

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. 2021/0459/OURV.DPR

Smluvní strany:

Městská část Praha 8

IČO: 00063797

se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupená: Ondřejem Grosem, starostou

(dále jen "**MČ Praha 8**")

a

MUDI a.s.

IČO: 28211456

se sídlem: Klimentská 1246/1, 110 00 Praha 1

zastoupená: Alexanderem Adámkem, předsedou představenstva, Dušanem Prchlíkem, členem představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 13304

číslo účtu: XXXXXXXXXX

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

ID datové schránky: feifbb8

(dále jen "**Investor**")

(společně dále jen "**Smluvní strany**")

uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**občanský zákoník**"), tuto smlouvu o spolupráci (dále jen "**Smlouva**):

Preambule

1. MČ Praha 8 je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ Praha 8 o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. MČ Praha 8 si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou MČ Praha 8 a její rozpočet. MČ Praha 8 proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivého využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.
2. Investor vnímá odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj stavební záměr (dále jen "**dotčené území**"), stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území. Investor je proto připraven s MČ Praha 8 spolupracovat a participovat při zajišťování výše zmíněných cílů MČ Praha 8, neboť naplnění těchto cílů je i v zájmu samotného Investora, který na dotčeném území bude realizovat níže uvedený projekt.

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Investor má v úmyslu na pozemcích parc. č. 843/5, 854/65 a na části pozemku parc. č. 769/13, ze které má být oddělena podle geometrického plánu č. 1710-120/2020 a podle souhlasu Úřadu městské části Praha 8 sp. zn MCP8 137717/2020/OV.Pet nový pozemek parc. č. 769/19 o výměře 378 m², vše v k. ú. Karlín, obec Praha, projekt výstavby bytového domu "**Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží**" (dále jen "**Projekt**"). V souvislosti s Projektem Investor svým podnětem (evidovaným pod č. P3/2017 UPPLA) inicioval změnu územního plánu umožňující vyšší využití kapacity předmětných pozemků, a to konkrétně změnou jejich zařazení z funkční plochy SV-H do plochy SV-S. Tato změna je projednávána pod číslem U1359. Za účelem realizace Projektu potřebuje Investor dosáhnout změny stávajícího územního plánu spočívající ve změně způsobu využití plochy v dotčeném území (dále jen "**Změna územního plánu**"). Změna územního plánu

má být realizována na základě návrhu na pořízení úpravy územního plánu č. U1359/06 (dále jen "Návrh na pořízení změny územního plánu").

2. Investor před uzavřením této Smlouvy poskytl MČ Praha 8 následující podklad: Podnět pro změnu územního plánu sídelního útvaru Hlavního města Prahy (dále jen "Dokumentace"), který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. MČ Praha 8 prohlašuje, že je k okamžiku podpisu této Smlouvy seznámena se záměrem Investora realizovat Projekt, jenž je v základní podobě definován v příloze č. 1 této Smlouvy, a v této souvislosti prohlašuje, že k datu uzavření této Smlouvy nemá výhrady k realizaci Projektu v takové podobě, jaká vyplývá z přílohy č. 1 této Smlouvy. MČ Praha 8 se dále zavazuje podporovat Změnu územního plánu v souvislosti s realizací Projektu za podmínek a v podobě sjednaných v této Smlouvě a aktivně jednat s Investorem o konečné podobě Projektu.
4. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato Smlouva nezajišťuje vydání příslušných správních rozhodnutí a souhlasů a ani se nijak nedotýká práv a povinností MČ Praha 8 a příslušných úřadů v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. Investor bere na vědomí, že za porušení této Smlouvy nebude považováno nedodržení závazků MČ Praha 8 specifikovaných v odst. 3 tohoto článku, pokud by jejich splnění bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, s územně plánovací dokumentací vydanou hlavním městem Praha nebo stanovisky dotčených orgánů. Takovýto postup MČ Praha 8 nebude považován za porušení této Smlouvy. Investor dále bere na vědomí, že MČ Praha 8 uzavírá tuto Smlouvu jako soukromoprávní závazek v samostatné působnosti MČ Praha 8. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost MČ Praha 8 v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje MČ Praha 8 při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání opatření obecné povahy, správního či jiného rozhodnutí.
6. Investor prohlašuje, že při změně v území dotčeném Změnou územního plánu v souladu s Návrhem na pořízení změny územního plánu má v území dotčeném Změnou územního plánu nově (tj. nad rámec hrubé podlažní plochy přípustné podle současného územního plánu) vzniknout celkem **7875 m²** hrubé podlažní plochy (dále jen "HPP") ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

