

# Zápis č. 10

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

**Datum jednání:** 6. 11. 2024 (začátek: 16:00 konec: 18:30 hod)

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

**Přítomni:**

Ing. Filip Dvořák, Boris Moravec, Ing. Michal Caban, Mgr. Filip Kračman, Tomáš Ross, Bc. Tomáš Bajusz, PhDr. Josef Holeček

**Omluveni:** Ing. arch. Anna Vinklárková, Ing. arch. M. Arch. Adam Gebrian

**Neomluveni:** -

**Částečná neúčast:** Ing. Michal Caban (příchod 17:00)

**Hosté ZMČ/ÚMČ P1:** Ing. Karel Grabein Procházka, Valerie C. Talacková MA

**Stálí hosté:** Ing. Roman Hlávka, BSc. Benjamin Voita, Ing. Martin Čemus, Ing. arch. Igor Kovačević

**Veřejnost:** RNDr. Pavel Novotný, Mgr. Robert Gája, Bc. Markéta Hájková, Š. Hanav

**Předkladatelé návrhů:** Jiří Bartoš (Cimex Invest), Ing. arch. Jan Císař (A 32 architekti) - bod 4

**Zapsal:** Mgr. Jan Brabec

**Program jednání:**

- 1) Schválení programu 10. jednání
- 2) Schválení zápisu komise z 9. jednání
- 3) Volba ověřovatele zápisu
- 4) Rekonstrukce administrativních objektů Senovážné náměstí 1588/4 a 1375/19 zpět na převážně bytovou funkci
- 5) Návrh HMP na připojení se MČ P1 k urbanisticko-architektonické soutěži pro území náměstí M. Formana
- 6) Rozpočet OÚR 1NV 2025
- 7) Konceptní dokumenty – informace k Zásadám spolupráce s investory na rozvoji území MČ P1, Standardy stavění na území MČ P1 aj.
- 8) Různé - informace k záměru novostavba BD v ul. U Obecního dvora/Ve Stínadlech

Jednání komise bylo zahájeno v 16:00.  
Přítomno prezenčně 6 členů z 9, komise je usnášeníschopná.

### 1) Návrh programu 10. jednání

**Program 10. jednání byl schválen.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

### 2) Schválení zápisu komise z 9. jednání

Zápis z 9. jednání bude drobně doplněn a následně rozeslán ke schválení s termínem do 13.11.2024.

**Upravený zápis z 9. jednání ze dne 15.10.2024 byl schválen.**

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

### 3) Volba ověřovatele zápisu

**Ověřovatelem zápisu č. 10 byl navržen B. Moravec.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

### 4) Rekonstrukce administrativních objektů Senovážné náměstí 1588/4 a 1375/19 zpět na převážně bytovou funkci

**Předkladatel:** Hay Square House s.r.o., IČ: 09129286, Na Pankráci 1062/58, P4 – BD Senovážné nám. 4, Technologický park Jevany s.r.o., IČ: 05050600, Na Pankráci 1062/58, P4 – Senovážné náměstí 19

**Účastník jednání:** Jiří Bartoš – ředitel developmentu Cimex Invest s.r.o., Ing. arch. Jan Císař – architekt A 32 s.r.o.

Investiční skupina Cimex Invest koupila prostřednictvím výše uvedených společností dva objekty využívané Trinity Bank s cílem provést celkovou rekonstrukci a změnu využití z administrativní funkce zpět na funkci bytovou (s obchodním parterem). Oba původně nájemní bytové domy prošly v 90. letech 20. století přestavbou pro bankovní účely. Plánovaná rekonstrukce má objektům vrátit původní funkční využití s byty různých velikostí, vyššího standardu a s nezbytným provozním zázemím. V případě objektu Senovážné náměstí 4 bude umístěno 16 bytů od 2. NP, v 1. NP se počítá s nebytovými jednotkami a v PP s parkovacím zakladačem pro 4 auta +3 místa ve dvoře. Dojde k navýšení jednoho patra ve dvorním traktu při štítové stěně sousedního objektu Senovážné náměstí 3. V případě objektu Senovážné náměstí 19 bude adaptováno 15 bytů, nebytový parter a umístěn tříúrovňový zakladač pro 18 aut, jehož kapacita kompenzuje i požadavek na dopravu v klidu objektu Senovážné náměstí 4. Bude demolována dvorní hala a dostavěna nová přístavba v podobném objemu.

