

Důvodová zpráva
ke stanovisku MČ Praha 7 jakožto účastníka územního řízení o umístění
stavby „Bytový dům - Rezidence U Měšťanského pivovaru“ na pozemcích
parc.č.731, 740 v k.ú. Holešovice"

Městská část Praha 7 obdržela dne 18. 10. 2023 oznámení stavebního úřadu o zahájení územního řízení a pozvání k ústnímu jednání stavby „Bytový dům - Rezidence U Měšťanského pivovaru“ na pozemcích parc.č.731, 740 v k.ú. Holešovice". Investorem stavby je Realism Project I s.r.o., IČO: 04304781, projektovou dokumentaci zpracoval Atelier BOD Architekti s.r.o.

Novostavba je umístěna na parcele č. 740 v k.ú. Holešovice ve vlastnictví stavebníka a částečně na poz. veřejné komunikace parc. č. 731 ve vlastnictví HMP. Ze severu tato parcela sousedí s poz. parc. č.741/1 ve vlastnictví HMP, se svěřením do správy Městské části Praha 7. Pod pozemkem parc. č. 741/1 se nachází podzemní stavba stálého tlakově odolného úkrytu (dříve kryt civilní obrany). Objekty nejsou svěřeny MČ Praha 7 a jsou v přímém vlastnictví hl. m. Prahy.

Jedná se o novostavbu bytového domu umístěnou na uliční čáře do stávající proluky při severní hraně ulice U Měšťanského pivovaru. Na místě se v současné době nachází původní výrobní areál určený k demolici (zastavěnost pozemku je nyní více než 80%, bez rostlého terénu). Výška domu je navržena 6+2U (ustupující) podlaží směrem do ulice, 7 + 1U směrem do dvora.

Je navrženo 50 bytových jednotek s výraznou převahou malometrážních. V přízemí jsou mimo byty umístěny i dvě nebytové jednotky. Objekt byl navržen s respektem k holešovické zástavbě, kvalitou návrhu je řešení průčelí domu jako kompozice výrazných horizontálních a vertikálních prvků. Princip symetrie na fasádě se propisuje i do vnitřních dispozic. 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. Do garáží jsou vybudovány dva jednosměrné vjezdy/výjezdy v podobě ramp. Ve vnitrobloku je navrženo 150 m² zeleně na rostlém terénu (pás při severním oplocení) a 304 m² zeleně nad stropní konstrukcí garáží (z toho 164 m² s mocností min. 90 cm a 140 m² s mocností min. 30 cm). Dvůr je beze zbytku rozdělen na soukromé zahrady bytů v přízemí přístupné pouze z těchto bytových jednotek. Pás rostlého terénu v zadní části dvora lze v případě dohody s městskou částí zpřístupnit z parcely č. 741/1. Střecha bude v maximální možné míře provedena s extenzivní zelení.

Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se plánovaná stavba nachází v ploše OV – všeobecně obytné s kódem míry využití K umožňující kompaktní zástavbu městského typu. Standardní KPP pro kód míry využití je 3,2, podmíněně přípustný 3,8. Oprávněnost podmíněně přípustného koeficientu, se kterým je v projektu počítáno posuzuje Odbor územního rozvoje MHMP na základě zákresů do 3D modelu Prahy. Podmíněně přípustně je umožněno čerpat 4487,8 m² HPP, standardně 3779,2 m². Projekt navrhuje 4486,8 m², čerpá tedy podmíněně přípustnou možnost na maximum. Je doloženo souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP, které podmíněně přípustné využití pro předložený záměr schvaluje.

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.

Záměr byl opakovaně projednán na Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7 na jejím 1., 2. a 3. jednání v roce 2022. Komise nesouhlasila s realizací naddimenzovaného dvorního křídla vstupujícího do vnitrobloku. Dvorní křídlo bylo půdorysně kráceno, na doporučení Komise byla ubrána hmota směrem do ulice, kdy 7+1U NP bylo redukováno na 6+2U NP, hmota objektu byla závěrem odsouhlasena jako akceptovatelná. Komise dále považovala za nevhodné umístění garáží mimo základní obrys stavby, na úkor rostlého terénu. Předložený projekt je ve věci podzemních podlaží upraven oproti variantě předložené na 3. jednání Komise. Úroveň podlah v suterénu je snížena, půdorysně garáže stále zasahují do prostoru dvora, nicméně toto snížení umožňuje srovnání celého dvora do přibližně konstantní výškové úrovně s mírným sklonem směrem od budovy a mocnost zeminy na konstrukci 90-30 cm.

K záměru vydala MČ Praha 7 předběžné stanovisko schválené usnesením č. 0734/22 ze dne 8.11.2022. Oproti dokumentaci předložené k žádosti o předběžné stanovisko je záměr redukován o jeden ze dvou 4+KK bytů v posledním ustupujícím patře. Změnu vyvolal požadavek ze strany sousedního objektu na parc. č. 741/2, dále došlo k drobným korekcím základních rozměrů stavby týkajících se hloubky objektu a hloubky křídla a v 7.NP jsou některé původně lodžie zahrnuty do podlažních ploch bytů.

Současně je vedeno řízení o povolení odstranění stávající stavby, ke kterému vydala MČ Praha 7 předběžné stanovisko schválené usnesením č. 0702/22 ze dne 1.11.2022.

Smlouva o spolupráci byla zpracována na základě dokumentu Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 7 a podepsána dne 12. 10. 2022.

Příloha č. 6a je z důvodu ochrany autorských práv dle zákona č. 121/2000 Sb. neveřejná, se souhlasem investora jsou zveřejněny vizualizace.