

**Úřad městské části Praha 7**  
**Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor**  
Ing. arch. Martina Čermáková

U Průhonu 1338/38  
170 00 Praha 7 – Holešovice

ID DS: r44b2x7

V Praze dne 7.11.2023

**Věc: Žádost o vyjádření k možnosti posuzování projektu „Revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ jako zástavby proluky**

---

Dobrý den, paní architektko,

V zastoupení investora ACS Praha 7, a.s., Milady Horákové 1066/98, 170 00 Praha 7, IČ 064 14 851 Vás žádáme o vyjádření k možnosti použití postupu dle odst. 3 § 45 PSP – posuzování denního osvětlení (a oslunění) okolní zástavby v režimu zástavby v proluce pro projekt „Revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ v Praze Holešovicích, zpracovaného studiem Pelčák a partner architekti, s.r.o., Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, 11/2021. Jedná se o území vymezené ulicemi Argentinská, U Průhonu, U Městských domů a Kouteckého, parc. č. 773/2, 773/3, 773/8 - 737/51, 773/55, 773/60 - 773/66, 773/71, vše k.ú. Holešovice.

Předmětem dokumentace je dostavba bloku mezi ulicemi U Průhonu, U městských domů a Kouteckého, tvořená novostavbou tří budov (A-polyfunkční objekt, B-ubytovací zařízení, C-sportovní hala), včetně parkovacích ploch ve dvou podzemních podlažích, parkovacích ploch a komunikací na terénu, úprav zpevněných ploch uvnitř areálu i v bezprostředním okolí, dále vybudování technické infrastruktury a sadové úpravy. Objekty A a B doplňují uliční frontu ulice U Průhonu.

Záměr má vydané Rozhodnutí o umístění stavby č.j. MČ P7 390558/2022/SU/Uh vydané dne 17.4.2023 (dále jen „ÚR“) /v příloze/, které je však napadeno Odvoláním proti rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „Odvolání“) /rovněž v příloze/, přičemž pro tuto Žádost jsou zásadní části 1) a 2) Odvolání. K záměru bylo rovněž vydáno usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0176/22-R ze dne 22.3.2022. Projekt byl také několikrát kladně projednán na Komisi rozvoje městské části Praha 7.

Záměr v rámci žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby obsahoval studii „Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných a pobytových místností okolních budov“ (Mgr. Dana Klepalová, 11/2021) /v příloze vč. doplňku z 10/2022/, která byla zpracována v režimu „stávající stav – návrh“, nikoli v režimu „referenční zástavba proluky – návrh“ dle odst. 3 § 45 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“). Toto vycházelo z předběžných konzultací na stavebním úřadě, kdy nám bylo řečeno, že pro tento záměr nebude ze strany stavebního úřadu režim proluky uznán, jelikož plocha SP (sportu) je atypická a není primárně stavební plochou.

S tímto názorem a postupem jsme se sice zcela neztotožňovali (viz argumentace dále), ale jelikož výsledkem následného Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných a pobytových místností okolních budov byl vyhovující stav i při posouzení denního osvětlení v režimu „stávající stav – návrh“, nebylo toto z naší strany dále řešeno. Odvolatel se však domáhá i posouzení dopadu vlivu navrhované stavby na oslunění stávajících okolních bytů s odkazem na pasáž uvedenou v odůvodnění k § 45 PSP (citována v příloženém Odvolání).

V případě posuzování vlivu navrhované stavby na oslunění stávajících okolních bytů se však režim proluky stává, s ohledem na zástavbu jižní hranice řešeného území (tedy severní hrany uliční fronty ulice U Průhonu), zcela zásadním tématem, neboť proslunění bytů ve vnitroblokovém (jak jej popisuje i vlastní dokumentace projektu Vivus Argentinská!) objektu Vivus – D nelze zástavbou uliční fronty splnit. Přičemž nutno podotknout, že sám odvolatel se posuzování v režimu proluky ve svém Odvolání domáhá, a to nejen pro posuzování oslunění, ale dokonce i denního osvětlení, které přitom vyhoví, jak již bylo řečeno, i v režimu „stávající stav – návrh“, tedy režimu přísnějším.

