

Zápis č. 2

z jednání Komise pro územní rozvoj Rady městské části Praha 1

Datum jednání: 13. 2. 2020 (začátek: 16:00 konec: 18:30 hod)

Přítomni:

Mgr. F. Kračman, Ing. K. Tabery, Ing. arch. J. Kučera, Mgr. L. Vosečková, PhD., MUDr. J. Votoček, Ing. arch. T. Vích

Omluveni: Ing. R. Höhne, Mgr. D. Merta

Neomluveni: -

Částečná neúčast: -

Hosté ÚMČ P1: Ing. P. Hejma, Ing. K.G. Procházka, M. Šebesta

Zapsal: Mgr. J. Brabec

Program jednání:

- 1) Kooptace nových členů
- 2) Návrh Statutu Komise
- 3) Termíny jednání Komise
- 4) Schválení programu
- 5) Informace k záměru Central Business District
- 6) Zástavba proluky v ulici U Obecního dvora, parc.č. 919/4, k.ú. Staré Město, Praha 1,
- 7) Rekonstrukce a dostavba činžovních domů čp. 421, Újezd 16 a čp. 420, Vítězná 18, k.ú. Malá Strana, Praha 1
- 8) Nástavba a stavební úpravy 6. a 7.NP dvorní části objektu čp. 709, Vodičkova 33, k.ú. Nové Město, Praha 1
- 9) Různé

Jednání Komise bylo zahájeno v 16:00.

Přítomno 6 členů, 2 omluveni, komise je usnášeníschopná.

1) Kooptace nových členů

Předseda přivítal dva nové členy komise, kteří se krátce představili.

2) Návrh Statutu Komise

Předseda informoval členy o povinnosti předložit RMČ P1 ke schválení Statut komise vždy po jmenování komise a jejích členů. Vzhledem k nedávné úpravě Statutu (na jaře 2019) se členové komise shodli, že plně vyhovuje i potřebě komise stávající a nepožadují žádnou změnu.

Členové komise současně akceptují návrh předsedy, aby ověřovateli zápisu byli všichni členové komise. Podpisem vyznačí platnost zápisu předseda a místopředseda.

3) Termíny jednání Komise

Členové komise se jednomyslně shodli na následujících termínech jednání v průběhu 1. pololetí 2020:

Čtvrtek od 16:00 v jednací místnosti v Pasáži: 19. Březen, 23. Duben, 14. Květen a 11. červen

4) Návrh programu jednání

Předseda komise seznámil členy s návrhem programu 2. jednání KÚR. Ing. arch. T. Vích požádal o zařazení informace k záměru Central Business District (Administrativní objekt při ulici Na Florenci) do bodu Různé. Tento bod byl vzhledem k přítomnosti gesčního radního předsunut jako bod 5.

Upravený návrh Programu byl přijat.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

5) Informace k záměru Central Business District

Dokumentace pro územní řízení tohoto záměru byla podána Stavebnímu úřadu, nicméně ke dni 13.2.2020 nebylo vůči samosprávě MČ Praha 1 učiněno žádné oznámení o zahájení územního řízení. Starosta se prostřednictvím vedoucího Stavebního úřadu seznámí s aktuální situací, a navrhne samosprávě vhodný postup projednání po oznámení územního řízení.

6) Zástavba proluky v ulici U Obecního dvora, parc.č. 919/4, k.ú. Staré Město, Praha 1

Předkladatel: Haštal Invest s.r.o., Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5

Zpracovatel: KRR Architektura s.r.o., Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5

Jedná se o opakovaný záměr umístění bytového objektu na parc. č. 919/4 o výměře 224 m² v k.ú. Staré Město, jež vznikla po asanaci přilehlého bloku v první třetině 20. století. Poslední územní řízení bylo zastaveno v průběhu roku 2018 po zrušení závazného stanoviska OPP MHMP Ministerstvem kultury ČR.

Jedná se o rohový objekt o 6 nadzemních podlažích (z Haštalského náměstí), resp. 7 NP (z ulice U Obecního dvora) s ustupujícím posledním podlažím a dvou podzemních podlažích umístěný do stávající

proluky bloku domů. Návrh respektuje sousední výšky objektů a výškově na ně reaguje. Proti poslednímu projektu projednávanému v územním řízení je hřeben střechy snížen zhruba výšku podlaží, cca 3,4 m.

Objekt disponuje v nadzemní části cca 1260 m² HPP, v 1.PP je umístěno kromě zakladače i domovní zázemí a fitness. V objektu je umístěna vždy jedna bytová jednotka na podlaží, poslední dvě podlaží vyplňuje mezonet. Dispozice jsou maximálně zjednodušeny (garsoniéry), počítá se s úpravou interiérů konečným uživatelem. Ve dvou podzemních podlažích je umístěn APS s kapacitou 8-10 aut (požadavek PSP činí 6). Vjezd i výjezd je řešen z ulice U Obecního dvora, vstup do objektu je z uličky Ve Stínadlech.

