

A detailed architectural sketch of a residential complex. The drawing shows several interconnected buildings with various rooflines and window placements. In the background, a prominent church spire rises above the rooftops. The sketch is rendered in black lines on a light background, with some areas shaded to indicate depth and form. The overall style is that of a conceptual architectural drawing.

**Projekt**

BYDLENÍ PRO SOUŽITÍ GENERACÍ,  
Rekonstrukce a dostavba areálu U Panské zahrady

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

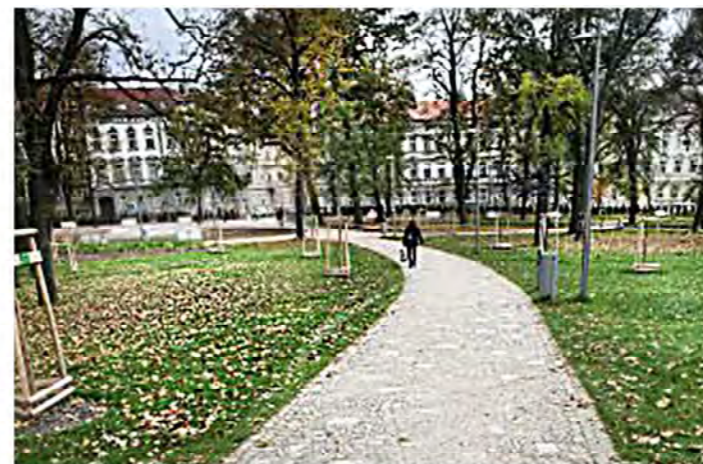
08 2020





### Revitalizace lokality

- rekultivace přes 30 let chátrajícího území
- havarijní stav, demoliční výměr vydán již v roce 1988
- rekonstrukce a obnovení hodnotných částí areálu
- navrácení zpustlých ploch původnímu účelu
- záměr projednán a odsouhlasen IPRem



### Průchodnost území

- nový pěší průchod mezi historickým centrem obce a parkem Panská zahrada
- vytvoření veřejného a poloveřejného prostoru navazujícího na městskou infrastrukturu



### Kultivace volných ploch

- pozemky bez zeleně
- v uplynulých desetiletích využívané jako stavební dvůr
- skládka se promění v zahrady a zelené plochy s kvalitní vegetací
- navázání na zeď v přilehlém parku Panská zahrada



### Sousedské bydlení

- projekt generační sounáležitosti
- bydlení pro rodiny s dětmi v sousedství domů upravených pro bydlení seniorů
- společné dvory a zahrady, místa setkávání



### „Vesnice ve městě“

- obnovení a navázání na historickou a urbanistickou strukturu
- zachování ducha místa
- rekonstrukce památkově chráněných objektů
- nové domy menšího měřítka navazující na původní venkovskou zástavbu
- zasazení do výškové úrovně okolních objektů
- záměr projednán a odsouhlasen památkáři



### Občanská vybavenost

- služby sledující potřeby a požadavky rezidentů areálu a okolí
- zařízení pro dětské skupiny
- společenský prostor pro komunitní aktivity
- zdraví – lékař, cvičení, fyzioterapeut

#### Projekt

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

#### Klient

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

#### Datum

01 2018

#### Vypracoval

Tichý & Kolářová s.r.o.

Hollarovo nám. 2

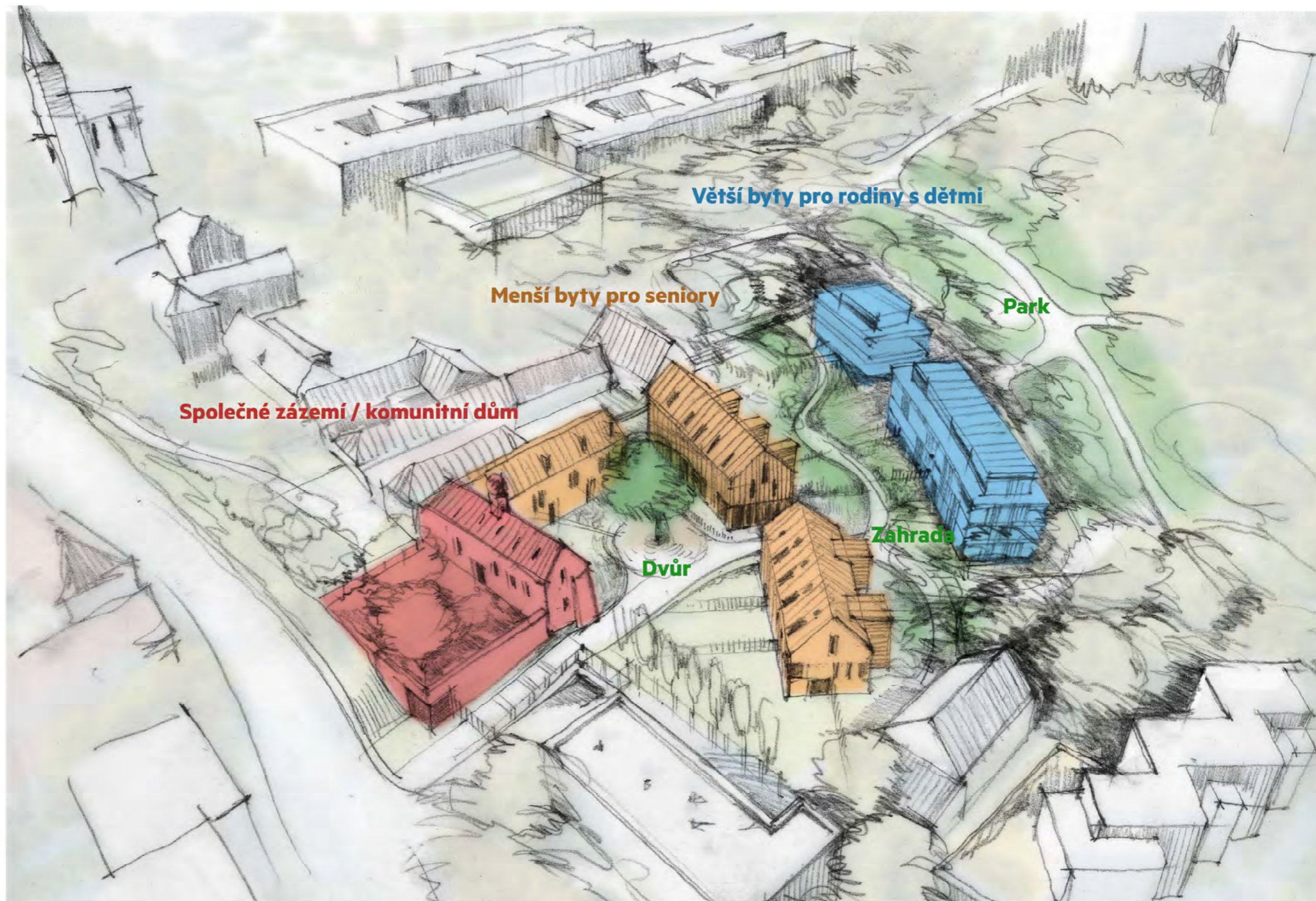
130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz





