

Důvodová zpráva
k předběžnému stanovisku MČ Praha 7 k projektové dokumentaci
„T.C.H. - Trade Centre Holešovice“

Dne 14.10.2025 obdržela MČ Praha 7 žádost o předběžné stanovisko ke stavebnímu záměru „T.C.H. - Trade Centre Holešovice“ od Ing. arch. Jozefa Kijonky, QARTA Architektura, s. r. o., IČ: 26110113 v zastoupení společnosti T.C.H.-Trade Centre Holešovice, a.s., IČ: 27123821.

Projektová dokumentace řeší novostavbu kancelářské budovy. Řešená stavba a doprovodná technická infrastruktura se umísťují v zastavěném území v Praze 7 – Holešovicích, k.ú. Holešovice [730122] na pozemcích par. č.: 2328/4, 352, 355, 362, 367/2, 2278/1, 2278/5, 2415/1, 2415/37, 2415/32, 351, 341/1. Samotný objekt administrativní budovy T.C.H. se navrhuje na pozemcích 2328/4, 352, 362 a 2278/1. Jedná se o pozemky mezi ulicemi Plynární a Jankovcova, na nichž leží parkoviště a venkovní areál nočního klubu Cross Club. Řešené pozemky pro stavbu jsou ohraničeny z jižní strany ulicí Plynární, ze západní strany ulicí Jankovcova a ze severní strany nově navrhovanou ulicí s pracovním názvem Nová Bondyho. Dle platné Územní studie bude ulice Jankovcova posunuta a narovnána západním směrem tak, že prodlouží ulici Železničářů. Studie dává v tomto místě danému bloku možnost jeho rozšíření, které však v tomto případě není využito a na takto uvolněné části bloku pak návrhem vzniká veřejný prostor piazzety. Mezi budovou Cross Clubu a navrhovaným záměrem je procesu povolování objekt, který spolu s navrhovaným záměrem a budoucím záměrem na severu bloku mezi ulicemi Jankovcova a Argentinská, kompletně dotvoří blokovou zástavbu dle platné Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory.

Novostavba je jeden stavební objekt tvarovaný tak, aby působil jako několik vzájemně propojených objektů. Fasády jsou navrženy jako prosklené s monumentálním členěním. Podélná severozápadní fasáda je zalomená – kopíruje stávající průběh ulice Jankovcova. Severní část objektu má 7 nadzemních a 1 ustoupené podlaží, přičemž zalomení hmot v ulici Jankovcova je akcentováno nárožím s plným horním podlažím bez ustoupení. Jižní část objektu má 6 nadzemních a 1 ustoupené podlaží, přičemž nároží v ulicích Plynární a Jankovcova je akcentováno plným horním podlažím bez ustoupení. Objekt má tři podzemní podlaží obsahující garáže a technologie. Přístup do garáží je zajištěn novým sjezdem z ulice Jankovcova – do budoucna ve stejné poloze z nové ulice Nová Bondyho. Z důvodu věcného břemena je zbudován samostatný vjezd na sousední pozemek par.č. 362 jiného záměru.

V parteru jsou navrženy pronajímatelné jednotky pro občanskou vybavenost a časově omezený veřejný průchod do vnitrobloku. Vnitroblok je řešený jako zelený, zeleň je z části na rostlém terénu s vysazenými stromy a z části na konstrukci podzemních garáží. Na střeše jižní části objektu (na úrovni 8.NP) bude umístěna extenzivní zeleň a na střeše severní části (nad úrovní 8.NP) jsou navrhovány FVE panely.

Součástí stavby jsou dále hrubé a čisté terénní úpravy, sadové úpravy, dopravní napojení na veřejnou místní komunikaci. Podmiňující investicí je kácení a odstranění veškerých stávajících a přístřešků v místě budoucího záměru, které jsou v kolizi se stavbou. Demolice stávajících objektů není předmětem této PD. V trajektorii nové polohy ulice Jankovcova bude na pozemku investora započato uliční stromořadí – budou zde vysázeny celkem 4 stromy.

Pozemky v řešeném území se nachází dle platného ÚP SÚ HMP převážně ve funkční ploše SV – K – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy K. Část budovy zasahuje do plochy SV – G. Pro tuto část budovy proběhne změna pozemků (parcely 362 a 2328/4).

Dotčená lokalita je zahrnuta do území, pro které byla zpracována Územní studie Holešovice Bubny-Zátory (pořizovatel ÚZR MHMP, zadavatel IPR Praha, zpracovatel Sdružení Pelčák a partner architekti – Thomas Müller Ivan Reimann Architekten, 03/2020). Čistopis studie byl dne 18.12.2020 pořizovatelem schválen jako podklad pro změnu platné územně plánovací dokumentace dle zákona 183/2006 Sb. (Stavební zákon).

Na základě dohod došlo k rovnoměrnému rozvržení ploch HPP mezi vlastníky při dodržení výškových limitů zástavby, požadavků na rozsah vnitrobloku a rozsah rostlého terénu. Také bylo přistoupeno k pozemkovým úpravám mezi vlastníky tak, aby parcelace neměla negativní dopad na uspořádání blokové struktury. Na blok byl vypracován upřesňující podklad – STUDIE BLOKU, který byl projednán a schválen komisí městské části P7. HPP navrhovaného objektu se ustálilo na 13100 m². Blok splňuje minimální plochu vnitrobloku a minimální nezastavěnou plochu dle ÚS HBZ. Počítá a rozděluje celkové HPP bloku jednotlivým objektům / pozemkům.

Dle územní studie Holešovice – Bubny – Zátory je předepsaná regulace určující minimální nezastavěnou plochu stavebního bloku (rostlý terén) – 10% a regulace určující minimální plochu vnitrobloku - 25 %. Požadavky jsou splněny.

Předběžné stanovisko MČ Praha 7 je vydáváno k dokumentaci projednávané v Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7 na 5. jednání v roce 2020, 6. jednání v roce 2021 a 7. jednání v roce 2023. Komise ocenila vznik dohody o rozdělení HPP v území a konstatuje, že navržené urbanistické řešení bloku je v principu možné. Dále konstatovala, že zásadním problémem však zůstává v podstatě nezměněná hmotová skladba i architektura objektu, který bohužel stále působí jako funkční i vizuální monoblok, k čemuž zjevně přispívá částečná absence ustupujících podlaží či navržený monumentální rastr struktury průčelí. Pro další jednání proto komise požadovala jednoznačnější rozdělení objektu na dva domy (vzhledově i funkčně), alespoň částečnou polyfunkční náplň objektů, aktivní parter a architektonické řešení, které by lépe odpovídalo předpokládanému městskému charakteru území. Záměr již nebyl v žádném dalším jednání komise, ale byl v návaznosti na jednání komise dále upravován. Zápis z jednání k záměru je 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.