filip Kračman, Boris Moravec, Ing. arch. M. Arch. Adam Gebrian, Ing. Michal Caban, Ing. arch. Anna Vinklárková, Tomáš Ross

**Omluveni:** PhDr. Jiří Holeček

**Neomluveni:** -

**Částečná neúčast:**

**Hosté ZMČ/ÚMČ P1:** Ing. K. G. Procházka, V. C. Talacková, Mgr. D. Bodeček, Ing. I. Antalová, Ing. V. Ryvola, M. Arden, Mgr. P. Čížinský

**Stálí hosté:** Ing. arch. P. Malinský, BSc. B. Voita, Ing. R. Hlávka

**Veřejnost:** dle prezenční listiny

**Předkladatelé návrhů:** J. Dyba, M. Smrek (WIC Prague a.s.), M. Tichý (TaK)

**Zapsal:** Mgr. J. Brabec

**Program jednání:**

- 1) Schválení programu 3. mimořádného jednání
- 2) Stanovisko k Memorandu o rozvoji území v projektu Staroměstská brána schválené Radou hl.m. Prahy dne 19.2.2024

Jednání komise bylo zahájeno v 16:00.  
Přítomno prezenčně 8 členů z 9, komise je usnášeníschopná.

### 1) Návrh programu 3. mimořádného jednání

**Program byl dodatečně doplněn o body**

**Program 3. mimořádného jednání byl schválen.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

### 2) Stanovisko k Memorandu o rozvoji území v projektu Staroměstská brána schválené Radou hl.m. Prahy dne 19.2.2024

*Předkladatel: WIC Prague a.s., IČ: 07688580, náměstí Curieových 43/5, P1  
Zpracovatel: TaK Architects s.r.o., Hollarovo nám. 2, P3*

Předseda komise přivítal přítomné členy komise, Rady MČ P1 a veřejnost a informoval všechny přítomné o organizační stránce jednání, a že pro potřeby vyhotovení zápisu bude pořizován audiozáznam z jednání.

Tento bod byl zařazen na mimořádné jednání komise na základě usnesení RMČ P1 č. UR24\_0187 ze dne 20.2.2024, jednání navazuje na informaci podanou na minulém jednání dne 20.2.2024, kde komise pouze konstatovala pozici MČ P1 vůči záměru rekonstrukce náměstí M. Formana dle dosavadních usnesení orgánů MČ Praha 1 a požádala, aby na mimořádné jednání byla k dispozici úplná rekapitulace správních rozhodnutí, klíčových závazných stanovisek a přijatých samosprávných usnesení ve věci záměru Staroměstská brána – rekonstrukce náměstí M. Formana, dále kompletní znění Memoranda o rozvoji území v projektu Staroměstská brána, které bylo schváleno Radou hlavního města Prahy dne 19.2.2024, a zajištěna přítomnost zástupců investora a hlavního architekta projektu.

Bylo navrženo jednat o navrženém bodu ve třech tematických blocích:

- 1) Rekapitulace správního procesu od zahájení územního řízení k dnešnímu dni
- 2) Změnové skutečnosti v území nebo v projektu
- 3) Identifikace požadavků z Memoranda

Diskuse:

T. Radoměřská (STA MČ P1) – zopakovala požadavek z usnesení RMČ P1 ze dne 20.2.2024 na projednání v této komisi, s tím, že se nejedná o předklad konkrétního stavebního záměru, ale o proces, který je Memorandem předjímám, a požádala členy komise o názory a případné závěry, které budou moci být využity na jednání ZMČ P1

M. Smrek (WIC Prague, a.s.) zrekapituloval dosavadní správní proces – od roku 2020 bylo územní řízení postupně zužováno, aby nebyly brzděny práce na rekonstrukci hotelu a severním předpolí na Dvořákově nábřeží, ke kterým nebyly výhrady, ve stávajícím územním řízení tedy figuruje pouze náměstí M.