**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

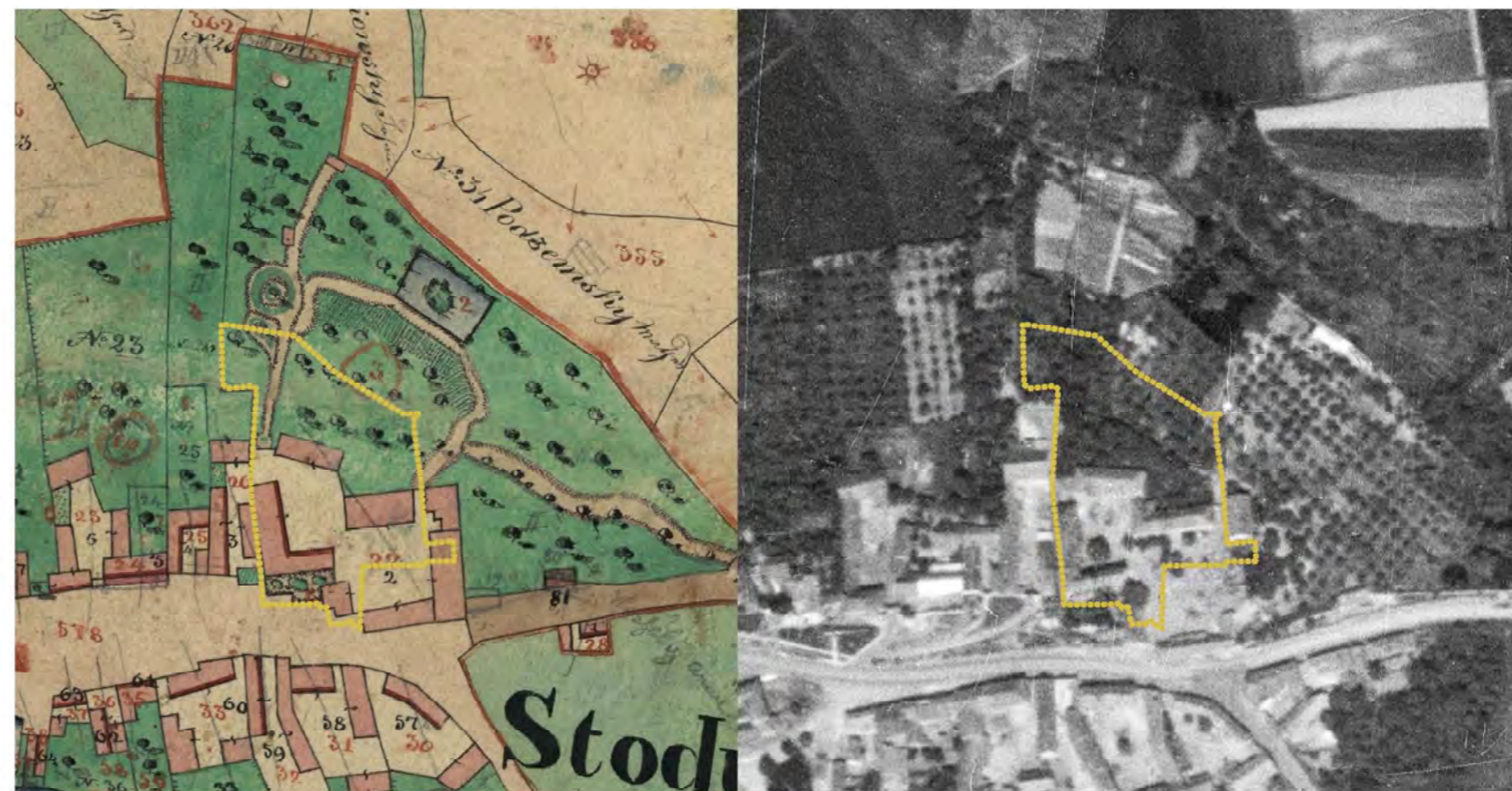
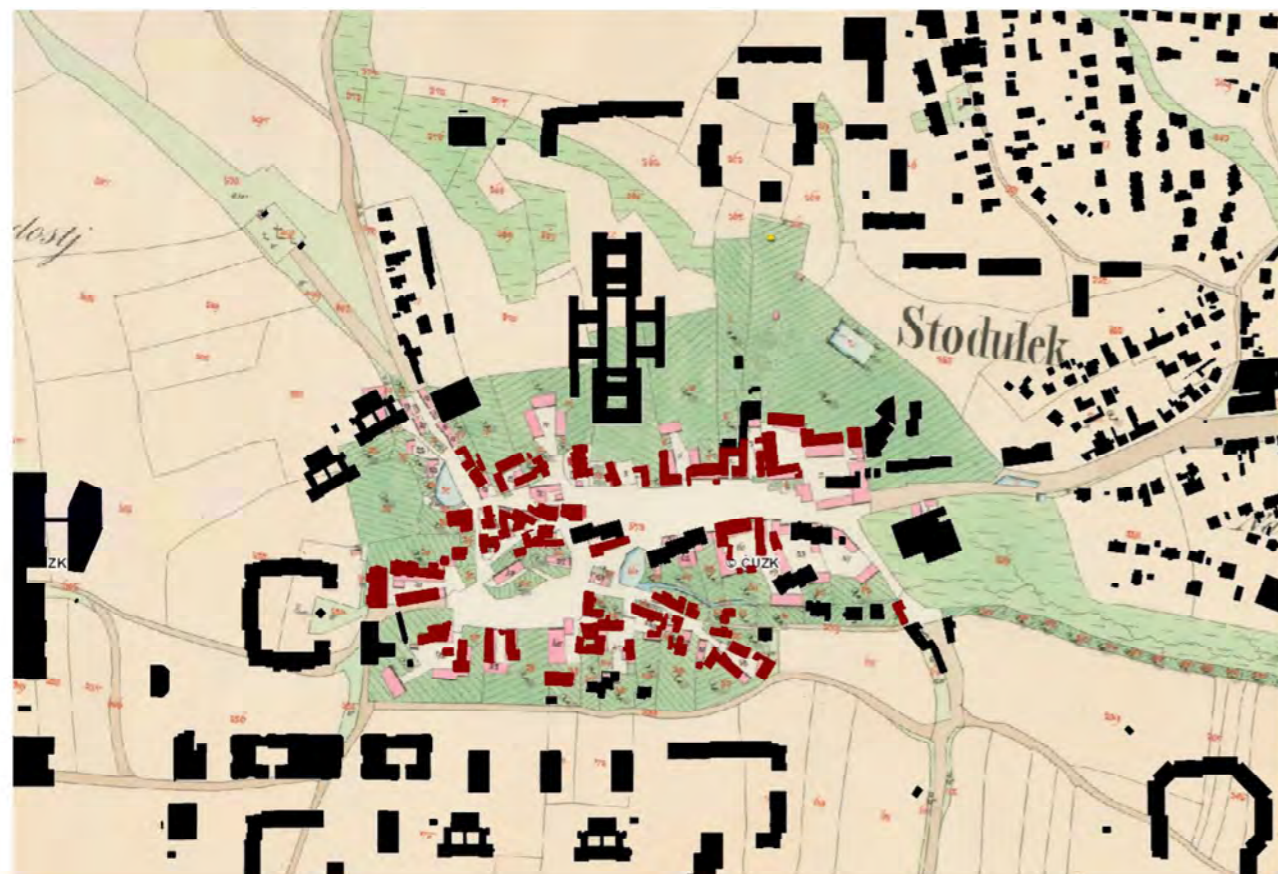
T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903


E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz









**Porovnání stabilního katastru (1842) se stávající zastavbou území**

 budovy dle stabilního katastru (mapový podklad z roku 1842)  
 tmavě zelené plochy jsou sady a jinak zahradnický nebo hospodářsky užívané pozemky, naproti tomu béžové jsou zemědělsky využívané pozemky



 pozůstatky vesnické struktury (současnost)  
 budovy často přestavěné, ale mají vesnické měřítko

 zástavba z 20/21. století obklopuje a v některých případech i narušuje původní vesnické jádro

**Porovnání roků 1840 a 1953 se současností**

Indikační skica z roku 1840 ukazuje severovýchodní katastr Stodůlek jako plochy pomocné - hospodářské = záhumenky, sady, dvory.

Letecká fotografie z roku 1953 ukazuje ještě Stodůlky před započítím výstavby v příliš nadměrném měřítku - panelových domů, škol, kult. domu, atp. (70/80. léta), jak je známe dnes . Sady začínají postupně zanikat, panelové domy naruší i vesnické jádro.

