

Zápis č. 4

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

Datum jednání: 19. 3. 2024 (začátek: 16:00 konec: 19:00 hod)

Místo konání: Jednací sál Nadace ABF, Václavské náměstí 31

Přítomni:

Ing. Filip Dvořák, Bc. Tomáš Bajusz, Mgr. Filip Kračman, Ing. arch. Anna Vinklárková, Tomáš Ross, PhDr. Josef Holeček

Omluveni: Boris Moravec, Ing. arch. M. Arch. Adam Gebrian, Ing. Michal Caban

Neomluveni: -

Částečná neúčast:

Hosté ZMČ/ÚMČ P1: Ing. K. G. Procházka, V. C. Talacková,

Stálí hosté: BSc. B. Voita, Ing. R. Hlávka, Ing. M. Čemus

Veřejnost: R. Gája

Předkladatelé návrhů: R. Vacek, P. Sigler, P. Kožuško (bod 4), T. Matýsek, J. Jemelka, K. Štochl, M. Tichý (bod 5)

Zapsal: Mgr. J. Brabec

Program jednání:

- 1) Schválení programu 4. jednání
- 2) Schválení zápisů komise z 2. a 3. jednání
- 3) Volba ověřovatele zápisu
- 4) Polyfunkční dům Petrská 18 – zapracování požadavků KOÚR a DOSS
- 5) Přístavba objektu č.p. 589, k.ú. Staré Město, Celetná 27/Templová 1 – obchodní část
- 6) Legislativní balíček – 6. úplná aktualizace ÚAP hl.m.Prahy, návrh novely PSP a novela Statutu hl.m. Prahy v souvislosti s blížící se účinností nového StZ
- 7) Informace k podnětu na pořízení změny RP Anenská – čp. 268, U Dobřenských 3
- 8) Různé – umístění laviček na Náměstí Republiky a Jungmannovo náměstí

Jednání komise bylo zahájeno v 16:00.

Přítomno prezenčně 6 členů z 9, komise je usnášeníschopná.

Předseda komise dodatečně přivítal M. Čemuse mezi stálé hosty komise.

1) Návrh programu 4. jednání

Program 4. jednání byl schválen

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

2) Schválení zápisů komise z 2. a 3. jednání

Doplněné zápisy z 2. jednání dne 20.2.2024 a 3. mimořádného jednání dne 26.2. byly schváleny

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

3) Volba ověřovatele zápisu

Ověřovatelem zápisu č. 4 byl navržen PhDr. Josef Holeček

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

4) Polyfunkční dům Petrská 18 – zapracování požadavků KOÚR a DOSS

Předkladatel: Petrská Invest s.r.o. (skupina Penta Real Estate)

Autor: Casua s.r.o. a Pantograph s.r.o., zast. Ing. arch. P. Kožuško

Fáze: návrh změny DÚR

Záměr byl představen na 10. jednání KOÚR dne 11.7.2023. Opakovaný předklad se koná na žádost komise ve fázi po získání klíčových stanovisek DOSS a po zapracování požadavků KOÚR z 7/2023. KOÚR ve stručnosti požadovala:

- 1) řešit dopravu v klidu zcela v souladu s Pražskými stavebními předpisy
- 2) prověřit vhodnější umístění stávajících uměleckých děl – bronzová reliéfní plastika od M. Vystrčila, příp. emblém telefonní ústředny
- 3) aby stávající chodníkovou plochu v majetku investora – pozemek parc. č. 254/7, k.ú. Nové Město, získalo do vlastnictví hlavní město Praha, a sice z titulu jeho povahy jako veřejného prostranství

ad 1) Dle PSP je pro bytovou funkci navržen pouze minimální počet PS, který vychází cca 44 + 3 návštěvnická. Horní mez – maximum na rozdíl od ostatních funkcí není stanovena. Investor počítá s umístěním 96 PS, což při předpokládaném počtu 82 BJ a zohlednění umístění 2 NBJ vychází na 1-2 stání na byt dle jeho kategorie.