Formana, technicky vzato pouze jeho část ležící nad podzemními garážemi. Když došlo v roce 2022 ke zrušení územního rozhodnutí pro stavební objekt Brand Store (mj. nesoulad s ÚP), investor si žádostí o přerušeni vytvořil prostor pro nalezení shody nad budoucí podobou náměstí s oběma samosprávami a dotčenými sousedy, tedy se všemi stranami, které se do územního řízení odvolaly.

Zatímco v rámci dosavadní fáze územního řízení nebyla k dispozici dohoda se samosprávami, nyní investor zvolil postup nejprve uzavřít rámcovou dohodu (Memorandum) nejlépe s oběma samosprávami a následně oživit správní proces získáním nových závazných stanovisek tak, aby nebyl v případných odvolacích fázích řízení konstatován rozpor s veřejným zájmem.

M. Caban – očekává od dnešního jednání vyjádření komise k obsahu Memoranda, které minule nebylo k dispozici

F. Dvořák – reagoval vyjádřením, že to je možné až po projednání východisek dle bodu 2 – jak naznačené změnové (nové) parametry záměru reagují na podmínky umístění staveb v tomto území

T. Bajusz – je možné pokračovat v řízení, které bylo byt' v části zrušené s novým návrhem?

R. Hlávka – domnívá se, že se jedná o náročnější právní otázku, obecně platí, že nový záměr je třeba znovu projednat, možné by mohlo být pozměnění původního stavebního záměru v kontextu splnění podmínek, které vedly ke zrušení této části územního rozhodnutí

V. Ryvola (člen RMČ P1) – proč došlo ke změně názoru HMP, která formou usnesení Rady s původním záměrem nesouhlasila a nyní schválila Memorandum? Existuje možnost, aby náměstí zůstalo v podobě, v jaké je dnes, pokud se nepodaří řízení úspěšně uzavřít?

J. Dyba (WIC Prague a.s.) – vzhledem k soukromému vlastnictví nepochybně taková možnost existuje, ale přesně toto řešení není cílem pro stávajícího vlastníka, který usiluje o dokončení rekonstrukce celého náměstí, ke změně názoru RHMP mohlo dojít jak díky několikakolovému projednání základních východisek nového záměru včetně závazků investora, tak i čistě pragmaticky personální obměnou Rady po komunálních volbách v roce 2022.

V. Ryvola (doplnění) – je pravdou prohlášení investora, že Memorandum bylo domluveno s MČ P1?

J. Dyba – nikoliv, investor pouze chtěl, aby se MČ P1 mohla stát součástí Memoranda (viz třístranný návrh), nicméně je absolutně na vůli MČ P1, zda Memorandum podpoří nebo ne, a i v tomto duchu zazněly směrem k MČ P1 informace od investora

M. Smrek – doplnil předchozí vyjádření, že textace bodu 1.1 v části II. Memoranda, kdy byl záměr přepracován na základě připomínek mj. MČ Praha 1, neznamená žádné aktuální připomínky podané mimo dosah oprávněných orgánů MČ P1, ale jde o zapracování průběžného sběru relevantních připomínek do chvíle přerušení řízení, které k záměru došly ať už po linii úřední nebo politické, a vykládat tento článek jinak by bylo dezinpretací textu Memoranda

K.G. Procházka (gesční člen RMČ P1) – vysvětlil důvody přijetí usnesení RMČ P1 č. UR24\_0187 ze dne 20.2.2024 a svolání mimořádného jednání KOÚR na 26.2.2024 na základě oficiální žádosti HMP o projednání Memoranda ze dne 21.2.2024, nepovažuje za zcela možné se nyní vyjadřovat k Memorandu, pokud je konkrétní projekt pouze naznačen a není známa cesta k legislativní průchodnosti naznačeného nového záměru.

