

Městská část Praha 7

USNESENÍ

51. jednání Rady městské části

konané dne 08.11.2022

číslo usnesení 0734/22-R

k předběžném stanovisku MČ Praha 7 k dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby "Rezidence U Měšťanského pivovaru, parc. č. 740, k.ú. Holešovice"

Rada městské části Praha 7

I. konstatuje,

1. že Městská část Praha 7 obdržela dne 19. 9. 2022 žádost o vyjádření k dokumentaci pro účely územního řízení k stavbě „Rezidence U Měšťanského pivovaru, parc. č. 740, k.ú. Holešovice“. Stavebníkem je Realism Project I s.r.o., IČ: 04304781, projektovou dokumentaci zpracoval atelier BOD Architekti s.r.o.
2. že novostavba objektu je umístována na uliční čáru do stávající proluky při severní hraně ulice U Měšťanského pivovaru, na parcelu č. 740 v k.ú. Holešovice ve vlastnictví stavebníka. Ze severu tato parcela sousedí s poz. parc. č.741/1 ve vlastnictví HMP, svěřeno do správy Městské části Praha 7. Pod pozemkem parc. č. 741/1 se nachází podzemní stavba stálého tlakově odolného úkrytu (dříve kryt civilní obrany), která není svěřena MČ Praha 7 a je v přímém vlastnictví hl. m. Prahy.
3. že se nyní na parcele nachází původní výrobní objekt SFK určený k demolicí (zastavěnost pozemku je nyní více než 80%, bez rostlého terénu).
4. že se jedná o bytový dům s 51 byty a se dvěmi nebytovými jednotkami na přízemí. Výška domu je navržena 6+2U (ustupující) podlaží směrem do ulice, 7 + 1U směrem do dvora. Směrem do vnitrobloku je navržen hmotný rizalit. Kvalitou návrhu je řešení průčelí domu jako kompozice výrazných horizontálních a vertikálních prvků. Směrem do ulice jsou umístěny lodžie, do dvora pak balkony, v horních podlažích množství teras. Západní štítová stěna je navržena jako slepá. Dvoupatrové podzemní garáže s 37 parkovacími stáními svým půdorysným rozsahem vstupují do dvora. Dvůr se zelení na konstukci, částečně na rostlém terénu, je beze zbytku rozdělen na soukromé zahrady bytů v přízemí. Střecha bude v maximální možné míře provedena s extenzivní zelení.

5. že byl záměr opakovaně projednán na Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7 na jejím 1., 2. a 3. jednání v roce 2022.
6. že podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se plánovaná stavba nachází v ploše OV – všeobecně obytné s kódem míry využití K umožňujícím kompaktní zástavbu městského typu. Standardní KPP pro kód míry využití je 3,2, podmíněně přípustný 3,8. Projekt čerpá podmíněně přípustnou míru využití na maximum s odůvodněním nutnosti zachování logických vazeb na okolní zástavbu. "Zástavba v bloku je tvořena bytovými domy s 5-6 NP a výškami hlavních říms od 18,9 do 23,5m od okolního terénu, zastřešenými různým typem střech. Návrh domu svou podlažností a výškou uliční římsy + 19,580 m odpovídá lokalitě dolních Holešovic".
7. že se záměr nachází 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.
8. že vlivem nové výstavby dochází na území městské části ke zvýšení zátěže na území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby, jsou vyvolány nezbytné náklady městské části v oblastech školství, zdravotnictví, kultury, sociálních služeb a péče o čistotu a pořádek. Je vytvářen tlak zejména na budování nových a rozšiřování stávajících školských objektů, jejichž kapacity jsou již dnes na svém limitu. Z toho důvodu MČ Praha 7 na jednání Zastupitelstva MČ Praha 7 dne 16. 04. 2018 schválila ve svém usnesení č. 0039/18-Z dokument „Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 7“, platný ve znění ze dne 06. 09. 2021 z usnesení č. 0039/18-Z. Finanční spoluúčast investorů umožňuje vytváření odpovídajících podmínek pro fungování území městské části Praha 7. Vzor smlouvy o spolupráci a dokument "Zásady finanční spoluúčasti na rozvoji městské části Praha 7" je k dispozici na stránkách městské části
Praha 7: <https://www.praha7.cz/> → Organizace → Plánování stavby → Finanční spoluúčast investora na rozvoji MČ Praha 7 (<https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/stavba-rekonstrukce/planovani-stavby/financni-spoluucast-investora-na-rozvoji-mc-praha-7/>). Věcný obsah předběžného stanoviska k záměru není dokumentem "Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 7" nijak ovlivněn. Smlouva o spolupráci byla se stavebníkem podepsána dne 12. 10. 2022.
9. že Rada MČ Praha 7 ve svém usnesení č.0336/19-R ze dne 22. 5. 2019 vyhlásila stav klimatické nouze. Městská část si uvědomuje vážnost stavu životního prostředí a negativních dopadů klimatických změn a zavazuje se naplňovat opatření, která pomohou zlepšit situaci nejen na území hl. m. Prahy a mohou inspirovat další městské části, města a obce ke společné změně chování a jednání ve vztahu k životnímu prostředí.