Prolukou je dle písmene r) §2 PSP chybějící část zástavby, a to:

1. blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo
2. nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených

Dle našeho názoru je záměr umístěný v proluce, neboť se jedná o nezastavěnou část bloku v území převážně zastavěném. Dle výkresu platného územního plánu č.37 se předmětná plocha SP nachází v zastavitelném území. Už sám tento fakt říká, že v plocha SP je stavební plochou – viz definice zastavitelného území v odst. 2 oddílu 6 textové části platného ÚP (OOP č. 55/2018), který uvádí: „Zastavitelné území je tvořeno zastavitelnými plochami a může být zastavěno stavbami všeho druhu, odpovídajícími využití, jež je stanoveno územním plánem.“ Definice plochy SP zástavbu rozhodně umožňuje, byť pro ni stanovuje odlišná pravidla a limity než typický koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně. K žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo doloženo i souhlasné Závazné stanovisko orgánu územního plánování (OÚR MHMP) č.j. MHMP 713569/2022 ze dne 28.4.2022 /v příloze/, které možnost zástavby v uvažovaném rozsahu potvrzuje.

Projekt Vivus Argentinská sám sebe popisuje jako soubor staveb, který „zaceluje stávající urbanistickou proluku mezi ulicemi Argentinská, U Průhonu a Poupětova“ (ulice Poupětova se dnes jmenuje Kouteckého). Výňatek ze souhrnné technické zprávy projektu Obytný soubor Argentinská, DSP, 12/2016:

OBYTNÝ SOUBOR ARGENTINSKÁ

DSP - SOUHRNNÁ ČÁST

B - SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

**a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení**

Navrhované urbanistické a objemové řešení navazuje na stávající převažující měřítko a členění zástavby této části Holešovic – tj. na blokovou strukturu s ortogonální sítí ulic, doplněnou o solitérní stavby v rámci vnitrobloků. Navržený obytný soubor staveb zaceluje stávající urbanistickou proluku mezi ulicemi Argentinská, U Průhonu a Poupětova, respektuje vymezení stávajících uličních prostorů, výškovou hladinu stávající okolní zástavby a zároveň reaguje na hygienické podmínky v území (hluk z dopravy až 71,4 dB). V širším kontextu navrhovaná nová výstavba doplňuje velký blok vymezený ulicemi Argentinská, U Průhonu, Osadní a Plynární o rozměrech 220 x 300m, který je částečně zastavěn lineárními pavlačovými domy dlouhými až 130m. Toto území v jeho stavebně rozvolněné části doplňujeme hmotově kompromisní zástavbou chodbovými domy orientovanými na jih a východ s půdorysnou stopou tvaru písmene U (objekty A, B1, B2, C), které vytvářejí ochrannou náruč okolo dvojice obytných domů s většími byty ve vnitrobloku (objekty D1, D2). Urbanistickou strukturu doplňuje jednoduchý viladům umístěný v parkově řešeném prostoru v severní části řešeného území (objekt E). Délka nově dotvářené uliční fronty podél Argentinské reaguje na velké měřítko pavlačových domů. Na rozdíl od nich je 130m dlouhá hmota dělena na čtyři celky navzájem propojené transparentními komunikačními jádry. Navrhované řešení je podpořeno výraznou vertikální a horizontální grafikou fasády, která evokuje skutečně městský výraz a reflektuje budoucí městský charakter Argentinské ulice. Parkově upravený prostor vnitrobloku bude zelenými plochami doplněnými skupinami vzrostlých stromů a stromořadími podél nových pěších komunikací s množstvím odpočinkových ploch. Podél Argentinské navrhujeme ponechání stávající vzrostlé zeleně a její další doplnění v souvislé stromořadí.

Obdobně je ostatně projekt popsán i v Rozhodnutí o umístění sousední obytné stavby Vivus Argentinská, která tvoří část městského bloku, na který předmětná stavba v areálu TJ Lokomotiva navazuje. Tedy toto Rozhodnutí o umístění stavby č.j. MČ P7 039623/2016/OVT/Vm ze dne 8.8.2016 jasně uvádí, že zástavby téhož bloku je dostavbou blokové zástavby:

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

1) Na pozemcích parc. č. 773/58, 773/59 a 773/67 k.ú. Holešovice bude umístěn soubor obytných domů, který bude objemově řešen jako dostavba blokové zástavby – tj. hlavní objemová hmota domů ve tvaru písmena „U“ (objekty A, B1, B2, C) s doplněním nižších solitérních staveb v rámci vnitrobloku (objekt D1, D2) a v severní části řešeného území s čtyřpodlažním viladomem (objekt E).

