

Důvodová zpráva

k předběžnému stanovisku MČ Praha 7 k dokumentaci pro společné řízení projektu novostavby „Bytový dům Jateční 37, Praha 7 – Holešovice“

Městská část Praha 7 obdržela dne 15. 5. 2023 žádost o stanovisko k předložené projektové dokumentaci pro společné UR a SP projektu novostavby „Bytový dům Jateční 37, Praha 7 – Holešovice“ od společnosti Max engineering s. r. o.

Městská část Praha 7 již vydala souhlasné předběžné stanovisko k záměru/studii „Bytový dům – Jateční 37, Praha 7 – Holešovice“ usnesením Rady MČ Praha 7 číslo 0669/22 – R ze dne 11. 10. 2022. Investor nyní podává žádost o nové předběžné stanovisko z důvodu objemových změn dvorního objektu, který zmenšil svoji hloubku a byl více výškově rozčleněn, ostatní uspořádání zůstalo stejné.

Stavba se nachází v katastrálním území Holešovice, na pozemku parc. č. 1174. Parcela 1174 je součástí Holešovického městského bloku mezi ulicemi Komudardů, Jateční, Na Maninách a Tusarova. Pozemek má obdélníkový tvar orientovaný v severojižním směru. Jižní strana pozemku je při ulici Jateční. Západně od území jsou nyní nezastavěné parcely. V budoucnu je zde plánována výstavba objektu Jateční 35 a výstavba bytového komplexu Jateční-Komunardů-Tusarova (CarLoft).

Jedná se o návrh bytového domu, který bude souvisle navazovat na stávající sousední činžovní dům Jateční 39, skladové haly podél východní části pozemku ve vnitrobloku a na připravovanou budovu Jateční 35. Sousední domy jsou k Jateční 37 orientovány slepými štíty přímo na hranici pozemku.

Objekt je tvořen dvěma trakty, uličním a dvorním. Uliční trakt s fasádou do ulice Jateční bude mít sedm nadzemních podlaží, přízemí bude tvořit celistvou uliční frontu a umožňovat průjezd do dvorního traktu objektu, vstup do domu, vstup do obchodu a vjezd do garáží, dále pět typických pater a jedno ustupující patro. Dvorní trakt má pět nadzemních podlaží, poslední nadzemní podlaží je ustupující. Veřejně přístupné plochy ve vnitrobloku navazují na stávající i plánované úpravy sousedních objektů a budou během dne průchozí a přístupné veřejnosti. Parkování je řešeno ve dvou podzemních podlažích celkově 68 parkovacími stáními.

Součástí záměru je rovněž vybudování přípojek jednotlivých sítí, retenční a akumulační nádrže a rozvody veřejného osvětlení stejně jako nové krajinářské úpravy ve vnitrobloku.

Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se plánovaná stavba nachází v ploše OV – využití všeobecně obytné s kódem míry využití H a záměr je v souladu s územním plánem. Výměra plochy pozemku umožňuje dle platného územního plánu 5287 m² HPP, což návrh splňuje. Navržené objekty zachovávají industriální charakter původní zástavby Praha 7 Holešovice. Stavba se nachází v Ochranném pásmu Památkové rezervace hl. m. Prahy.

Situace a rozmístění domů umožňuje vytvoření dvorní zahrady, kam budou orientovány předzahrádky bydlících a zároveň bude opticky propojena se zahradami projektu Jateční 35 a CarLoftu. Ve vnitrobloku jsou navrženy veřejně přístupné plochy, které budou přístupné podchodem z ulice Jateční a budou propojeny se zahradami projektu Jateční 35 a CarLoftu s veřejným průchodem směrem do ulice Tusarova.

V ulici Jateční budeme požadovat vybudování veřejného chodníku v celém průběhu fasády domu z dlažby „Pražská mozaika“, protože dlážděný povrch veřejných prostranství zlepšuje oproti živičnému povrchu vsakovací podmínky vody ve městě a zvyšuje tak pobytovou kvalitu veřejného prostoru nejen z estetického, ale i z klimatického hlediska. Nezpochybnitelnou výhodou dlážděných povrchů je právě jejich snadná rozebíratelnost při dalších opravách a rekonstrukcích podzemních objektů/inženýrských sítí.

Záměr byl projednáván na Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7 na 5. jednání roku 2022, poté byl na 6. jednání dne 17. 6. 2022 po zapracování připomínek Komise přijat. Následně předložil investor objemově mírně odlišný návrh na 2. jednání roku 2023, konaném dne 17. 2. 2023. Největší změny v objemech doznal dvorní objekt, který zmenšil svoji hloubku a byl více výškově rozčleněn, ostatní uspořádání zůstalo v principu stejné. Po zapracování drobných připomínek Komise byl návrh přijat per rollam.