I. Antalová (člen RMČ P1) – oceňuje přístup investora k navýšení plochy veřejných prostranství nebo řešení modrozelené infrastruktury, ale postrádá konkrétnější informace o stavebním objektu, který byl v minulosti předmětem odvolacích řízení

M. Tichý (hlavní architekt) – reagoval, že v danou chvíli je k dispozici pouze nový záměr, a nikoli detailní projekt v podrobnosti, která je běžná při projednávání na KOÚR, nicméně jsou pevně známa východiska pro jeho zpracování – limitovaně zastavěné náměstí (do cca 10%), které bude pevně zafixováno jako veřejné prostranství, doplněné stavebním objektem s integrovaným řešením technických a technologických požadavků obsluhy PG a dojde k vymístění dopravy z náměstí (přístupy do PG z Dvořákova nábřeží). Vítězná soutěžní vize ateliéru TaK od počátku reaguje na fakt, že současně náměstí

M. Formana postupem času ztratilo či oslabilo svojí pozici funkčního veřejného prostranství a obnova je nezbytná, současně s konceptem prodloužení Pařížské k nábřeží, kdy se dotváří městská třída nejen např. výsadbou stromořadí, ale i posílením obchodního parteru, který je pro ulici typický. Tento koncept je nyní formou Memoranda předjednáván s klíčovými institucionálními aktéry – HMP a MČ P1 a hrubé hmotové provedení nového návrhu z přílohy Memoranda je pouze vstupním grafickým podkladem pro základní orientaci účastníků.

T. Raiter – zopakoval svůj vstup z KOÚR z 20.2.2024, že investor o určitém předjednání s MČ P1 informoval členy a hosty klubu Pirátů

A. Vinklárková – žádá investora o vysvětlení faktu, zda byl návrh Memoranda s někým z MČ P1 projednán, a pokud ne, proč tak investor neučinil?

M. Smrek – investor prosazuje myšlenku Memoranda o roku 2020, ale ze zkušeností s tímto procesem zjistil, že je obtížné vyjednávat text Memoranda se dvěma stranami současně, proto bylo investorovi z úrovně HMP doporučeno postupovat tímto způsobem, kdy HMP schválenou podobu Memoranda má

následně dojednat i s MČ P1 a za tímto účelem je vložena i podmínka třístranného souhlasu (podpisu) podmiňující nabytí jeho platnosti

K. G. Procházka – k doplnění informací o znalosti procesu projednávání Memoranda uvedl, že z logiky své funkce a kontaktu s gesčním náměstkem pro územní rozvoj HMP věděl o projednávání Memoranda na úrovni HMP, ale po jeho informaci směrem k investorovi, že projednání s MČ P1 má striktně daný postup od poradních orgánů přes RMČ až po ZMČ, který by měl svojí časovou náročnost, investor zvolil i vzhledem k avizované rychlejší reakci RHMP postup, jaký zvolil a MČ P1 je nyní v pozici, kdy může a nemusí k Memorandu přistoupit, kdy si může a nemusí dojednat podmínky nad jeho rámec a kdy vzhledem k nastavenému způsobu nabytí platnosti de facto rozhoduje o jeho budoucí existenci.

T. Radoměřská – ještě širěji rozvedla předchozí reakci gesčního radního, kdy se různí zástupci MČ P1 nepochybně scházejí se zástupci investora, už jen proto, že fungují pravidelné poradní sbory kvůli vlivu stavby na provoz ZŠ Curieova a kde nepochybně zazněly informace o záměru investora novou podobu řešení náměstí předjednat s dotčenými stranami formou Memoranda, ale potvrdila, že MČ P1 nebyla přizvána do procesu tvorby Memoranda, ani nebyla oficiálně vyzvána k jeho připomínkování před projednáním v RHMP, dále uvedla, že MČ P1 již byla oficiálně vyzvána HMP k zaujetí postoje k Memorandu, nicméně bude vázána předchozími závěry a usneseními, mj. usnesením ZMČ P1 č. UZ22\_0398 ze dne 15.6.2022, které pro potřeby návrhu nového územního plánu konstatuje, že náměstí M. Formana není určeno k zastavění budovou či budovami

P. Čížinský (člen ZMČ P1) – uvedl, že znění textu již citovaného usnesení ZMČ o nezastavitelnosti náměstí M. Formana změnit nepochybně lze, ale co změnit nelze, jsou sliby politiků dané občanům

M. Arden (člen ZMČ P1) – ačkoli dnes na jednání zúčastněné strany (politici, členové komise a veřejnost) mohou mít své důvody pro nesouhlas se záměrem, úkolem MČ P1 je rozhodovat v rámci podobných investičních záměrů tak, aby byly trvale udržitelné (příklady negativně vnímaných developerských projektů z minulosti) a MČ P1 dosáhla při schvalování konsensu nejen s investorem, ale i s dotčenou veřejností (transparentní politická práce)