Porovnání ČPP:

Senovážné náměstí 4: nyní 1083m<sup>2</sup> administrativy, po rekonstrukci 1379m<sup>2</sup> bytové plochy + 111m<sup>2</sup> retail  
Senovážné náměstí 19: nyní 897m<sup>2</sup> administrativy a 278m<sup>2</sup> služební byty, po rekonstrukci 1199m<sup>2</sup> bytové plochy + 74m<sup>2</sup> retail

Diskuse:

F. Dvořák – požádal o představení dalšího záměru v portfoliu investora - rekonstrukce dvorního objektu Václavské náměstí 2074/37, jakmile bude odstraněna právní vada

R. Hlávka – dotázal se na provozní koncept domů – po kolaudaci dojde k rozdělení na jednotky a prodeji, investor ještě zvažuje, zda v SVJ nezůstane jako vlastník nebytových jednotek

F. Dvořák – požádal o dodání stávající bilance funkčního využití a vysvětlil doplnění závěru o požadavek komise na provoz budoucího zařízení staveniště

**Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 bere na vědomí záměr rekonstrukce objektů Senovážné náměstí 1588/4 a Senovážné náměstí 1375/19 včetně změny funkčního využití z převážně administrativní funkce na funkci bytovou s obchodními plochami v 1.NP.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

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

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 žádá o seznámení s aktuálním stavem záměru Václavské náměstí čp. 2037, který je v portfoliu stejného investora.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

V 17:00 příchod M. Cabana na jednání komise.

## **5) Návrh HMP na připojení se MČ P1 k architektonicko-urbanistické soutěži pro území náměstí M. Formana**

**Předkladatel:** K.G. Procházka – radní pro územní rozvoj MČ P1

MČ P1 obdržela dopis náměstka primátora pro oblast územního a strategického rozvoje k budoucnosti prostoru náměstí M. Formana - č.j. MHMP 1910472/2024 ze dne 31.10.2024. V první části dopisu se konstatuje, že na rozdíl od realizace konkrétního návrhu řešení (TaK architects 10/2023) dle RHMP schváleného Memoranda o rozvoji území – projekt „Staroměstská brána“ – revitalizace okolí hotelu Fairmont Golden Prague a dokončení revitalizace náměstí M. Formana ze dne 19.2.2024, je investor připraven zorganizovat mezinárodní architektonicko-urbanistickou soutěž dle pravidel ČKA s cílem nalézt široce akceptovatelné finální řešení prostoru náměstí M. Formana. HMP následně vyzývá MČ P1 k participaci na takové soutěži a k iniciaci doplnění původního Memoranda ve smyslu nového postupu směřujícího k nalezení finálního řešení prostoru náměstí M. Formana a proto připojuje v druhé části dopisu soutěžní zásady, kde vymezuje předpokládané parametry soutěže z hlediska zadání a organizace.

K. G. Procházka - v úvodním slově připomněl, že od poslední reakce MČ P1 v dané věci (UZ24\_0179 ze dne 12.3.2024) schválilo ZHMP usnesením č. 15/13 ze dne 20.6.2024 v příloze č.1 podnět na pořízení změny územního plánu SÚ HMP v ploše náměstí M. Formana, a započalo tak proces, ve kterém MČ P1 bude moci předložený návrh změny ÚP sice připomínkovat, nicméně nemá pod svojí kontrolou výsledek projednání. Tento krok lze považovat za změnu podmínek pro vstup do území, oproti stavu, kdy byla odvolacím řízením k záměru „Staroměstská brána, stavební úpravy objektu čp. 43 v ulici Pařížská“, včetně SO.03 Brand Store, de facto potvrzena nezastavitelnost náměstí M. Formana budovou. Schválením

změny v konkrétní podobě se otevře z hlediska územně-plánovacích podmínek legální cesta pro stavební aktivitu ve smyslu takto schválené změny, a to i proti vůli MČ.