Ad 2) reliéfní plastika M. Vystrčila bude umístěna v exteriéru vedle hlavního vstupu do objektu a emblém telefonního ciferníku bude jako umístěn na plnou stěnu, za kterou jsou prostory CETINu a bude sloužit svým způsobem jako domovní znamení

Ad 3) probíhají jednání s odborem správy majetku o podmínkách převodu pozemku parc. č. 254/7, k.ú. Nové Město do vlastnictví hlavního města Prahy

Podmínky závazného stanoviska OPP:

1. Zábradlí terasy v úrovni 8. NP bude ustoupeno z východní, severní a jižní strany o cca 0,5 m, ze západní strany o cca 2 m.
2. Na střechách nebudou instalována žádná technologická zařízení (vyústění VZT a klimatizační jednotky, chlazení, ventilační hlavice a anténní nosiče, dojezd výtahu). Veškerá zařízení budou integrována do navrženého objemu novostavby.
3. Horní ustoupené 8. NP nebude řešeno se zelenou střechou, konstrukce bude snížena o 200 – 300 mm. Truhlíkové plochy nebudou realizovány.
4. Bronzový a hliníkový reliéf budou začleněny jako dobový umělecký artefakt do novostavby. Konkrétní řešení umístění bronzového a hliníkového reliéfu bude předloženo k posouzení v samostatném správním řízení.
5. Budou zpracovány detailní výkresy pláště stavby, které budou MHMP OPP předloženy k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace. Optické rozdělení uličního průčelí na úseky, korespondující s historickou parcelací, bude obnoveno a v detailní dokumentaci rozpracováno.
6. Bude zpracován detailní návrh řešení zeleně ve dvoře, který bude MHMP OPP předložen k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace. Součástí bude podrobná dokumentace kácení dřevin se specifikací průměru kmene, stáří a zdravotního stavu.

Diskuse:

- nad možností dalšího snížení počtu parkovacích stání (sdílená mobilita) versus pokrytí nabídky i pro okolní objekty – navržená kapacita může být ještě redukována po provedení záchranného archeologického průzkumu, protože nálezy na pozemku lze očekávat, naopak v případě volné dispozice s podzemní částí domu by pouze poptávka budoucích uživatelů domu po garážových PS byla až o třetinu vyšší než je nyní navržena, k tomu samozřejmě přistupuje potenciálně i poptávka ze sousedních objektů
- předseda považuje problematiku uzavírání dlouhodobých nájemních vztahů versus podmínka dostupné dopravy v klidu za jednu z klíčových pro stabilizaci trvalých obyvatel městské části a vybízí k diskusi v širší platformě v rámci dotčených komisí a výborech
- mimo odbor památkové péče byla vedena diskuse s odborem krizového řízení na podmínkách zachování podzemního krytu, ostatní DOSS jsou vypořádány kladně

Závěr:

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 bere na vědomí úpravy projektu Polyfunkční dům Petrská 18, které byly provedeny na základě požadavků dotčených orgánů státní správy a požadavků KOÚR ze dne 11.7.2023, včetně způsobu jejich zpracování do projektové dokumentace.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 žádá budoucího stavebníka a dotčené orgány státní správy, aby důsledně dbaly na kvalitu přípravy staveniště i jeho provozní organizaci, zejména s cílem eliminovat plochy i délku stavebních záborů a minimalizovat prachové či hlukové emise během výstavby.