**Projekt**  
 Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**  
 A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**  
 01 2018

**Vypracoval**  
 Tichý & Kolářová s.r.o.  
 Hollarovo nám. 2  
 130 00 Praha 3 - Vinohrady  
 T +420 272 730 714, +420 222 514 388  
 GSM +420 603 273 903  
 E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz

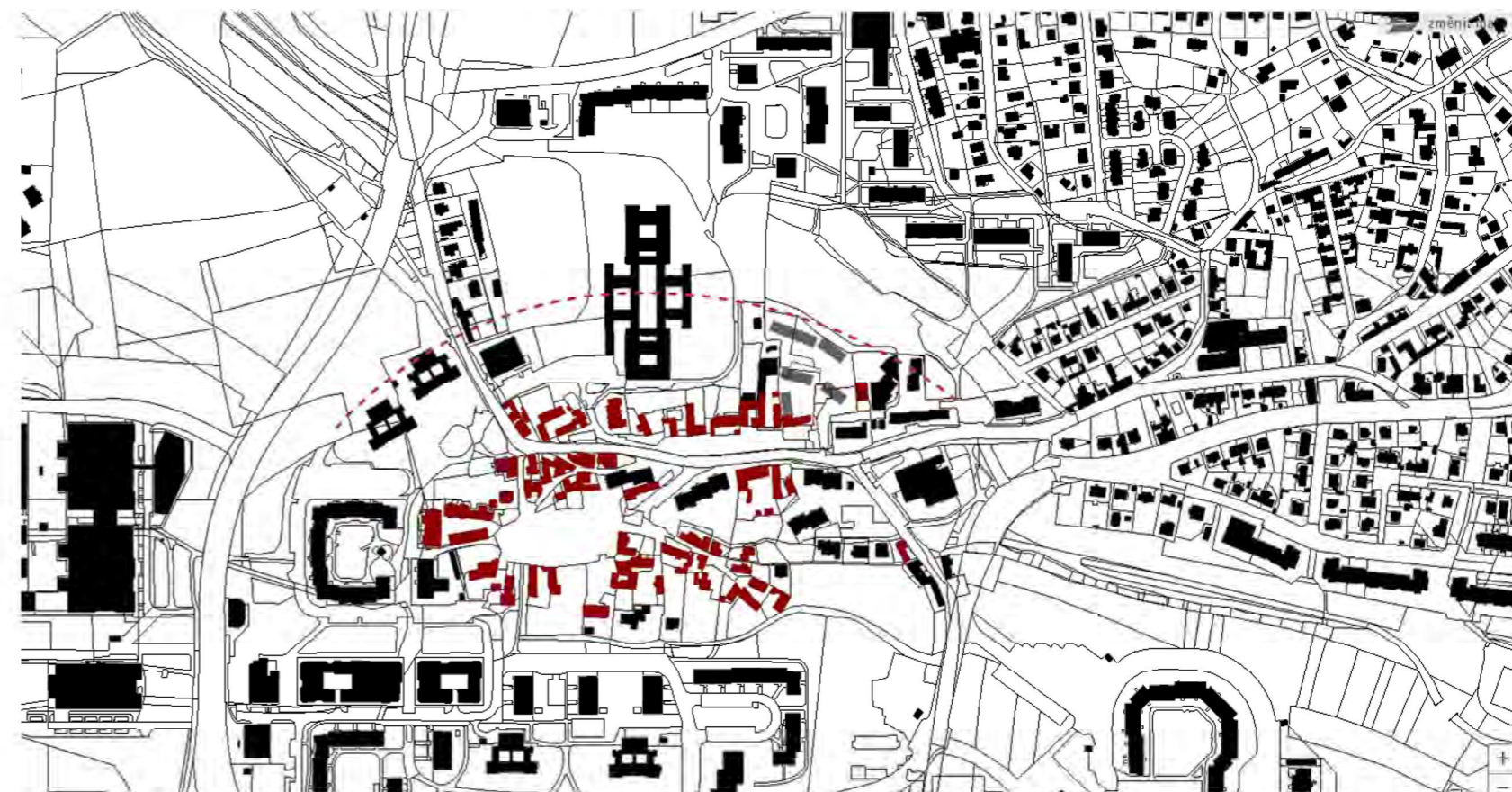






### Historické vesnické jádro obklopuje novější zástavba

Obecně je přirozené, že se města zvětšují = rozšiřují do krajiny a zástavba se zahušťuje. Je to i případ vývoje Stodůlek (měřítko staveb z 70/80. let není ale adekvátní).



### Dostavba území nenásilně navazuje na stávající urbanistickou strukturu

- drobnějším měřítkem budov
- neortogonálním umístěním budov
- „netěží“ pozemek maximálně, ale ponechává dost prostoru pro zeleň
- dopňuje „proluku“ v řadě soukromých také oplocených pozemků



#### Projekt

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

#### Klient

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

#### Datum

01 2018

#### Vypracoval

Tichý & Kolářová s.r.o.

Hollarovo nám. 2

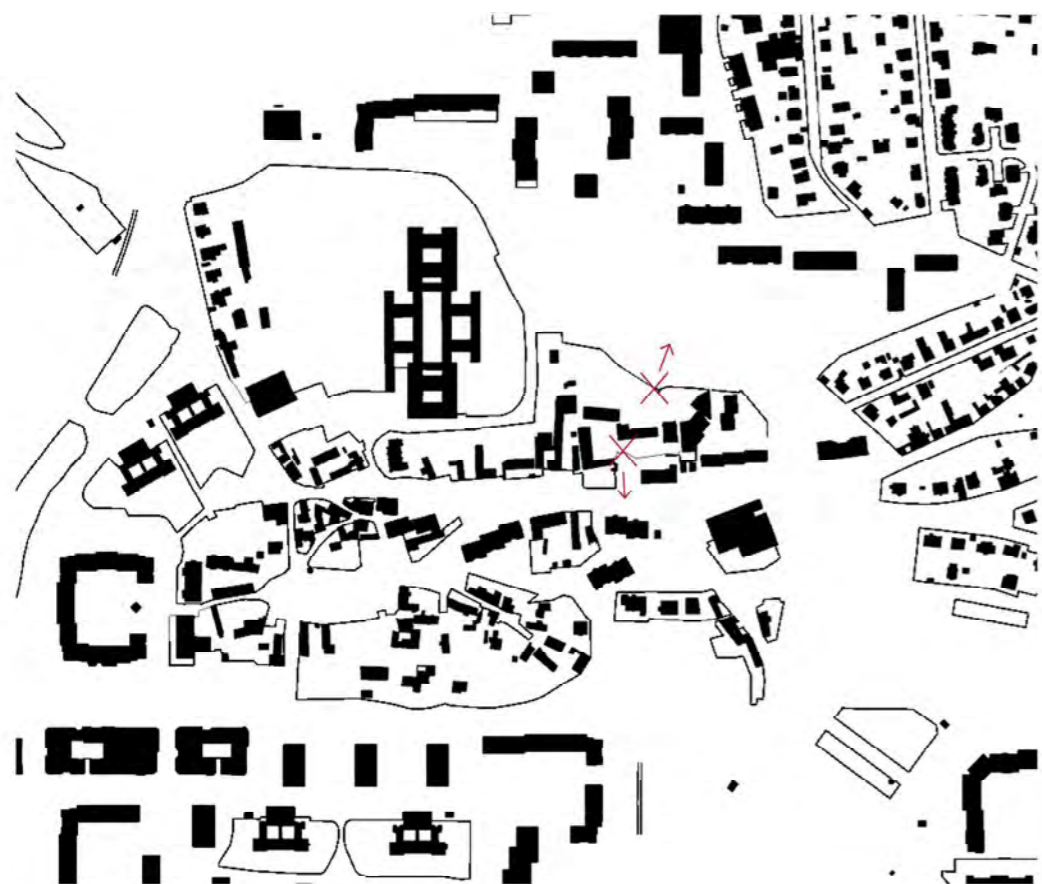
130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