Fasáda objektu orientovaná do ulice U Obecního dvora sleduje uliční čáru, která je pokračováním fasád sousedních objektů. Druhá uliční fasáda kopíruje hranici pozemku, která je vůči objektu čp. 1046 uskočená. Fasády jsou omítané probarvenou světlešedou omítkou a doplněné o žaluzie v omítce, které eliminují rozsah prosklené plochy z předchozího návrhu (2014).

Návrh byl prezentován na jednání Komise dne 14.11.2019, nicméně vizualizace prezentované na jednání 13.2.2020 vykazují nápadné změny ve tvarosloví fasády, které nenaznačují pouze vyšší detail rozpracování. Nápadné je zejména vynechání patra kolem loftového bytu.

Diskuse:

Arch. Kučera – kompozičně a tektonikou fasády kvalita návrhu od poslední projednávané verze z r. 2014 klesá. Stávající prezentovaný návrh odkazuje až na administrativní charakter stavby bez aktivního parteru – soklová část příslušející funkčně k PP navíc svým provedením pevnou stěnou komplikuje již tak stísněné poměry v uličce Ve Stínadlech. Málo citlivě je rovněž komponován samotný vjezd do PG.

Arch. Vích - zvolené tvarosloví fasády je velmi kontrastní k okolním stavbám. Objemové řešení dostavby bloku doporučuje komponovat tradičně kontextuálně jako dvojdům navazující na dva sousední štíty v členění cihlového domu s okny, parterem a sedlovou či mansardovou střechou s pálenou krytinou s architektonickými detaily 21. století.

Ing. Tabery – upozorňuje na nevhodné řešení parteru objektu, které rezignuje na obvyklý dvoustupňový modul městského domu (aktivní parter s jasně definovaným vstupem a potenciálně i retailem) a provozní náročnost údržby navržených prvků fasády nebo např. skleněného zábradlí nástavby. Hmota parteru by měla být redukována alespoň formálním odstupem od uliční čáry.

Ing. Hejma – vnímá malou pokoru k interiéru uličky a k leitmotivu Stínadel vůbec - mohl by být propsán do podoby fasády či jejích prvků, k prověření je i větší zapojení zeleně (fasáda, střechy), která zástavbou volné parcely mizí.

Závěr: Komise územního rozvoje Rady MČ P1 bere na vědomí upravený návrh vnějšího pláště novostavby objektu v proluce U Obecního dvora, parc. 919/4, k.ú. Staré Město a konstatuje, že předložený návrh nerespektuje charakter dané lokality.

Komise územního rozvoje Rady MČ P1 žádá starostu MČ Praha 1, aby v rámci své gesce jednal s investorem o vhodnější podobě záměru.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

7) Rekonstrukce a dostavba činžovních domů čp. 421, Újezd 16 a čp. 420, Vítězná 18, k.ú. Malá Strana, Praha 1

Předkladatel: Tulipa Újezd s.r.o., Jankovcova 1037/49, 17000 Praha 7

Zpracovatel: CMC Architects a.s., Jankovcova 1037/49, 17000 Praha 7, spolupráce OCA Arquitectos Barcelona scp.

Areál budoucího dvora Újezd tvoří činžovní domy Újezd 16 a Vítězná 18, spolu s přílehlými pozemky se stávající trafostanicí, objektem bývalých stájí a zastavěným nádvořím s věcným břemenem chůze. Území je z jihu vymezeno ulicí Vítězná, ze západu ulicí Újezd, obě jsou obousměrné s tramvajovou dopravou a zastávkami MHD. Ze severní strany záměr vymezuje jednosměrná ulice Říční. Objekt Vítězná č.p. 420/18 od stavitele J. Kaura je památkově chráněn jako nemovitá kulturní památka.

Předmětem této studie je rekonstrukce a dostavba stávajících činžovních domů, se zastavěným nádvořím objektem bývalých stájí. Součástí záměru je přesun stávající trafostanice na území investora. Parter s komerčními jednotkami na ulici Újezd a Vítězná je využíván nájemci, zbytek objektů je částečně vyklizen a neobydlen.

Hlavní programová náplň objektů je bydlení. Stávající předpoklad investora je budoucí prodej jednotek. V objektu bude umístěno kolem 66 BJ v rozpětí od cca 60 do cca 120m². Parter v kontaktu s ulicí a dvorem je ponechán pro komerční jednotky. Stávající stáje jsou také využity jako komerční jednotka. Stávající HPP na ploše záměru je 4035m², navržená nová HPP dosahuje cca 9035m², což je o něco méně než dřívější návrh dle studia DaM (9185m²). Stávající návrh predikuje zřízení max. 100 PS, s rampovým přístupem z pozemku parc. 810/8, k.ú. Malá Strana, konečný počet PS vzejde z projednání další fáze záměru.