Hlasování:

Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 1

- A. Vinklárková – zaznamenání názoru trvat na realizaci pouze nezbytného (minimálního počtu PS dle metodiky PSP) při realizaci stavebních záměrů

Po ukončení diskuse k bodu byl ještě A. Vinklárkovou vznesen dotaz na možnosti kontribuce takto velkého developera vůči MČ po vzoru Metodiky hl.m. Prahy nebo dosud uzavíraných smluv o spolupráci

– z hlediska organizačně-právního k přijetí finančního, ale i nefinančního plnění je vhodné mít vlastní schválené Zásady, které mají být realizovány na základě veřejné zakázky (viz KOÚR 11.12.2023), a v rámci procesu pořízení budou zhodnoceny všechny právní aspekty, mj. problematika systémové podjatosti ve správních řízeních. V současné době probíhá zpracování materiálu k zahájení veřejné zakázky, protože podle aktualizovaných pravidel musí zahájení takové zakázky schválit RMČ. Z hlediska technického bude jistě třeba rozlišit stavební rozvoj (nárůst HPP) od transformace nebo rekonstrukce objektu, zejména s přihlédnutím k budoucí funkci (bytová x komerční). Dosud uzavřené dohody o spolupráci mají primárně povahu dohody o budoucích provozních vlivech daného objektu, resp. jeho částí (provoz teras) na okolí a nikoli povahu dohody o kontribuci.

Předseda komise po vyhodnocení diskuse navrhuje samostatné jednání komise za účasti zastupitelů nad tématem podmínek a faktorů ovlivňujících pokles či nárůst počtu trvale bydlících obyvatel společně s diskusí nad koncepčním přístupem MČ v rámci větších developerských záměrů – za účelem zajištění co nejvíce benefitů pro rozvoj MČ. Členové dále byli vyzváni k zaslání dalších dílčích témat souvisejících s takovouto diskusí.

5) Přístavba objektu č.p. 589, k.ú. Staré Město, Celetná 27/Templová 1 – obchodní část

Předkladatel: Thornhill s.r.o., Malé náměstí 144/1, 11000

Autor: TaK Architects s.r.o.

Fáze: společné řízení

Na jednání dne 12.10.2023 byl představen návrh přístavby objektu č.p. 589 po architektonické stránce a vysvětlena odborná východiska tohoto návrhu. Částečně byla diskutována majetkoprávní rovina průpisu trvalé přístavby do území, které je bez ohledu na právní stav jako veřejné vnímáno. Za předpokladu, že právní stanoviska svědčí ve prospěch umístění přístavby, je třeba zodpovědět otázku, zda předložený návrh vyvažuje pocitovou ztrátu veřejného prostoru. Aktuálně je společné řízení přerušeno za účelem dosažení dohody s MČ P1 jakožto účastníkem o parametrech záměru.

Zástupce vlastníka dovysvětlil motivy k předložení záměru – z atraktivit zázemí bytového domu, které dnes organizačně a z hlediska údržby a správy (viz předchozí provozovatel předzahrádky) příliš nefunguje, vzhledem ke stávajícím hygienickým předpisům se zázemí kuchyně rozšíří částečně i do odbytového prostoru, proto mj. i na základě majetkoprávních podkladů dává majiteli smysl posílit přístavbou odbytovou část restaurace a současně využít přístavby k vytvoření adekvátního přístupu do bytové části domu. Z hlediska přínosů pro MČ může vlastník objektu garantovat velmi vysokou přidanou hodnotu z hlediska architektury i z hlediska kvalitativně vyššího využití venkovního prostoru, včetně dlouhodobého udržení navržených standardů (design předzahrádky apod.). Podle vyjádření zástupce předkladatele patří společnost Thornhill do skupiny Flow East, která chce držet získaný majetek a navržený záměr otevírá dveře nikoli ke krátkodobému zvýšení hodnoty nemovitosti před přeprodejem, ale k dlouhodobějšímu efektivnějšímu fungování nemovitosti včetně zapojení veřejnosti (restaurace).