A. Vinklárková – co bude nový stavební objekt zahrnovat za funkci (kromě nezbytných technologií)?

M. Tichý – konkrétní využití není nyní stanoveno, ale je třeba dovysvětlit kontext celého záměru, který nevzniká jako běžný developerský záměr, ale jedná se o investici tří rodin, které netlačí na co největší komerční využití svých pozemků, ale nabízejí nemalou investici do proměny zanedbaného veřejného prostoru, což je samo o sobě v Praze raritní přístup, ale současně věří vítězné koncepci, která hovoří o přínosech v podobě určitého stavebního dokončení Pařížské ulice, která dnes v úseku od Bílkovy ulice směrem k nábřeží jako plnohodnotná městská třída rozhodně vnímána není

V. Talacková (člen ZMČ P1) – budou se nyní MČ P1 vyjadřovat k Memorandu, na kterém není aktuálně shoda?

V. Ryvola – reagoval na předchozí vyjádření, že prostřednictvím komise, která je poradním orgánem Rady určitě ne, na základě usnesení Rady je plánováno projednání v ZMČ, dále uvedl, že rozumí situaci, kdy investor připravuje nájemní prostor, jehož úplná funkce bude teprve stanovena, mj. může být ovlivněna požadavkem MČ P1, aby tam konkrétní funkční využití nebylo umístěno

A. Vinklárková – uvedla, že do určité míry musí být v územním řízení funkce definována, kvůli budoucí kolaudaci

R. Gája – jak si investor představuje proces projednání tohoto záměru, který se z jeho úhlu pohledu příliš neliší od původního v kontextu zamítavých stanovisek získaných v rámci přezkumu?

M. Smrek – opětovně zopakoval postup, kdy si chce investor zajistit dohodu v území se samosprávami a co největší částí sousedů, teprve následně bude projekt dopracován do podoby potřebné k podání pro nová závazná stanoviska, a v případě opětovného neúspěchu povolovacího procesu může vlastník pozemku zvažovat i krajní variantu - prodej pozemku s ponecháním si nezbytných věcných břemen

T. Bajusz – dle jeho názoru se zamítavá závazná stanoviska MMR a MK ČR netýkají původně navrženého objektu, ale vylučují v daném území zástavbu definovanou původním objemem, který se zásadně nemění, proto pochybuje o existenci legislativní cesty k povolení nového záměru, a dále se vyjádřil k náplni pracovních skupin, kde zástupci tří dotčených SVJ mají mandát za ostatní projednávat aktuální provozní důsledky stavby na jejich nemovitosti a další harmonogram prací, ale nikoli mandát

reagovat za ně při představení nového záměru, ke kterému došlo na jednom z jednání, a rozporuje tak informaci, že většina sousedů díky projednání na pracovních skupině s novým záměrem souhlasí K.G. Procházka – potvrdil předchozí vyjádření starostky MČ P1, že MČ P1 nebyla do stávající situace nijak vmanipulována, ale má nyní k dispozici v podstatě libovolný čas, aby se k Memorandu vyjádřila. Dále uvedl, že podle některých odhadů projde náměstím až 7 milionů lidí ročně, z nichž všichni nebudou místní občané nebo obyvatelé Prahy 1, a proto by městská část měla při vážení veřejných zájmů zohlednit i tento aspekt

D. Bodeček – upřesnil historii vzniku pracovních skupin, získání první informace o připravovaném Memorandu při jednání s ředitelem investic MHMP o pozemku před školou ZŠ Curieova směrem k hotelu Prezident a požádal o reakci investora na dotazy:

1) jak to dopadne s náměstím, pokud se ani nový záměr nepodaří zrealizovat?

2) zda by byla v případě zvažování jeho prodeje učiněna nabídka i HMP?