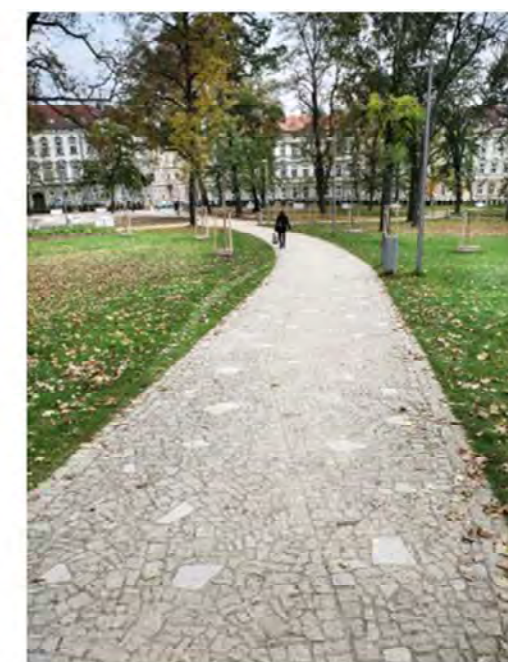
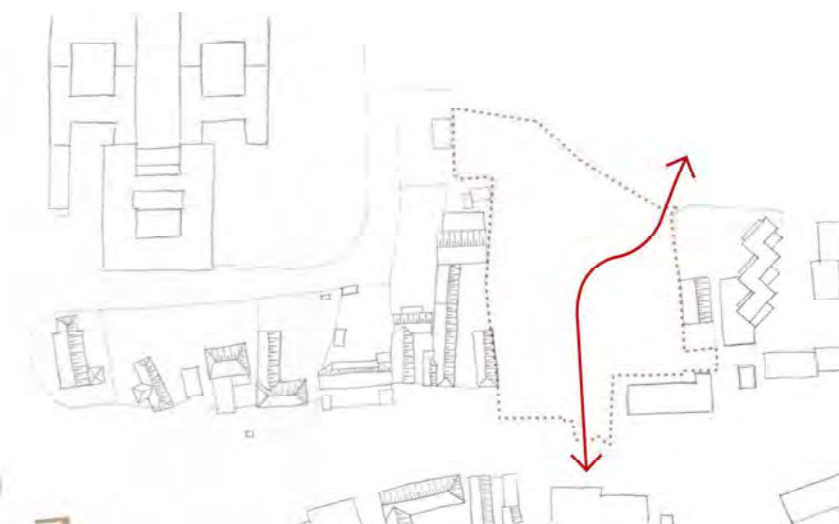
E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz





### V současnosti široké neprostopné území

- černé čáry ukazují bariéry v prostupu územím - ploty, stěny, terénní zlomy
- červeně je naznačeno možné propojení - rozdělení neprostopného území
- severní část řešeného pozemku je oplocena, sousední pozemek na západě má 2 m vysokou zeď, pozemek na východě má drátěné oplocení
- jižní část řešeného pozemku je oplocena, v části příjezdové cesty je oplocení vynecháno a je zde vjezdová brána



### Upravený návrh

- území je prostopné pro pěší
- sadové úpravy území jsou s bohatou vegetací v místě obvyklou

#### Projekt

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

#### Klient

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

#### Datum

08 2020

#### Vypracoval

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**  
Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**  
A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**  
01 2018

**Vypracoval**  
Tichý & Kolářová s.r.o.  
Hollarovo nám. 2  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
T +420 272 730 714, +420 222 514 388  
GSM +420 603 273 903  
E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor památkové péče  
Oddělení státní správy památkové péče



- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Eliška Kokinová

Č. j.:

236 003 258

MHMP 1631518/2017

Počet listů/příloh: 2/0

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 1199690/2017 Kokinová

25.10.2017

#### SDĚLENÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako věcně a místně příslušný správní orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy obdržel dne 27. 7. 2017 Vaše podání s žádostí o předběžnou informaci ve věci rekonstrukce a dostavby areálu U Panské zahrady, č. p. 27 a č. p. 291, parc. č. 17/1, 17/2, 18/2, 18/3, 19/3, 20/1, 20/9, 20/10, 21/18, 21/21, 21/22, 22/9 a 20/12 k. ú. Stodůlky, Praha 5, ve vlastnictví A – TRIO Plus, s.r.o., IČO 276 14 263, Pláničkova 443/5, 162 00 Praha 6 a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČO 697 97 111, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 (parc. č. 20/12 - 5/6 id. poddílů).

V rámci rozvoje celé lokality se navrhuje výstavba bytových staveb původního venkovského měřítka navazujících na původní urbanizaci a obklopených zelení. Ve směru stávajícího napojení na Kovářovu ulici se navrhuje chodník a nové napojení s vjezdem do podzemních garáží (cca 100 parkovacích míst) a s odbočkou ke dvoru za panelovým domem. Objekt č. p. 27 má být rekonstruován, ostatní objekty na pozemku ve špatném technickém stavu (zdevastované, vyhořelé atp.) jsou navrženy k odstranění. Jsou navrhovány 4 nové objekty, mezi kterými jsou pěstší cesty v zeleni a to dva objekty v rámci vesnické památkové rezervace a historického jádra se stanovenou výškovou regulací se sedlovou střechou a 2 nadzemními podlažními a podkrovnými a 2 objekty přiléhající k parku Panská zahrada jsou navrženy jako čtyřpodlažní a s jedním ustoupeným podlažím s plochou střechou.

Nemovitosti č. p. 27 a č. p. 291, parc. č. 17/1, 17/2, 18/2, 18/3, 19/3, 20/1, 20/9, 20/10, k. ú. Stodůlky se nacházejí v památkové rezervaci prohlášené nařízením vlády č. 127/1995 Sb. ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace.

MHMP OPP k Vašemu podání, které se částí prací dotýká nemovitosti v památkové rezervaci Stodůlky, a které nejsou jednotlivě chráněny statutem kulturní památky, konstatuje, že

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48in97h

1/2

2/2

#### Projekt má podporu památkářů:

„S ohledem na kontextualitu projektu je ovšem žádoucí dbát na uchování charakteru sousední památkové rezervace a volit takovou formu zástavby, která nepoškodí hodnoty dané lokality, což předložený návrh již nyní deklaruje.“

dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky nebo památkové rezervace, povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko příslušného správního orgánu státní památkové péče (MHMP OPP).

Součástí tohoto podání bude stavebně historický průzkum stávajících nemovitostí (staveb) včetně pasportu uměleckořemeslných prvků s určením, jak bude s historickými prvky v novém dispozičním uspořádání naloženo. U objektu č. p. 291 je nutno doložit stavebně technický posudek reálného stavu konstrukcí, pro posouzení jejich reálného stavu.

Dále Vám k danému záměru MHMP OPP doporučuje vyžádání si stanoviska od Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, který bude MHMP OPP k posouzení Vaší žádosti vyžadovat jako podklad.

Vaše žádost bude posuzována dle platného znění zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a dále dle nařízení vlády č. 127/1995 Sb. ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace.

Ve věci výstavba plánovaná na pozemcích parc. č. 21/18, 21/21, 21/22, 22/9 a 20/12, k. ú. Stodůlky, Praha 5, Vám MHMP OPP sděluje, že dotčené pozemky leží mimo památkově chráněná území ve smyslu ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a předložený záměr se tedy nedotýká zájmů, chráněných tímto zákonem. S ohledem na kontextualitu projektu je ovšem žádoucí dbát na uchování charakteru sousední památkové rezervace a volit takovou formu zástavby, která nepoškodí hodnoty dané lokality, což předložený návrh již nyní deklaruje.

Zamýšlená stavební činnost na všech výše uvedených parcelách se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

MHMP OPP upozorňuje, že toto vyjádření nenahrazuje souhlas s prováděním prací na památkově chráněných územích, o který je nutno si požádat dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Mgr. Jiří Skaličský  
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

#### Rozdělovník:

Doručuje se prostřednictvím datové schránky

Tichý&Kolářová s.r.o., Hollarovo náměstí 2275/2, 130 00 Praha 3

#### Projekt

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

#### Klient

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

#### Datum

01 2018

#### Vypracoval

Tichý & Kolářová s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE  
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
příspěvková organizace

Ing. arch. Štěpán Macura  
Inženýrská činnost  
Kouřimská 2350/3  
130 00 Praha 3 - Vinohrady

Váš dopis zn.	Č. j. IPR	Vyřizuje/kancelář/linka	Datum
	10020/17	Ing. arch. Ditrich/KPU/4571	10. 01. 2018

**Vše: Vyjádření ke studii stavby Rekonstrukce a dostavba areálu U Panské zahrady**

Investor: A – TRIO Plus, s.r.o.  
Autor dokumentace: Tichý a Kolářová, s.r.o. – Atelier TaK  
Datum dokumentace: 07/2017  
Dotčené pozemky: parc. č. 17/1, 17/2, 18/2, 18/3, 19/3, 20/1, 20/9, 20/10, 21/18, 21/21, 21/22, 22/9, 20/12 (5/6 id. podílu), k. ú. Stodůlky, Praha 13

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) se vyjadřuje předběžně k záměru jako účastník územního řízení jménem hlavního města Prahy jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. (1) stavebního zákona. K zastupování jsme zmocněni zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013.