Diskuse:

R. Hlávka – důvod ustoupení od zelené střechy – požadavek orgánu památkové péče

R. Gája - vnímá stanovisko NPÚ jako souhlasné pouze v rámci objemu původní sakristie, nikoli v rozsahu navržené hmoty, za rozporný považuje i pohled na návrh materiálového řešení

T. Bajusz – dotaz zda je sklo definitivním materiálem – zrcadlové sklo s gravírováním je preferováno architektem, obecně se má jednat o vysoce odrazivý materiál, který bude odrážet okolní prostředí (fasády) s cílem opticky dále potlačovat vlastní přístavbu, ale v případě rozporů při projednání je možné zvážit i např. leštěný plech

F. Dvořák – detail otevírání otvorů - technicky dovnitř, cílem návrhu je umístit závěsy v exteriéru, aby při uzavření vznikl technicky jednolité pláště

J. Holeček – jako autor stavebně historického průzkumu vysvětlil některá východiska pro stavební intervenci, kterou závěrem připouští, diskusní je ovšem její forma, vzhledem k dílčí zainteresovanosti v záměru, ohlášen střet zájmů

F. Dvořák – popsat fungování drobného prostoru před přístavbou s posezením – materiálově (nyní neurčená forma dlažby, vč. varianty pražské mozaiky) a bezbariérově navazující prostor (vyrovnání dílčích nerovností), detail napojení na vozovku a průběžný chodník bude ještě řešen v dalších fázích, jak bude garantována kvalita provedení posezení – pro majitele představuje vizualizace ideální stav, výběrem nového provozovatele je schopen design smluvně ovlivnit

T. Bajusz – půjde v případě realizace o zásah do modré zóny? Technicky nemusí, zábor je stejný jako dnes, na přilehlé straně zóna končí před vjezdem do dvora, nicméně dnešní situaci nepovažují za optimální mj. hasiči, proto může být nějaký zásah do rozsahu zóny navržen a řešen v budoucnu, co se týče přístupu do dvora, před kterým je navrženo posezení, musí být zachován pro příjezd vozidlem mimo provozní dobu zahrádky, resp. pro pěší obsluhu odpadového hospodářství ve dvoře kdykoli

R. Gája – dotaz na aktuální stav právního sporu – vznikl původně z právního názoru předchozího vlastníka, že nelze platit za nájem prostoru, který má ve svém vlastnictví a postupně se žalobní důvody rozšířily i na určení povahy prostoru, kde bylo konstatováno, že veřejný prostor nemůže vzniknout z nepráva (bez vědomí vlastníka, který se v době zbourání přístavků nacházel dlouhodobě v cizině), nyní stále probíhá odvolací řízení vyvolané hlavním městem proti prvoinstančnímu rozsudku

A. Vinklárková – nesouhlas s přístavbou, která zvyšuje zastavěnou plochu ve stabilizovaném území, bez přínosu pro občany MČ P1 a s nedostatkem zeleně, návrh pro hlasování – aby nezastavovaná část pozemku před vjezdem do dvora byla řešena jako zeleň

B. Voita – doporučuje vyzvat dotčený orgán dopravy, aby řešil optimalizaci dopravního provozu v Templové s ohledem na požadavky hasičů i s přihlédnutím k tomuto záměru (včetně redukce nezbytných míst v okolí záměru)

F. Kračman – upozornil na citlivost vnímání úbytku PS v modré zóně v této lokalitě a vyjádřil nesouhlas se záměrem, který je prostou extenzí komerční restaurační předzahrádky bez dalšího využití pro obyvatele MČ P1 (příměr k zahrádce u paláce Ligna)

R. Hlávka – považuje návrh zeleně před vjezdem do dvora objektu za reálně neprojednatelný s DOSS

M. Čemus – upozornil na parčík v ústí Štupartské, cca 50 m od místa plánované zahrádky

Závěr:

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 souhlasí se záměrem přístavby k objektu č.p. 589, k.ú. Staré Město, za podmínky uspořádání volného prostranství před vjezdem do dvora (předzahrádka) jako zeleň.

Hlasování:

Pro: 2 Proti: 1 Zdržel se: 3 (nebylo přijato)

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje ODOP zvážit úpravu parkovacího režimu v přilehlé části ulice Templová za účelem zlepšení pěší dostupnosti i na úkor modré zóny.