M. Smrek – pokud by k takové situaci došlo, investor by se zřejmě nebránil návrhu HMP pozemek dále rozvíjet, původní plán na dokončení úprav náměstí společně s kolaudací hotelu již není aktuální, v mezidobí do nalezení shody nad budoucí podobou investor zadal např. sondy na zjištění statiky stávajících vjezdů do PG, a může se klidně stát, že bude z technických důvodů nutné rampy zachovat až do doby realizace jiného finálního řešení (problematický stav garáží z pohledu dnešních technických norem)

J. Dyba – odmítl, že by v takovém případě byl pro investora inspirací osud pozemku na Senovážném náměstí, kde na menší ploše funguje povrchové parkoviště, ale naopak investor se snaží o maximalizaci plochy veřejné funkce

F. Dvořák – v rámci doplnění informací směrem k veřejnosti vysvětlil historii zmíněného projektu PG Senovážné náměstí – zhruba před dekádu nabízelo město vlastníkovu pozemku vybudování PG pod jeho pozemkem s vyčleněním adekvátní kapacity pro hotel, kde by došlo k přesunu většiny povrchových stání a uvolnění plochy pro veřejné účely (ještě v nedávné historii tržní místo) a pěší, protože záměr skončil nedohodou, nastal aktuální stav, kdy centrální část západního Senovážného náměstí slouží jako soukromé parkoviště vlastníka hotelu

A. Gebrian – 1) zda investor pracuje s variantou prakticky nulového zastavění náměstí – ne, vždy musí být alespoň technologie, 2) iniciátorem novostavby na nároží Pařížské a Bílkovy je autorský tým nebo to bylo v soutěžním zadání – součást vítězného konceptu na posílení městské funkce této části Pařížské, který byl vícekrát prezentován, 3) komentář k dotazu na funkci nového objektu – vnímá dotaz tak, aby investor rozklíčoval nezbytné technologické minimum a výměry dodatečné plochy, kterou umísťuje do půdorysu 515m<sup>2</sup>, jak je uvedeno v Memorandu, odkaz na příklad technologické stavby pro metro u Quadria (3 oplechované válce), které vstupují do veřejného prostoru

M. Tichý – návrh objektu má předejít právě situaci, kdy se do prostoru umístí pouze technická infrastruktura, co se týče technického minima pro obsluhu PG lze uvažovat o řádové redukci z dnešních cca 1200m<sup>2</sup> na hodnoty 200-300m<sup>2</sup>, optimálním bodem výstupu technologií je právě nároží s Bílkovou, odkud může i uživatel PG logicky pokračovat v chůzi k předpokládaným cílům mimo vlastní hotel a současně je možné obepnout technologickou stavbu prstencem s objemem, který vhodně doplní nyní nedokončenou uliční frontu, navíc se závazkem ztvárnění takové stavby výtvarnou soutěží

A. Gebrian – doplňující dotaz – pokud by došlo k realizaci pouze technického minima, bylo by to považováno autorem architektonického konceptu za nenaplnění potenciálu místa

M. Tichý – ano

M. Caban – dotaz na závaznost grafické přílohy Memoranda

M. Tichý – jedná se pouze o fixaci výšky, zastavěné plochy, polohy a charakteru stavby (integrace technologických prvků)

M. Caban – diskusi vnímá nikoli o konkrétním architektonickém návrhu, jak by tomu mělo být, ale o možnosti zde daný objekt umístit nebo ne, v rámci celkového návrhu oceňuje nárůst veřejných ploch a změnu příjezdu do PG, s obavami vnímá potenciální výsadbu stromů před fasádami tzv. Učitelových domů, které mohou po letech významně stínit (příklad měšťanských domů v Berlíně), dále cituje z posudku arch. Vávry (4/2020), jakožto tehdejšího člena poradního sboru ministra kultury: „dnešní náměstí M. Formana autor nezastavuje v původní stopě historické zástavby, ale pouze v návaznosti na

*Pařížskou ulici, osazuje vzdušný, nehmotný, částečně průhledný solitér naplněný v místním kontextu módním oblečením a doplňky. Člověk by si i dokázal představit, že by blok orientovaný směrem k Pařížské mohl držet uliční čáru v celé své délce, jak tomu ostatně bylo u řady dalších soutěžících... “*, doporučuje, aby členové komise vyjádřili své názory v hlasování, Praha se totiž od doby realizace Tančícího domu marně snaží navázat další ikonickou stavbou, byť příklady ze zahraničí existují p. Raiterová – zda bylo zvažováno ideově jiné řešení než pouze úprava původního návrhu, které by vhodnějším způsobem prostor zatraktivnilo?