II. podporuje

1. konverzi výrobního areálu na obytnou funkci a začlenění tohoto prostoru mezi plnohodnotnou městskou strukturu. Kvalitu projektu spatřuje v citlivém architektonickém řešení průčelí objektu, včetně vytvoření obchodního parteru na přízemí. S ohledem na zhoršující se situaci městského tepelného ostrova a po vyhlášení stavu klimatické nouze, podporuje vytvoření zeleného vnitrobloku namísto dnešních zpevněných ploch dvora, především ponechání části terénu jako rostlý, umožňující přirozený vsak dešťových vod i návrh střechy s krytem s extenzivní zelení.

III. vyjadřuje

1. z titulu svěřené správy MČ Praha 7 pozemku parc. č. 741/1 v k.ú. Holešovice, předběžný nesouhlas se stavebním dotčením uvedeného pozemku, zejména v souvislosti se zakládáním stavby. O možném umístění statických kotev, zařízení staveniště apod. na tomto pozemku, lze uvažovat pouze v případě kladného vyjádření příslušného odboru Magistrátu hl. m. Prahy (v souvislosti s podzemní stavbou stálého tlakově odolného úkrytu) a po následné konzultaci s Odborem majetku ÚMČ Praha 7.

IV. nemá námitek

1. k záměru „Rezidence U Měšťanského pivovaru, parc. č. 740, k.ú. Holešovice“ za předpokladu splnění požadavků uvedených v bodě V. tohoto usnesení:

V. požaduje

1. z titulu svěřené správy MČ Praha 7 pozemku parc. č. 741/1 v k.ú. Holešovice, aby investor před zahájením realizace stavby provedl na své náklady pasportizaci uvedeného pozemku a stejně tak i po dokončení stavby, včetně následného odevzdání k rukám MČ Praha 7, za účelem zjištění případných negativních dopadů stavby investora
2. z titulu svěřené správy MČ Praha 7 pozemku parc. č. 741/1 v k.ú. Holešovice, aby investor dostatečně včas před dokončením dokumentace pro stavební povolení projednal s MČ Praha 7 dočasný zábor pozemku parc. č. 741/1 v k.ú. Holešovice, v souvislosti s bouracími pracemi na hranici pozemku, zejména ochranu dřevin a zeleně, včetně případné náhradní výsadby, dále umístění a podobu nového oplocení, způsob založení stavby apod.
3. integrovat maximální možné množství technologií umístěných na střechě do objemu objektu, neboť technologie umístěvané na střechách objektů, které narušují střešní krajinu a navyšují celkovou výšku domů, jsou nevhodným řešením v centrech měst.
4. prověřit dostatečnost prostor pro umístění nádob na odpad. Upozorňujeme, že i právnické a fyzické osoby podnikající musí nakládat s odpadem dle příslušných legislativních předpisů, především odpad třídit.

5. ve spolupráci s MČ Praha 7 zajištit maximální informovanost občanů v přilehlé oblasti o záměru a dopravních omezeních v průběhu stavebních prací a aby v tomto období byla zajištěna dostatečná prostupnost, čistota stavbou dotčeného území a stavební práce byly prováděny tak, aby byl minimalizován negativní vliv stavby na životní podmínky obyvatel.

VI. upozorňuje,

1. že soulad s územním plánem, tedy oprávněnost užití podmíněně přípustného koeficientu, se kterým je v projektu počítáno, posuzuje Odbor územního rozvoje MHMP. Jeho užití musí být řádně odůvodněno ve smyslu odstavce (14) b) textové části ÚP Přílohy č. 1 OOP č. 55/2018 "vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují". Metodika výpočtu hrubých podlažních ploch, stanovení podlažnosti a koeficientu zeleně musí důsledně odpovídat metodice v textové části ÚP, přílohy A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018 a §2 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražských stavebních předpisů).

VII. ukládá

1. STA Mgr. Jan Čížinský
 - podepsat průvodní dopis předběžného stanoviska MČ Praha 7 k dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby "Rezidence U Měšťanského pivovaru, parc. č. 740, k.ú. Holešovice"
 - Termín: 28.11.2022
2. VED ORVP Marková Tereza Ing. arch.
 - zaslat předběžné stanovisko MČ Praha 7 k dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby "Rezidence U Měšťanského pivovaru, parc. č. 740, k.ú. Holešovice" panu Jakubu Viktorovi
 - Termín: 30.11.2022

Starosta MČ Praha 7: STA Čížinský Jan Mgr.

Ověřovatel:

Předkladatel: MISTA PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.

Zpracoval odbor: ORVP

Zpracovatel: Marková Tereza Ing. arch.