Hlasování:

Pro: 2 Proti: 1 Zdržel se: 3 (nebylo přijato)

6) Legislativní balíček – 6. úplná aktualizace ÚAP hl.m.Prahy, návrh novely PSP a novela Statutu hl.m. Prahy v souvislosti s blížící se účinností nového StZ

- a) Novela Statutu – termín pro připomínky do 29.3.2024, navržena s odkazem na blížící se účinnost nového StZ, v gesci územního rozvoje dochází ke zrušení §25b až §25d, které popisují způsob projednání ÚPD a jejich změn s městskými částmi, protože postup je dostatečně definován přímo ve StZ, městské části budou nadále obesílány a je zachován i režim zásadní připomínky – k návrhu bez připomínek
- b) Aktualizace PSP – termín pro připomínky do 12.4.2024, nový StZ nadále umožňuje Praze odlišně stanovit požadavky na vymezení pozemků, na umístění staveb a technické požadavky na

stavby za podmínek § 152 odst. 2 StZ. Jinými slovy požadavky na výstavbu uvedené nově v městských stavebních předpisech („MSP“) budou ve vztahu speciality vůči prováděcímu předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona, tedy celostátní vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj („celostátní vyhláška“) a budou se aplikovat přednostně před ní. Města Praha, Brno i Ostrava tedy mohou vydáním MSP zohlednit specifika osídlení ve svém městě. Včasným projednáním a schválením aktualizace původně PSP nyní MSP, chce hlavní město dosáhnout účinnosti vyhlášky již od 1.7.2024. MSP prošly významnou redukcí paragrafů oproti původním PSP (cca redukce z 87 na 48 paragrafů)

Diskuse:

F. Dvořák – PSP definují kapacitu PS pro jednotlivé objekty, ale nikoli pro širší území, což vylučuje mj. komplexnější úvahu o možnosti zrušení povrchových PS, jejich náhradu mimo parter a realizaci adekvátní úpravy veřejného prostoru (příklad projektu ulice Na Poříčí) – výpočet podle návrhu MSP se neliší od původních PSP, pro nebytové funkce je stanovena maximální hranice počtu PS

M. Čemus – aktualizace má formu nové normy, kterou lze připomínkovat v plném rozsahu, nicméně lze předpokládat, že se pořizovatel bude bránit koncepčním změnám z důvodu vyšších časových nároků na projednání

A. Vinklárková – upozornila na zachycenou informaci k aktivnímu postoji městských částí pro ponechání jejich účastenství v budoucích řízeních o povolení záměru – bude prověřeno

Na základě vyjádření oddělení veřejného práva a legislativy MHMP z 3.4.2024 nelze tento požadavek řešit v rámci Statutu, zmocnění je součástí § 18 zákona o hlavním městě Praze, jehož novela se aktuálně nechystá (pro zastaralé znění bodu f a odkaz na neplatný stavební zákon není údajně nutné pořizovat speciálně novelu zákona) a nový stavební zákon v §182 s účastenstvím obce nadále počítá. Odbor legislativy má doporučit Stavebnímu úřadu MHMP, aby pro zajištění jistoty městských částí metodicky vedl místně příslušné SÚ v této otázce tak, aby proces účastenství MČ probíhal jako dosud v případě územních řízení.

- c) 6. úplná aktualizace ÚAP – termín pro připomínky do 3.5.2024, jedná se o pravidelnou 4 letou aktualizaci ÚAP obce – byla nahrazena textová i grafická část, která vzhledem ke způsobu aktualizace – přesuny, přepracování textu není k dispozici v režimu změn, nicméně návrh bude do příští komise interně analyzován dle možností, výklad změn pro MČ proběhne v termínu 28.3.2024

Diskuse:

F. Dvořák – vzhledem k závažnosti tématu proluk žádá o zařazení této problematiky na jednání KOÚR, nejlépe za účasti garanta této kapitoly ÚAP, členům bude rozeslána aktuální tabulka proluk jako podklad pro diskusi