Dne 9. 8. 2017 jsme obdrželi Vaši žádost o vyjádření k rekonstrukci areálu U panské zahrady a jeho dostavbě – doplnění 4 novými bytovými objekty, navazujícími na původní urbánní strukturu.

Předmětný areál původního statku se nachází na okraji vesnické památkové rezervace Stodůlky. Areál je v současné době nevyužívaný a celkově zanedbaný, některé objekty jsou v havarijním stavu, vegetační plochy jsou neudržované. Celý areál je oplocený a neprůstupný. Dopravní obslužnost je zajištěna z jihu ulicí Kovářova, kde je situován vjezd do podzemních garáží a založení pěší cesty procházející areálem k jednotlivým novostavbám. Od severu z přilehlého parku je areál nepřístupný. Většina stávajících chátrajících objektů bude zbourána a nahrazena novými, původní objekt při vjezdu do areálu (č.p. 27) bude rekonstruován. Dva nově navrhované objekty v kontextu vesnické památkové rezervace a historického jádra budou mít dvě nadzemní podlaží, podkroví a sedlovou střechu. Objekty budou mít původní „vesnické“ měřítko. Další dva objekty blíže k parku Panská zahrada jsou navrženy jako čtyřpodlažní s jedním ustoupeným podlažím a plochou střechou. Tyto domy se nachází ve funkční ploše ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy) a hřbitovy), ostatní budovy jsou situovány v ploše OB (čistě obytné) a SV (všeobecně smíšené).

Investor si je vědom nesouladu s navrhovaným využitím ve funkční ploše ZP a již podal podnět na změnu ÚP – předmětem navrhované změny je změna funkčního využití severní části pozemku u parku ze stávajícího zařazení funkční plochy „ZP - parky, historické zahrady, hřbitovy“ na „OB – čistě obytná“. Bez schválení této změny ÚP hl. m. Prahy nemůže být záměr v předloženém rozsahu realizován.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
sídl: Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město  
tel.: 236 005 617, fax: 220 514 652, ID č.zmahu  
e-mail: podatelna@ipr.praha.eu, http://www.ipr.praha.cz  
bankovní spojení: PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 2001200003/6000, IČ: 70883858, DIČ: CZ70883858

1

## Projekt má podporu Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy:

„Celkový koncept řešení dostavby areálu považujeme za zdařilý, reflektující jasně povědomí autorského týmu o historicko - urbanistických hodnotách lokality a jejich zachování s využitím soudobého architektonického výrazu.“

### Projekt

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

### Klient

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

### Datum

01 2018

### Vypracoval

Tichý & Kolářová s.r.o.  
Hollarovo nám. 2  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
T +420 272 730 714, +420 222 514 388  
GSM +420 603 273 903  
E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz



INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE  
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
příspěvková organizace

IPR Praha v zastoupení hlavního města Prahy k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

**s předloženým záměrem  
souhlasíme**

**za předpokladu splnění následujících požadavků:**

- Bude vydána změna ÚP umožňující realizaci záměru.
- Požadujeme takové řešení vnitroareálových cest, které umožní pěší průchod v severo - jižním směru. Dojde tak k přímému propojení ul. Kovářova s parkem Panská zahrada a tím zároveň k výraznému posílení pěších vazeb v území. Režim prostupnosti areálu bude předmětem dalšího vývoje projektového záměru spolu s možností, resp. účelností převedení předmětné cesty do vlastnictví hl. m. Prahy.
- Požadujeme, aby nedílnou součástí následného projektového stupně DÚR byly sadové úpravy vycházející z podrobného dendrologického průzkumu lokality v širších vztazích. Jedná se o území se zvýšenou ochranou zeleně na hranici památkové rezervace, nutnost podrobného vyhodnocení stavu stávající vegetace je nedílnou součástí projektové přípravy.

**Dokumentaci v další fázi projektové přípravy nám laskavě předložte k opětovnému vyjádření.**

K záměru máme následující doporučení:


- Doporučujeme zvážit redukci objemu objektů navržených při hranici parku s ohledem na jejich výjimečnou pozici na rozhraní parku a památkové rezervace.

**Celkový koncept řešení dostavby areálu považujeme za zdařilý, reflektující jasně povědomí autorského týmu o historicko - urbanistických hodnotách lokality a jejich zachování s využitím soudobého architektonického výrazu.**

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

Dokumentaci si ponecháváme pro vlastní potřebu.

S pozdravem

  
Mgr. Ondřej Bobáč  
ředitel

Rozdělovník:

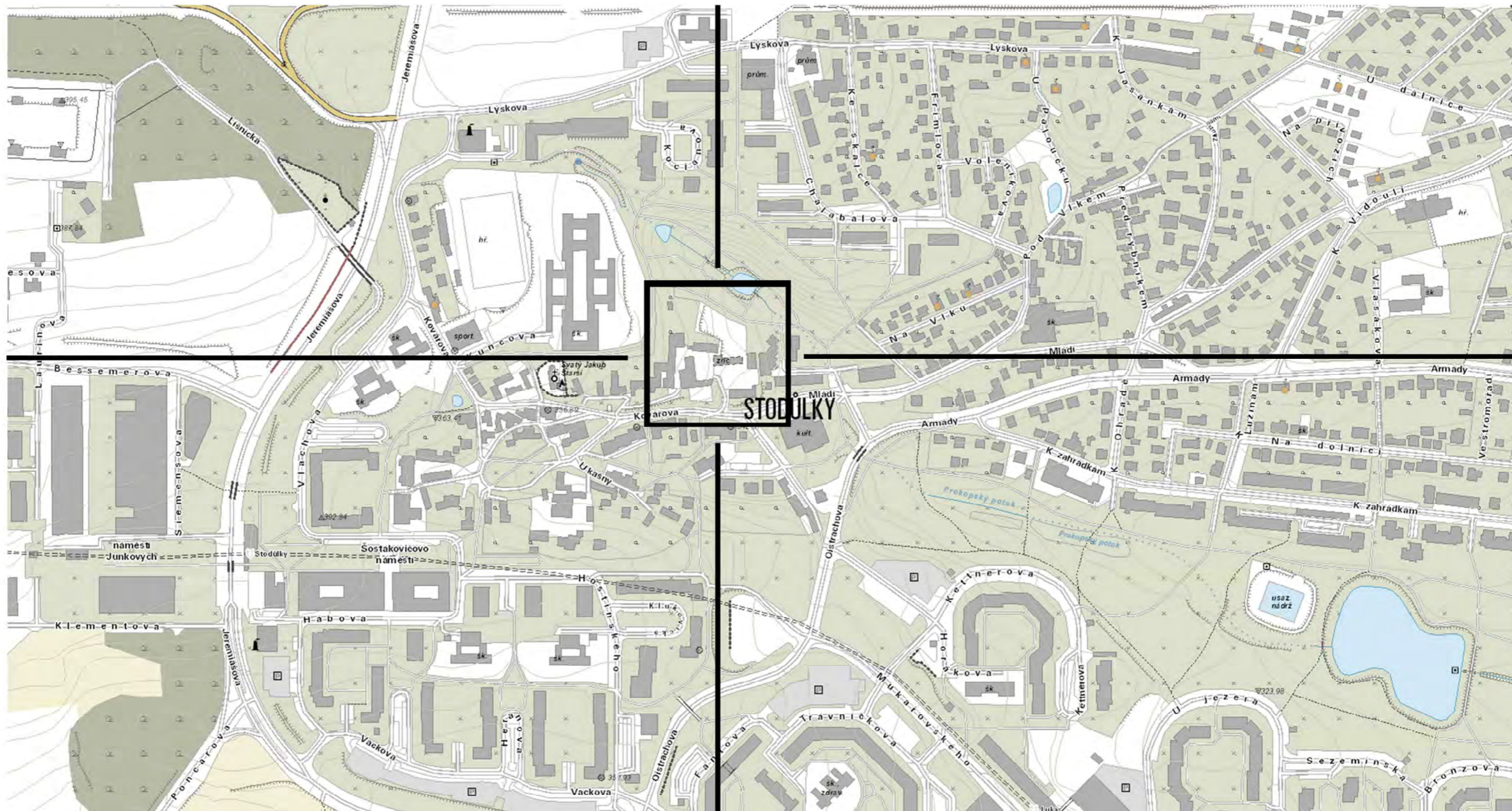
- Adresát
- ÚMČ Praha 13, Oddělení územního rozhodování, Sluneční náměstí 13, 158 00 Praha 5
- ÚMČ Praha 13, Odbor stavební, Sluneční náměstí 13, 158 00 Praha 5
- MHP/UZR, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
- IPR Praha – RED
- IPR Praha – KPU + DOKUMENTACE
- IPR Praha – spisovna + spis