7. Smluvní strany prohlašují, že případné změny Návrhu na pořízení změny územního plánu či návrhu na Změnu územního plánu vyvolané Investorem nezbavují Investora povinnosti hradit Dar (jak je definován níže), kdy způsob výpočtu Daru je v tomto případě stanoven v článku II. této Smlouvy.
8. Smluvní strany jsou povinny při plnění této Smlouvy vzájemně spolupracovat, poskytnout si vzájemně veškerou součinnost nezbytně nutnou pro plnění této Smlouvy a vzájemně se informovat o skutečnostech, které jsou nebo mohou být významné pro plnění této Smlouvy.
9. Investor se zavazuje, že poté, kdy Změna územního plánu nabude právní moci, předloží dokumentaci Projektu pro územní řízení MČ Praha 8 k jejímu vyjádření. V případě kladného vyjádření MČ Praha 8 se Smluvní strany zavazují, že následně uzavřou smlouvu o spolupráci v územním řízení ve znění předloženém MČ Praha 8.
10. Smlouva o spolupráci uzavřená na základě odst. 9 tohoto článku bude mj. obsahovat následující:
 - a) finanční dar za každý 1 m² HPP umístěného Projektu bude výši 1.000, - Kč;
 - b) Investor bude oprávněn žádat nahrazení části daru dle písm. a) tohoto odstavce až do výše 45 % z jeho celkové výše nefinančním plněním daru, které bude spočívat v realizaci investice do veřejné infrastruktury či na veřejně prospěšný účel, a to konkrétně:
 - vegetační střecha bytového domu (navazuje na obdobně řešenou zelenou střechu administrativní budovy do ul. Rohanské nábřeží) za účelem snížení efektu tepelného ostrova (heat island) a zpomalení odtoku dešťových vod,
 - aktivní parter v obou etapách přístupný veřejnosti (kavárna, obchody, příprava pro gastro),
 - certifikace LEED Gold pro kancelářskou budovu, certifikace BREEM pro rezidenční budovu,
 - vytvoření podmínek pro mikromobilitu: cyklo stojany, dostatečná kapacita v kolárnách, administrativní budova se šatnami a sprchami pro cyklisty,
 - umístění veřejných cyklo stojanů pro sdílená kola v prostoru piazzetty a na pěší komunikace,
 - počet parkovacích stání s rezervou nad rámec PSP pro možnost pokrytí deficitu parkování v okolní zástavbě,
 - vybudování parkovacích stání v Sokolovské ulici nezapočítaných do bilance parkování projektu (podélná stání, celkem 9 míst),
 - dobíjecí místa pro elektromobilitu a carsharing;

Pokud v rámci územního řízení bude Projekt umístován s nižším počtem HPP než maximálně přípustným po Změně územního plánu, pak bude výše daru snížena o 1000,- Kč za každý 1 m² nevyčerpaného počtu HPP (tj., za každý m² rozdílu mezi 7875 m² – což je počet HPP umožněný Změnou územního plánu – a m² HPP Projektu uvedenými v územním rozhodnutí pro Projekt).

Článek II.