Cílem objemové studie je uchopení atmosféry Malé Strany pomocí geometrie a sekvencování jejího městského prostoru. Tyto morfologické aspekty byly použity jako fraktál. Stávající barokní stáje byly použité jako základ dalšího vrstvení nových objemů k dotvoření nádvoří v rámci měřítka Malé Strany. Výsledek je pestrá střešní krajina se všemi svými spády a tvary, v rámci které byl zohledněn průnik slunečních paprsků do dvora stávající zástavby.

Diskuse: upřesnění detailů otvorových výplní na jednotlivých výkresech a průkaz citlivosti přístupu k novým hmotám na příkladu štítu objektu Újezd 16. Byla shrnuta historie směny pozemků s ponecháním věcného břemena vjezdu k objektu Říční 11 a požadavku na komplexní revitalizaci celého dvora pod parcelním číslem 810.

Závěr: Komise územního rozvoje Rady MČ P1 bere předloženou objemovou studii na vědomí a požaduje předložit záměr k projednání ve fázi rozpracování DÚR.

Komise územního rozvoje Rady MČ P1 oceňuje respekt autorů návrhu objemového řešení k charakteru dané lokality.

Komise územního rozvoje Rady MČ P1 žádá v rámci zpracování DÚR o předložení koncepčního návrhu zeleně celého záměru, který zahrne ponechání stávajícího stromu u trafostanice (nebude-li jeho zachování vyloučeno odborným posudkem).

Komise územního rozvoje Rady MČ P1 dále požaduje, aby ve fázi zpracování DÚR byla koncepčně řešena úprava pozemků parc. č. 810/8 (majetek investora) a parc. č. 810/11 (MČ Praha 1), vše k.ú. Malá Strana, Praha 1, i s ohledem na požadavky rezidentů objektu Říční 11.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

8) Nástavba a stavební úpravy 6. a 7.NP dvorní části objektu čp. 709, Vodičkova 33, k.ú. Nové Město, Praha 1

Předkladatel: CIB Vodičkova Centre s.r.o., Jeruzalémská 1321/2, 110 00 Praha 1

Zpracovatel: ARPLAN/dl. studio, 1. Pluku 12A, 18000 Praha 8

Jedná se o kompletní rekonstrukci polyfunkčního objektu, který byl v polovině 90. let 20. století ne zcela citlivě adaptován pro potřeby ČS. Ve stávajícím stavu objekt disponuje cca 5570m² HPP ve funkční skladbě 21 % bydlení, 63 % administrativa, 9 % obchodní plochy a 6 % ostatní, v návrhovém stavu se jedná o 5860m² HPP ve funkční skladbě 25 % bydlení, 60 % administrativa, 9 % obchod a 6 % ostatní. Cílem rekonstrukce je lepší dispoziční oddělení jednotlivých funkcí, rekonstrukce a repase původních materiálů a zdobných prvků (lunety), oživení parteru propojením uliční a zahradní části objektu a konečně umístění nové dvoupodlažní administrativní nástavby nad dvorní částí, na místě odstraněného 6.NP. Hmotové a materiálové řešení bylo konzultováno s orgány památkové péče, s požadavkem přiznat moderní stopu, která by měla korespondovat se sousední novostavbou Myšáka a nástavby paláce Langhans. Na zákresech bylo doloženo, že nástavba se z ulice neuplatňuje, naopak znatelná hmota se propíše do panoramatu při pohledu z Františkánské zahrady.

Diskuse: I přes snížení římsy nástavby (cca 40cm) vzniká při pohledu ze zahrady vizuálně poměrně těžce působící hmota, s gradací na SV štítech směřujících k paláci Langhans. Ten je naopak příkladem, kdy i při nástavbě v plném půdorysu posledního patra může vzniknout pocitově poměrně subtilní hmota.

Závěr: Komise územního rozvoje Rady MČ P1 bere na vědomí předložený návrh rekonstrukce a dostavby objektu čp. 709, k.ú. Nové Město, Vodičkova 33 a doporučuje investorovi realizovat vhodná opatření směřující k vizuálnímu odhmotnění zejména severovýchodních štítů dvorní nástavby (pohled z Františkánské zahrady) a novou podobu opět prezentovat.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

Různé:

Ing. Tabery informoval komisi, že se účastnil projednávání stížnosti občanů na průběh řízení o změně stavby před dokončením, týkající se realizace záměru v Lannově čp. 1235. Věc projednával Výbor pro kulturu, výstavnictví, cestovní ruch a zahraniční vztahy ZHMP na jednání dne 12. 02. 2020. MČ Praha 1 obdrží zápis z jednání s doporučením opětovně se věnovat této otázce na úrovni městské části.

V 18:30 bylo jednání komise ukončeno.

Zápis sepsán dne: 20.2.2020**Předáno k ověření dne: 20.2.2020****Ověřeno dne:**

Ověřovatel zápisu

.....

Ing. Karel Tabery

předseda komise:

.....

Mgr. Filip Kračman

POZOR !!!

Příští komise se koná ve čtvrtek 19. 3. 2020 od 16:00 hod.

Jednací místnost v Pasáži ÚMČ P1

Vodičkova 18