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
sídl: Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město  
tel.: 236 005 617, fax: 220 514 652, ID č.zmahu  
e-mail: podatelna@ipr.praha.eu, http://www.ipr.praha.cz  
bankovní spojení: PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 2001200003/6000, IČ: 70883858, DIČ: CZ70883858

2







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

01 2018

**Vypracoval**

Tichý & Kolářová s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz





**Řešené území**

Městská část: Praha 13 – Stodůlky  
 Katastrální území: Stodůlky [755541]  
 List vlastnictví: 25129  
 Pozemky: 17/1, 17/2, 18/2, 18/3, 19/3, 20/1, 20/9,  
 20/10, 21/18, 21/21, 21/22,  
 20/12 (5/6 id. poddílu)  
 Stavby: č.p. 27 a č.p. 291

**Vlastník pozemků / zadavatel****A – TRIO Plus, s.r.o.**

Pláničkova 443/5, Praha 6 – Veveslavín, 162 00  
 IČ: 27614263

**Zpracovatel****Tichý & Kolářová s.r.o.**

Hollarovo nám. 2275/2, Praha 3, 130 00  
 IČ: 26511886  
 T: 272 730 714  
 E: info@tak2002.cz

**Kontaktní osoba:**

Ing.arch. Štěpán Macura  
 T: 728 219 172  
 E: s.macura@tak2002.cz

**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

01 2018

**Vypracoval**

Tichý & Kolářová s.r.o.  
 Hollarovo nám. 2  
 130 00 Praha 3 - Vinohrady  
 T +420 272 730 714, +420 222 514 388  
 GSM +420 603 273 903  
 E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz

V rámci rozvoje celé lokality se počítá s výstavbou bytových staveb původního venkovského měřítka navazujících na původní urbanizaci a obklopených zelení. Do území se vstupuje z jihu pozvolným stoupáním. Ve směru stávajícího napojení na Kovářovu ulici navrhujeme jednak chodník a také nové napojení s vjezdem do podzemních garáží (cca 100 parkovacích míst) a s odbočkou ke dvoru za panelovým domem. Objekt č.p.27 bude rekonstruován, ostatní objekty na pozemku navrhujeme ke zbourání – jsou ve špatném technickém stavu, zdevastované, vyhořelé atp. Nově umísťujeme 4 nové objekty, mezi kterými jsou pěší cesty v zeleni. Dva objekty v rámci vesnické památkové rezervace a historického jádra se stanovenou výškovou regulací budou mít sedlovou střechu a 2 nadzemní podlaží a podkroví. Dva objekty přiléhající k parku Panská zahrada navrhujeme jako čtyř podlažní a s jedním ustoupeným podlažím s plochou střechou.

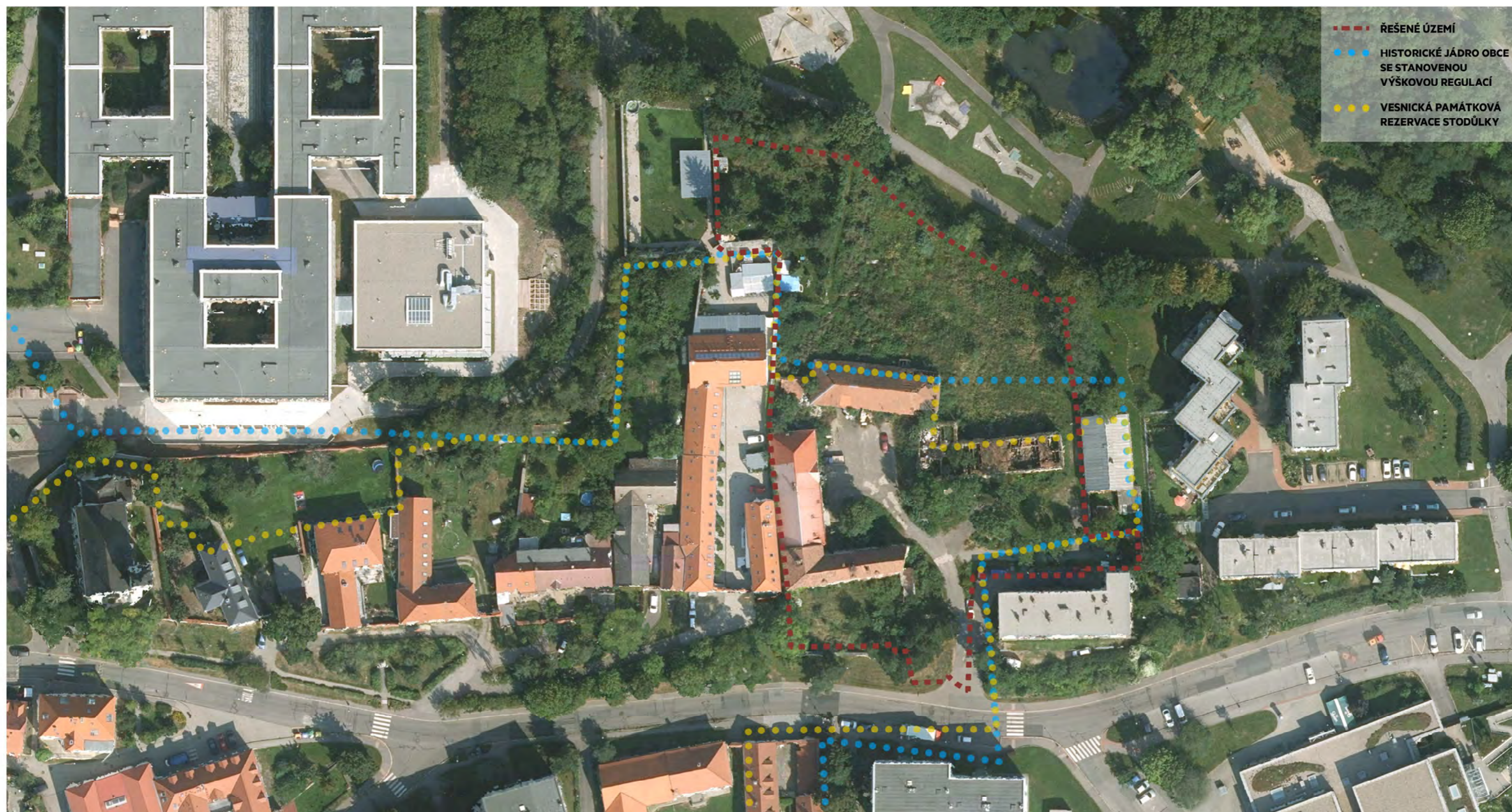
Podali jsme také podnět na změnu ÚP – předmětem navrhované změny je změna funkčního využití severní části pozemku u parku (parcely 21/21, 21/22, 21/18) – ze stávajícího zařazení funkční plochy „ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy“ na „OB – čistě obytná“. Navrhovaná změna je v souladu s charakterem okolí i s historií urbanizace místa – tyto plochy přiléhají k funkčním plochám „SV – všeobecné obytné“ a „OB – čistě obytné“. Navrhovaná změna nemá vliv na uspořádání dopravní nebo technické infrastruktury. Část území bude z nezastavitelného změněno na zastavitelné. Jako zastavitelné je toto území navrženo v Metropolitním plánu. Návrh tedy není v konfliktu s budoucím plánem, naopak potvrzuje jeho logickou tendenci narovnat rozhraní scelených zelených ploch a ploch zastavitelných s cílem umožnit scelení zástavby na půdorysu původního vesnického útvaru.

