

Důvodová zpráva:
k předběžnému stanovisku MČ Praha 7 k návrhu řešení záměru
"River Vista"- dostavba bloku mezi ulicí U Topíren a Bubenským
nábřežím ve fázi studie

Dne 3. 8. 2023 byla MČ Praha 7 doručena žádost o stanovisko k architektonické studii stavebního záměru "River Vista" od společnosti AR Topírny s.r.o. IČO: 10887644. Předběžné stanovisko MČ Praha 7 je vydáváno k dokumentaci projednané v Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7 dne 19. 5. 2023 ve fázi studie pod názvem „Dostavba bloku mezi ulicí U Topíren a Bubenským nábřežím“.

Jedná se o stavbu doplňující poměrně rozsáhlou proluku v bloku vymezeném ulicemi Bubenské nábřeží, Argentinská, U Topíren a Za Viaduktem o ploše 2 721 m². Nově vznikající uliční fronta doplňuje zástavbu od nároží ulic Z Viaduktem a U Topíren, převážná část dostavby se pak nachází v ulici U Topíren. Stávající plochy záměru jsou v současné době v podstatě téměř kompletně zpevněny a zastavěny jedno až dvoupodlažními halami a jedním šestipodlažním objektem, který byl původně součástí komponovaného historického areálu Vaňkova semenářství. Ten zahrnoval původně dva objekty na protilehlé straně bloku a ve dvorní části pak prostor mezi nim, který propojovala dvě křídla nižších dvoupodlažních budov. V návrhu se tento historický koncept podařilo uchovat, přestože budova při Bubenském nábřeží není zahrnuta do záměru. Historický objekt do ulice U Topíren bude rekonstruován při zachování důležitých prvků uvnitř dispozice, jako jsou schodiště a především dojde k pietní rekonstrukci jeho uliční fasády ve stylu Art Deco dle dochované původní dokumentace. Objemově bude zachován i princip propojení dvorními stavbami, záměr bude počítat s umožněním budoucího průchodu napříč blokem, což pomůže uchovat historickou průmyslovou krajinu dvora a zvýší atraktivitu záměru. Návrh záměru v ostatních plochách odstraňuje nízké stavby a doplňuje blok hmotami čtyř jednotlivých odlišně architektonicky pojatých městských domů o výšce 6+1 ustupující podlaží s jednotnou výškou římsy 20,650 m umístěných na stavební čáře dle parametrů klasické holešovické blokové parcelace s volným vnitroblokem o výměře 810 m². Využití objektů je navrženo jako bydlení (51 bytů) ve dvou krajních objektech a ve zbylých pak ubytování (92 jednotek) s komerčním parterem a další vybaveností umístěné ve dvojici dvorních objektů. Celkové hrubé podlažní plochy staveb záměru je cca 10 150 m², z toho 8 530 m² nových. Objekty jsou sice navzájem propojeny v podzemní i přízemní části, avšak výše fungují jako samostatné jednotky včetně samostatných vstupů (vyjma podkrovní části). Pod objekty a částí dvora jsou umístěny garáže s vjezdem při východním konci záměru z ulice U Topíren. Záměr ponechává 361 m² nezastavěné plochy rostlého terénu ve dvorní vnitroblokové části.

Platný ÚP zde vymezuje pro plochy záměru využití OV – všeobecně obytné bez stanovené míry využití.

Plocha záměru je součástí území řešeného Územní studií Holešovice Bubny-Zátory. Studie pro bok stanovuje výšku 6+1U a s maximální výškou římsy 22 m. Územní studie požaduje zachování alespoň 10% plochy bloku nezastavěný a 15% plochy bloku pro vnitroblok. Tyto parametry byly doloženy jako splněné.

Záměr byl dvakrát v roce 2022 (1. a 8. jednání) a třikrát v roce 2023 (3., 4. a 5. jednání) projednáván na Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7. V rámci projednání byl původně osmipodlažní záměr snížen a uveden do souladu s územní studií. Komise kladla velký důraz na zachování historických hodnot areálu a na celkové městské uspořádání novostaveb do bloku členěného dle původní parcelace na jednotlivé domy včetně vnitřních dispozic, což v návrhu zprvu nebylo zahrnuto. Původní návrh velkokapacitní monofunkční stavby hromadného ubytování s minimálními výměrami bytů byl upraven na mix bytového a ubytovacího využití s pestrými škálami velikostí navržených jednotek s doplňkovými službami ve dvoře a parteru směrem do ulice, což je pro město mnohem příznivější a do budoucna variabilnější funkční uspořádání. V průběhu projednání tedy doznal záměr zásadních úprav. Zápisy z jednání k záměru jsou přílohou č. 4 tohoto usnesení.

Záměr je navržen na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze, které bylo vyhlášeno Rozhodnutím o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze ze dne 19.5.1981, Č.j. Kul/5 932/81.

Další informace a požadavky na záměr jsou uvedeny přímo v textu usnesení.