Předkládaný záměr „Revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ na tento proces zástavby započatý projektem Vivus Argentinská navazuje a pokračuje v něm – výňatek z popisu urbanistického řešení záměru (přiložena Souhrnná technická zpráva, kap. B.2.2.a):

Městotvorný návrh je lapidární a zřejmý: jediná skutečně městská ulice vymezující řešené území, tedy ulice U Průhonu, získá městskou uliční frontu. Ta má výšku odpovídající úrovni korunní římsy této části Holešovic i vyšších částí protější strany ulice, tedy 20,4 m. Na západní straně na nároží pěšího průchodu blokem vytváří nárožní motiv vysunutím ustoupeného podlaží do líce fasády, které výškově frontu provazuje se sousedním o podlaží vyšším blokem Vivus. Opačné, tedy východní ukončení fronty na nároží s ulicí U Městských domů je oblé. Reaguje tak na lokální situaci, kdy čelo funkcionalistického pavlačového domu protější fronty této ulice je výrazně zasunuto za stavební čáru ulice U Průhonu, takže jihozápadní roh ulice U Městských domů je jakoby vysunut, a tak pohledově více exponován, než obvyklá nároží. A půdorysně oblé nároží hladce navádí pohled i pohyb „za roh“, kde je zasunutím vstupního průčelí sportovní haly vytvořen čestný dvůr či piazzetta, prostě rozšířený prostor ulice-neulice U Městských domů, který tomuto těžko definovatelnému prostředí dává určitou osobitost a vytváří místo městského charakteru a skutečný veřejný prostor. Z něj se vstupuje jak do polyfunkční budovy, tak do sportovní haly. Sportovní areál, resp. jeho hřiště se tak ocitají skryta uvnitř vnitrobloku, zatímco ulice mají městské uliční fronty a charakter odpovídající kontextu Holešovic. Sportovní hala resp. venkovní univerzální hřiště tvoří distanci mezi dvorními fasádami uliční fronty a fotbalovým hřištěm.

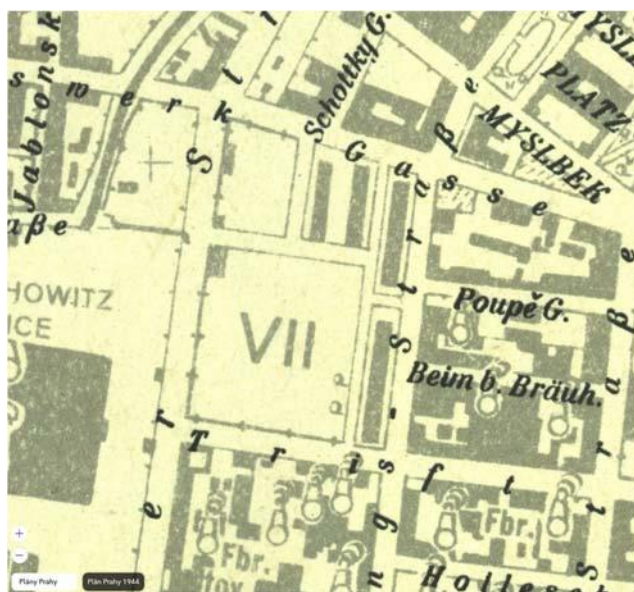
(...)Rozvoj bloku je navržen tak, aby různé typologie a funkční využití jednotlivých budov spolu vytvářely celek sportovního zařízení a jeho zázemí. Současně však tak, aby v místě dnes k městskému prostoru exponovanému zdmi či řadovými garážemi vznikl městský blok, aby lokalita byla proměněna v městské prostředí a stala se součástí urbanistické textury Holešovic. A v neposlední řadě také tak, aby vzniknul sportovní areál sloužící veřejnosti, a přitom aby jeho provoz, který je přirozeně dynamický a hlučný a který je v umístění fotbalového hřiště v území již téměř 70 let přítomen, nerušil či nenarušoval veřejný prostor města.

Výše popsany návrh dostavby předmětného městského bloku odpovídá dosavadnímu názoru hl. města Prahy na budoucí formu jeho zástavby. Území bylo až do 30., resp. 40. let 20. století součástí plochy městské plynárny, která se rozkládala od ulice Argentinské až po ulici Osadní a od ulice U Průhonu až po ulici Plynární. Při pohledu na historické plány Prahy z let 1938 a 1944 je zřetelné, že území dnes vymezené ulicemi Argentinská, U Průhonu, U Městských domů a Kouteckého bylo po zrušení městské plynárny vnímáno jako jeden celistvý blok. Zcela jasně a jednoznačně potom plánovanou čili budoucí domovní zástavby bloku určuje základní územně plánovací podklad meziválečné Prahy, kdy Holešovice jako městská čtvrť a tedy struktura vznikaly, tedy Schematický regulační a zastavovací plán hlavního města Prahy dle návrhu Státní regulační komise z roku 1930.