Dotčené území v současné době nemá parkovou úpravu, parkovou funkci neplní a neplnilo ani historicky. Jedná se o území, které náleželo k původnímu katastru vesnice Stodůlky a bylo vždy využíváno jako hospodářské plochy vesnických usedlostí – dvory s účelovými stavbami, záhumenky, sady apod. Takto vymezené a užívané území sahalo až k údolní nivě potoka, která byla naopak vždy souvislou zelení bez významných zásahů lidské činnosti. Dodnes je tato hranice patrná linií oplocení a také stopami historických staveb v místě dochovaných. Vzhledem k okolnostem minulého století, vysídlování vesnice a konečně jejího faktického zániku vlivem výstavby jihozápadního města plochy pustly a zarůstaly náletovou zelení.

Plochy, které jsou předmětem našeho návrhu jsou od přilehlého parku viditelně odděleny, a to jak morfoloicky – terénním předělem, tak fyzicky – oplocením na zbytcích ohradních zdí, dnes z velké části ztracených v letitých účelových navážkách. Pozemek za stodolou určenou k uskladnění povozů byl v historii holý, sloužil k manipulaci se zemědělskou technikou, směrem k území v okolí potoka se vzrostlou zelení přecházel v ovocný sad. Po něm na místě dodnes zůstávají solitérní ovocné stromy, které ale samy o sobě nejsou zapojenou kvalitní zelení. Připojením pozemku k historické zástavbě, její rekonstrukci a scelením s původně hospodářskými plochami nebude dotčena kvalita ekosystému dnešního parku ani jeho pobytová a rekreační hodnota. Dojde ke kultivaci zdevastovaného území, které není přístupné veřejnosti, je kontaminované urbanisticky i reálně zbytky pro stavební činnosti posledních několika desítek let, nelegálním osídlením bezdomovci, četnými požáry a divokými skládkami.

V nedávné minulosti (do roku 2006) fungovala na pozemcích obrácených do parku oplocená zahrádkářská kolonie. Naposledy bylo území používáno jako zařízení staveniště (trvalý zábor stavby, rok 2009) pro výstavbu nového bytového domu na sousedním pozemku. Po ukončení výstavby nebyly pozemky uvedeny do původního stavu, dále zarůstají náletovou zelení a celý areál je celkově zanedbaný. Pozemek stoupá směrem od východu k západu o cca 6 m s jedním větším terénním zlomem.





**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

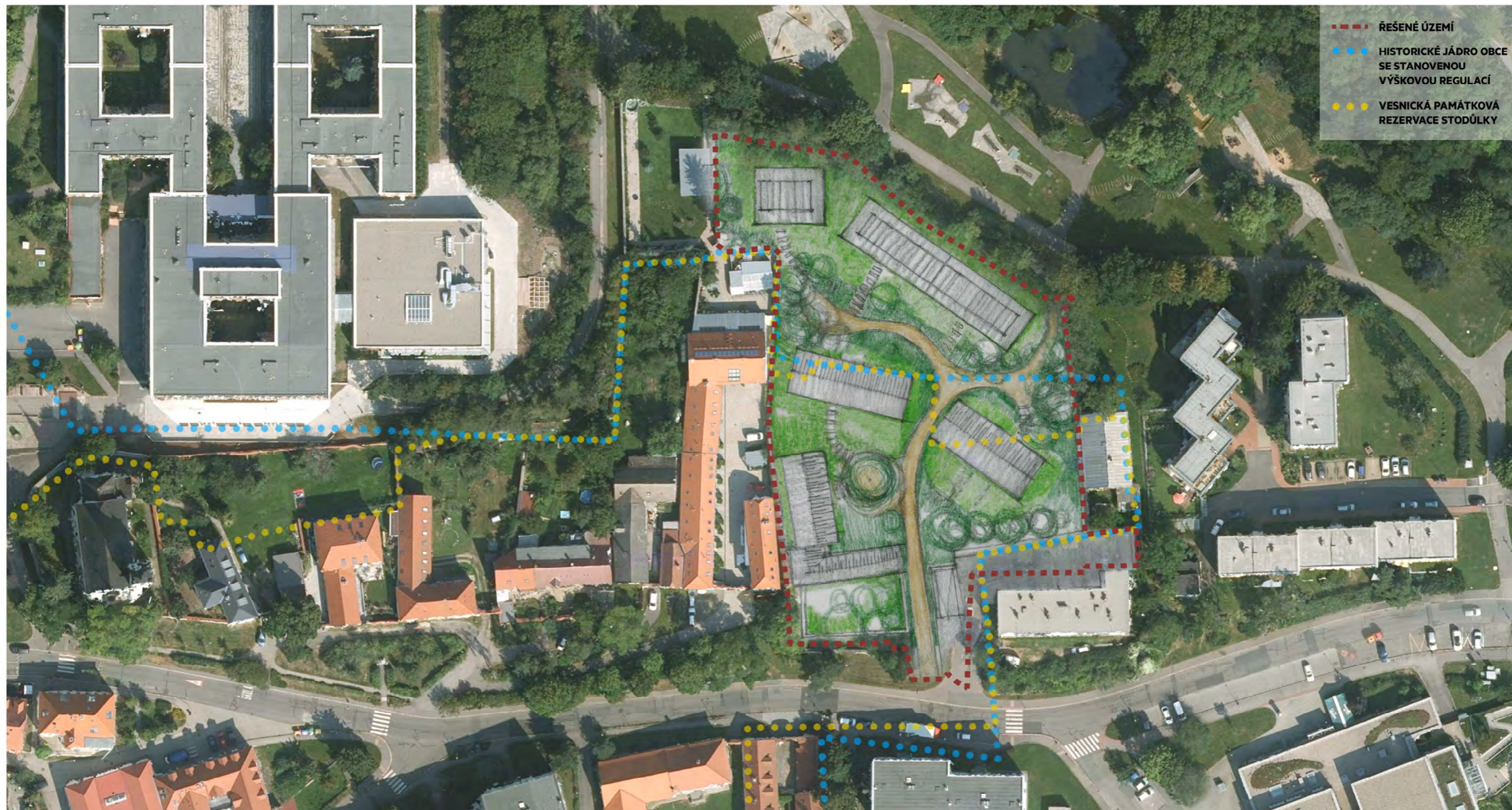
T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







3 podlaží, římsa 10,8 m ZŠ + G Kuncova 1580/1



3 podlaží, římsa 10,8 m Mláďí 788/26



4 podlaží, římsa 14 m Kovářova 1577/5, 1576/7



Mláďí 2762/24, 2762/24a 4 podlaží, římsa 12,5 m



Mláďí 807/22, 808/22a 3 podlaží, římsa 10,5 m



Mláďí 785/16, 786/18, 787/20 3 podlaží, římsa 11,2 m

**Projekt**  
Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**  
A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**  
08 2020

**Vypracoval**  
TaK Architects s.r.o.  
Hollarovo nám. 2  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
T +420 272 730 714, +420 222 514 388  
GSM +420 603 273 903  
E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