A. Vinklárková – vítá diskusi a upřesnění, zda bude definice nově jen ve StZ nebo i nových MSP, za vhodné považuje i prezentaci ostatních změn v ÚAP

J. Holeček – vnímá jako zajímavé téma k řešení, souhlasí s doplněním a revizí seznamu, bez konkrétních závěrů či doporučení k řešení

R. Gája – za skutečně stavební proluky lze ze seznamu považovat jen jednotky, jinak jde spíše o nově zastavitelná území, která jsou obsahem návrhu Metropolitního plánu

M. Čemus – ÚAP z principu způsobu pořizování – periodická aktualizace datových sad - nebudou obsahovat zásadní koncepční změny, „nová“ vrstva proluk z r. 2020 je spíše výjimkou, odrážející postup prací na novém ÚP

7) Informace k podnětu na pořízení změny RP Anenská – čp. 268, U Dobřenských 3

Majitel objektu p. Schwarz požádal o změnu RP Anenská z důvodu navýšení objektu o patro do ulice a o cca 2 patra do dvora s odkazem na historické stavební povolení z 30. let 20. století, kdy byl stejný záměr

povolen, ale z důvodu hospodářské krize nebyl již realizován. Podnět byl doručen pořizovateli, který jej zařadil na jednání VÚRM – dne 16.1.2024 bylo projednání podnětu přerušeno, dne 5.3.2024 byl podnět schválen a bude doporučen RHMP a ZHMP k pořízení zkráceným postupem. Teprve po schválení podnětu a překlopení procesu do režimu pořízení změny bude MČ Praha 1 oficiálně dle Statutu účastníkem (veřejného) projednání, nicméně k procesu pořízení se může vyjádřit i kdykoliv dříve. K formulaci závazného postoje ke změně ÚPD bude však vyžadováno usnesení ZMČ P1.

Diskuse:

F. Dvořák seznámil členy komise s majetkoprávní historií objektu, kdy MČ zhruba před 20 lety odprodala restituentovi svůj podíl a protože nebylo uzavřeno věcné břemeno na zachování průchodu, došlo vzápětí k jeho uzavření. Předseda komise navrhuje podmínit souhlas s navrženou změnou RP opětovným otevřením průchodu zhruba v režimu Františkánské zahrady (aktuálně 8-19 hod)

M. Čemus vysvětlil, že doplnění podnětu o zřízení veřejného průchodu je možné buď v této fázi (než bude podnět schválen ZHMP k pořízení) se souhlasem osoby, která podnět podala nebo až na základě připomínky MČ P1 ve veřejném projednání, kdy bude-li připomínka akceptována, dojde k jeho opakování, zanesení průchodu do hlavního výkresu, jakožto výsledek dohody, ale samo o sobě nenahrazuje nezbytné právní kroky k jeho stabilizaci

Závěr:

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje využít podnětu na změnu RP Anenská pro objekt č.p. 268, k.ú. Staré Město, U Dobřenských 3 k otevření otázky navrácení průchodu z ulice U Dobřenských na Boršov optimálně v režimu otevírací doby Františkánské zahrady.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

Různé – Komise obdržela od ODOP podnět na doplnění veřejného prostoru na Jungmannově náměstí a na Náměstí Republiky o lavičky. Komise navrhuje pozvat žadatele na příští jednání, aby svůj návrh odprezentoval.

Jednání bylo ukončeno v 19:00 hod.

Zápis sepsán: 3.4.2024

Předáno k ověření: 4.4.2024

Ověřeno dne: 9.4.2024

Příští jednání komise se koná v úterý 9.4. 2024 od 16:00 hod.

v jednací místnosti Nadace ABF, Václavské náměstí 31

Ověřovatel zápisu

PhDr. Josef Holeček

předseda komise:

Ing. Filip Dvořák