M. Tichý – domnívá se, že hlavním důvodem proč náměstí nefunguje je jeho špatná průchodnost a nekultivovaný vzhled, což autorský návrh řeší

K. Hofmanová – jako zástupkyně rodiny jednoho z původních autorů nabídla pohled na podobu náměstí, která má zůstat nezastavěná, protože odstupy od okolních staveb byly nastaveny umístěním hmoty hotelu v 60. letech a nekorespondují s předasanačními měřítky, a požádala zastupitele, aby podpořili revitalizaci náměstí, ale pouze s umístěním nezbytných technických prvků

F. Dvořák – dosavadní diskuse směřuje k požadavku na otočení postupu projednávání záměru investorem, který by namísto definování pevných podmínek zastavění v Memorandu, měl definovat nároky technického minima, dalších požadavků na stavební objekt a následně s dotčenými účastníky hledat takovou variantu řešení, aby rozložení budoucích bariér v rámci náměstí, bylo co nejvíce přijatelné pro všechny strany (vysvětleno, že nulová varianta s pouze volnou nezastavěnou plochou není možná), k uvážení je např. i cesta finanční participace města na takovém řešení

A. Vinklárková – požádala o předložení varianty technického minima - všechny technické prvky na náměstí a varianty s ponecháním vstupů v hotelu

p. Smrek – vyloučil další investice pouze do řešení nazvaného technické minimum, celková rekonstrukce povrchů a rekolaudace PG bude natolik náročná, že aniž dojde k pozvednutí této části Pařížské na patřičnou úroveň, je tento postup ze strany investora vyloučen, investor se nebrání i velkorysejší diskusi o způsobu jak toho dosáhnout, ale v případě trvajících požadavků samosprávy na volné veřejné prostranství pouze s technickými objekty, může následovat konzervace stávajícího stavu a v budoucnu hledání jiné cesty (stav podzemního objektu to bude stejně vyžadovat), pravděpodobně i s jiným investorem

#### **Závěr:**

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že Memorandum o rozvoji území v projektu Staroměstská brána (Memorandum) schválené usnesením RHMP č. 235 ze dne 19.2.2024 obsahuje mj. dohodu mezi stavebníkem a samosprávou o podpoře řešení úpravy náměstí M. Formana, včetně návrhu nového stavebního objektu na rohu Pařížské a Bílkovy ulice, který má již konkrétně fixovanou maximální zastavěnou plochu, vizualizované objemové řešení i stanovený materiál fasády (sklo).**

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 nedoporučuje MČ Praha 1 připojit podpis k Memorandu, vzhledem k tomu, že obsahuje ustanovení, která neodpovídají širšímu konsensu s výstavbou a podmínkám pro umístění staveb v tomto území.**

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 nabízí participaci při hledání takového řešení, které při maximalizaci plochy náměstí, která bude uvolněna pro pěší pohyb, uspokojí stavební potřeby projektu Staroměstská brána a z toho plynoucí zábor pro vhodnější uspořádání technických zařízení (funkční plocha DU) bude v souladu s podmínkami pro umístění staveb v tomto území.**

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 konstatuje, že plocha náměstí M. Formana není určena k zastavění budovou či budovami.**

Hlasování (per rollam):

Pro: 6 Proti: 2 Zdržel se: 1

Jednání komise bylo ukončeno ve 21:00.

**Zápis sepsán: 5.3.2024**

**Předáno k ověření: 5.3.2024**

**Ověřeno dne:**

**Příští jednání komise se koná v úterý 19.3. 2024 od 16:00 hod.  
v jednací místnosti Nadace ABF, Václavské náměstí 31**

Ověřovatel zápisu

Mgr. F. Kračman

předseda komise:

Ing. Filip Dvořák