08 2020

**Vypracoval**

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

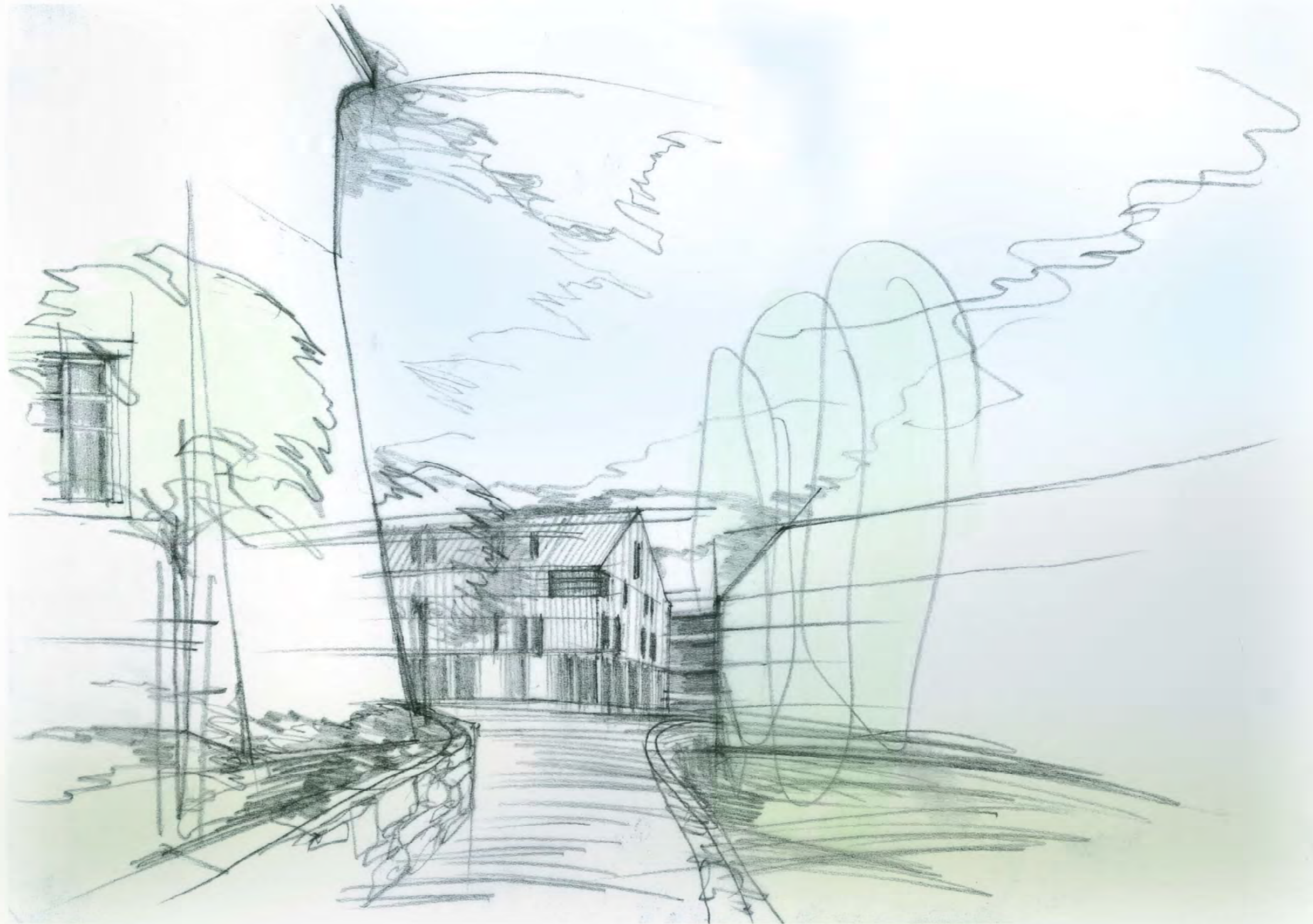
T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

01 2018

**Vypracoval**

Tichý & Kolářová s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

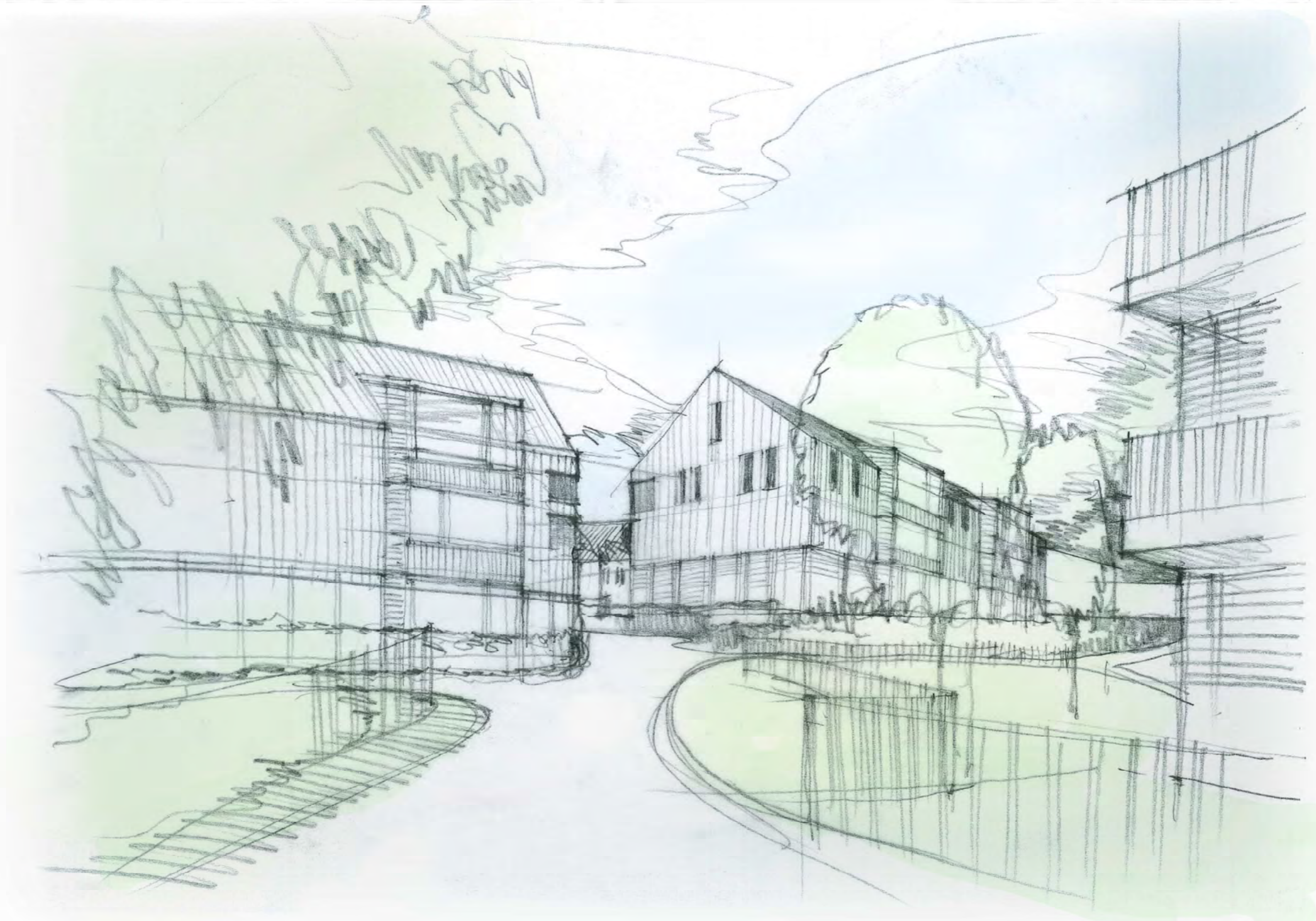
T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz







**Projekt**

Kovářova č.p.27 a č.p.291, Praha 13 - Stodůlky

**Klient**

A - TRIO Plus, s.r.o., Pláničkova 443/5, Praha 6

**Datum**

01 2018

**Vypracoval**

Tichý & Kolářová s.r.o.

Hollarovo nám. 2

130 00 Praha 3 - Vinohrady

T +420 272 730 714, +420 222 514 388

GSM +420 603 273 903

E info@tak2002.cz, www.tak2002.cz