F. Dvořák – konstatuje významně odlišný přístup oproti předložení již RHMP schváleného Memoranda městské části Praha 1 v 2/2024, investor a HMP nyní nabízejí úpravu původního Memoranda o cestu (formou architektonické soutěže) směřující k nalezení lepšího řešení prostoru náměstí M. Formana a pokud takové řešení bude nalezeno, ke snaze o jeho realizaci. Proto je MČ P1 vybídnuta k aktivní účasti v takové soutěži. Hledání lepšího řešení uspořádání prostoru náměstí s důrazem na zvětšení pochozí plochy náměstí a celkově jeho vyšší kvalitativní úroveň je rozhodně v zájmu městské části. Úpravu Memoranda považuje za možnou za podmínky vyškrtnutí veškerých odkazů na umístění konkrétní stavební hmoty, a naopak doplnění odkazu, že případná realizace konečné podoby náměstí bude odvozena pouze z vítězného soutěžního návrhu.

K. G. Procházka – doplnil informaci o zvažované záložní variantě investora v případě neuskutečnění soutěže, která zahrnuje doplnění parkovacích stání na povrchu náměstí a napjatém časovém rámci dokončení jakékoli dočasné či trvalé úpravy prostoru v souvislosti s plánovaným otevřením hotelu v 4/2025.

T. Bajusz – pokud MČ P1 přistoupí na jednání o modifikaci textu Memoranda, měla by respektovat politicky deklarovanou nezastavitelnost území budovou či budovami.

M. Čemus – iniciativu k uspořádání soutěže vnímá jako důsledek schválení podnětu na změnu ÚP, kdy by vítězný návrh byl podkladem pro pořízení změny, limitace soutěže nezastavitelností území, když účelem změny je mj. prověření možnosti na doplnění území blíže nespecifikovanou stavební hmotou, je ve vzájemném rozporu

J. Holeček – návrhem této formy soutěže je najisto dána možnost hledat možnou hmotovou úpravu náměstí, dle přiložených zásad zadání půjde o určité stavební prodloužení Pařížské ulice.

R. Hlávka – doporučuje vyžádání soutěžních podmínek s konkrétním zadáním zpracovaným dle předložených zásad

R. Gája – dotaz na míru specifikace limitů z hlediska funkce a objemu

V. C. Talacková – připojuje se k návrhu T. Bajusze na nezastavitelnost území náměstí M. Formana

F. Dvořák – z předložených zásad je zřejmá snaha ideově řešit náměstí a posunout jej kvalitativně výše, čehož mohou docílit přihlášené ateliéry jen tím, že nebudou dopředu svázané konkrétními podmínkami. Až finální koncept, který bude jasně svědčit o splnění podmínky povýšení kvality prostoru proti současnosti, by měl vstoupit do povolovacího procesu – viz příklad neuskutečněných návrhů dostavby Staroměstské radnice

K. G. Procházka – vnímá zájem investora investovat čas a finanční prostředky do soutěže pouze v případě, že vznikne životaschopné řešení a současně pozici samosprávy, která musí garantovat kvalitu a většinovou přijatelnost výsledku soutěže, odkázal na postup v případě návrhu nové hmoty objektu Revoluční 30

I.Kovačevič – nahlásil možný střet zájmů, neboť vystupuje v roli zástupce případného organizátora soutěže. Potvrdil, že investor zvažuje mezi návrhem úpravy stávající plochy a vypsáním soutěže, nicméně chce získat jasnější stanovisko MČ P1 k tomu, zda je určitá míra stavební intervence vůbec možná nebo z její strany platí striktní požadavek nezastavitelnosti území, dále upřesnil časový rámec pro organizaci soutěže s nejzazším horizontem pro vyhlášení soutěže do konce 11/2024

M. Čemus – doplnil informaci, že v soutěžích vyvolaných podnětem na změnu ÚP (viz Florenc 21) se výběru např. v poradních orgánech účastní zástupci DOSS za účelem garance elementární proveditelnosti návrhu, další ochranou MČ může být plánovací smlouva, která by měla v případě výběru úspěšného návrhu následovat jako další krok v pořízení změny (vzhledem k měřítku změny bude uzavírána s MČ), a která podrobněji definuje parametry nastavené soutěžním návrhem

**Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 považuje účast MČ Praha 1 při hledání konečné podoby náměstí M. Formana formou mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže, podle Zásad soutěže předložených hlavním městem Prahou, za přínosnou, protože navržený způsob hledání možných řešení uspořádání tohoto území považuje za nejvhodnější pro úspěšné nalezení široce akceptovatelného návrhu.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 1

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje doplnit bod 3 Zásad soutěže o text: „výsledkem soutěže nesmí být zastavění náměstí M. Formana budovou nebo budovami“**

Hlasování:

Pro: 1 Proti: 0 Zdržel se: 6

Závěr nebyl přijat.