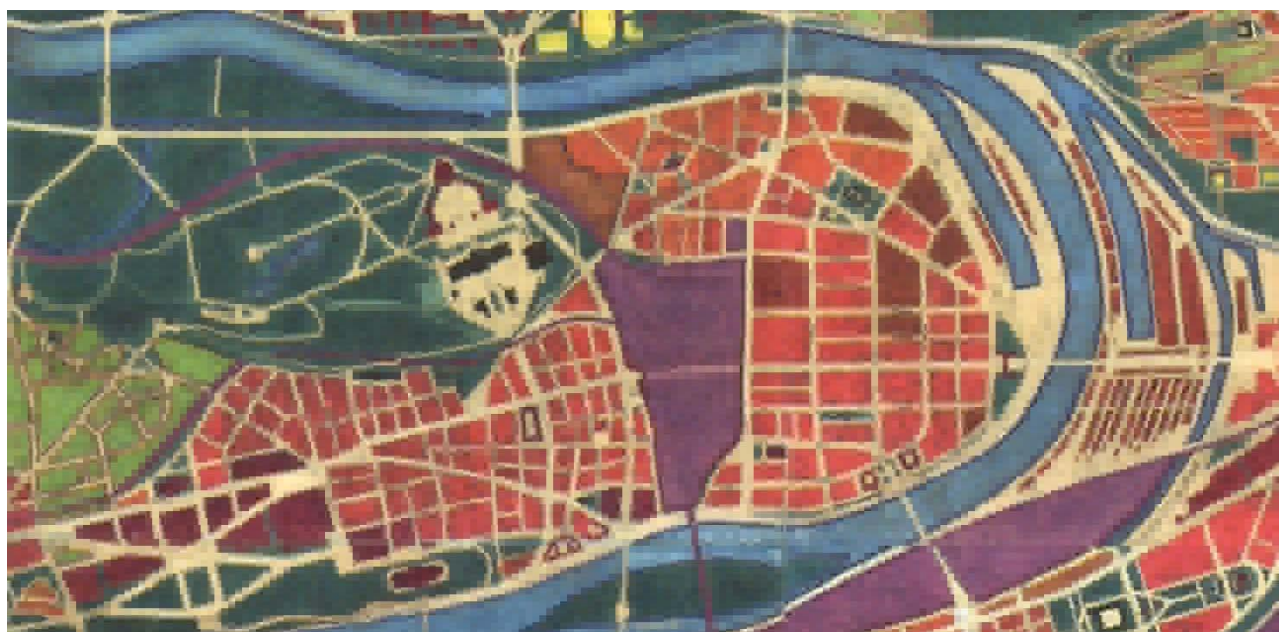




Orientální plán hlavního města Prahy s okolím 1938



Plán Prahy 1944



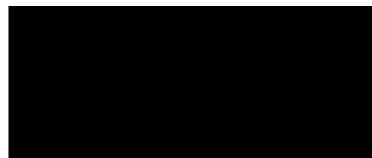
Schematický regulační a zastavovací plán hlavního města Prahy dle návrhu Státní regulační komise z roku 1930

Na základě výše zmíněných skutečností tedy dle našeho názoru navržená zástavba jižní hranice řešeného území (tedy severní hrany uliční fronty ulice U Průhonu) naplňuje ustanovení písmene r) §2 PSP, konkrétně bodu 1.: „blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění“

Tímto Vás žádáme o vyjádření k popsané problematice z pozice Odboru rozvoje a péče o veřejný prostor městské části Prahy 7, tedy orgánu určujícího cílenou podobu a charakter lokality.

Předem děkuji za vyřízení žádosti

prof. Ing. arch. Petr Pelčák  
Pelčák a partner architekti, s.r.o.



**Přílohy:** části A, B, C1, C2, C3, C41 Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, 11/2021

Rozhodnutí o umístění stavby

Odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby

Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných a pobytových místností okolních budov

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (OÚR MHMP)

Plná moc