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje využít text Memoranda o rozvoji území – projekt Staroměstská brána schváleného RHMP dne 19.2.2024, a modifikovat jej tak, že budou vypuštěny všechny části textu týkající se možného zastavění části pozemku budovou, a to i z příloh Memoranda, a text bude doplněn o proces architektonicko-urbanistické soutěže (včetně zakotvení účasti a pozice MČ P1) tak, aby případná realizace konečné podoby náměstí M. Formana byla odvozena pouze od vítězného soutěžního návrhu.**

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 současně doporučuje v Memorandu zohlednit prospěšnost předloženého návrhu pro občany městské části.**

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 1

## 6) Rozpočet OÚR 1NV 2025

Byla podána informace o čerpání stávajícího rozpočtu v roce 2024 a parametrech 1NV rozpočtu OÚR pro rok 2025.

Předseda komise požádal o podporu členů komise pro zajištění finančního krytí na zpracování dokumentu k technologicko-provozním podmínkám provádění staveb na území MČ P1 s cílem dosáhnout kvalitativního posunu při provádění staveb na území MČ P1 (v kontextu mnoha závěrů této komise ke standardům stavění). Jednoznačnějším definováním těchto podmínek bude zvýšena jejich kontrolovatelnost a vymahatelnost.

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 iniciuje vypracování metodického doporučení k precizaci technologicko-provozních podmínek provádění staveb za účelem zlepšení standardů stavění na území MČ Praha 1, tedy které dokumenty limitující výstavbu mají být a jak doplněny, stanovení detailních podmínek pro ochranu okolí před staveništními emisemi, systém dozoru a kontroly a sankční mechanismy, aktivní proces směřující ke zkrácení záborů na veřejných prostranstvích, aktivní proces eliminace negativních dopadů staveništní dopravy, srozumitelné zveřejnění informací o limitech stavění dotýkající se okolí stavenišť.**

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

### 7) Konceptní dokumenty v rámci výstavby na území MČ P1

- a) Podána informace k probíhající VZ na zpracování Zásad spolupráce investorů na rozvoji MČ – dokument bude vycházet ze zásad, které byly zpracovány na úrovni města i dílčích městských částí a má smluvně pokrýt hodnotovou účast investorů při nové výstavbě, případně při některých změnách využití na území MČ, předpoklad projednání návrhu těchto zásad v orgánech MČ je 1Q 2025
- b) Dokument Chci stavět – je sledována postupná náhrada neaktuálního dokumentu Konceptce metodiky pro Prahu 1 z roku 2008, která měla za cíl zpřehlednit jednak povolovací proces na poli stavebním, postupy během výstavby záměru směrem k žadateli, a jednak i informace o významnějších záměrech směrem k veřejnosti, dokument by měl zastřešit dílčí úpravy procesů v návaznosti na bod 6.

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 bere předložené informace na vědomí.**

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

### Různé - informace k záměru novostavba BD v ul. U Obecního dvora/Ve Stínadlech

V průběhu října bylo na úřední desce ÚMČ P1 zveřejněno vyrozumění o doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí na stavbu „novostavba BD U Obecního dvora/Ve Stínadlech. Doplněno bylo aktualizované závazné stanovisko OŽP MČ P1 ve věci náhradní výsadby a souhlas TSK Praha. Následně se předpokládá vydání územního rozhodnutí, které bylo zahájeno již v roce 2022. Záměr byl tehdejší komisí několikrát projednán s negativním výsledkem, a proto byly v roce 2023 podány námítky do řízení.

**Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 bere předložené informace na vědomí a žádá o zařazení tohoto bodu k projednání ve chvíli, kdy bude k dispozici vypořádání námitek MČ P1.**

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

Jednání bylo ukončeno v 18:30 hod.

**Zápis sepsán: 18.11.2024**

**Předáno k ověření: 19.11.2024**

**Ověřeno dne: 26.11.2024**

**Příští jednání komise se koná v úterý 26.11.2024 od 16:00  
v jednací místnosti Nadace ABF, Václavské náměstí 31**

Ověřovatel zápisu

Mgr. F. Kračman

předseda komise:

Ing. F. Dvořák