Poskytnutí Daru

1. Investor se zavazuje na základě této Smlouvy poskytnout MČ Praha 8 účelový finanční dar ve výši 1.000,- Kč za každý 1 m² nárůstu HPP v území dotčeném Změnou územního plánu (tj. 1.000,- Kč za každý 1 m² nad rámec HPP přípustné podle současného územního plánu).
2. **Finanční dar Investora tak za předpokladu, že dojde ke Změně územního plánu v souladu s Návrhem na změnu územního plánu, činí celkem 7.875.000,- Kč, tj. slovy: sedmilionůosmsetsedmdesátpěttisíc korun českých (dále jen "Dar").**
3. Nedílnou součástí této Smlouvy je detailní výpočet částek uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku jako její příloha č. 2.
4. Investor je povinen uhradit Dar bezhotovostním převodem na účet MČ Praha 8 č. 000000-0008863142/0800, který je účtem Fondu rozvoje městské části Praha 8, zřízeného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8 č. Usn ZMC 041/2019 ze dne 18. 12. 2019 (dále jen "**Fond rozvoje MČ Praha 8**"), a to pod variabilním symbolem 20210459.
5. Investor je povinen uhradit Dar následujícím způsobem:
 - a) první část Daru ve výši 10 % (částka ve výši 787.500,- Kč) do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy;
 - b) druhou část Daru ve výši 45 % (částka ve výši 3.543.750,- Kč) do 60 dnů ode dne doručení výzvy MČ Praha 8 Investorovi vyhotovené poté, kdy dojde k nabytí účinnosti Změny územního plánu na základě Návrhu na pořízení změny územního plánu; přílohou výzvy bude dokument prokazující splnění příslušné podmínky;
 - c) třetí část Daru ve výši 45 % (částka ve výši 3.543.750,- Kč) bude hrazena nepeněžitým plněním dle podmínek uvedených v odst. 6 tohoto článku.
6. Investor se zavazuje, že zahrne do Projektu následující prvky a zajistí jejich realizaci, a to v celkové hodnotě investice nejméně ve výši 3.543.750,- Kč:

- navrhovaný blok bude mít veřejně přístupnou piazzetu vnitrobloku, přístupnou dvěma průchody z veřejného prostranství (ul. Kaizlovy sady a Urxova),
 - ustoupený parter v Sokolovské ulici pro širší chodník,
 - šířka ulice odpovídá ustoupené regulační uliční čáře založené v ulici Sokolovská na začátku 20. století – vzdálenost bytového domu od protější budovy cca 31 m, ustoupené podlaží cca 34 m,
 - nový široký chodník v Sokolovské ulici (8 až 8,5 m), propojení zastávky Urxova směrem k Agility parku a novým domům směrem na východ,
 - doplnění stromořadí v ulici Sokolovská o 6 stromů s velkými rabátky,
 - vybudování nového prodloužení ulice Kaizlovy sady v úseku Sokolovská - Rohanské nábřeží,
 - nové přechody pro chodce v Sokolovské ulici, propojení k zastávce Urxova, propojení k Agility parku.
7. Investor je povinen prokázat splnění podmínek uvedených v odst. 6 tohoto článku MČ Praha 8 při kolaudaci Projektu, nejpozději však ve lhůtě do 5 let od nabytí účinnosti Změny územního plánu na základě Návrhu na pořízení změny územního plánu. V případě, že Investor splnění podmínek ve stanovené lhůtě MČ Praha 8 neprokáže, zavazuje se uhradit MČ Praha 8 třetí část daru ve výši 3.543.750, - Kč v peněžité formě, a to ve lhůtě do 1 měsíce od doručení výzvy k úhradě ze strany MČ Praha 8.
8. Výše Daru je stanovena na základě Návrhu na pořízení změny územního plánu. V případě změny Návrhu na pořízení změny územního plánu může dojít ke změně výše Daru dle výpočtu uvedeného v odst. 2 tohoto článku, přičemž výše Daru bude snížena nebo zvýšena a tato změna výše Daru bude zohledněna ve druhé a/nebo třetí části Daru.
9. MČ Praha 8 se zavazuje použít Dar poskytnutý Investorem v peněžité formě v souladu s pravidly Fondu rozvoje MČ Praha 8.
10. Potvrzení o poskytnutí Daru nebo jeho jakékoliv části vydá MČ Praha 8 Investorovi na základě jeho písemné žádosti, a to do 60 dnů ode dne doručení žádosti.

Článek III.

Doba trvání této Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let, a to od podpisu této Smlouvy.

2. Tato Smlouva může být před sjednanou dobou trvání ukončena pouze ze zákonných důvodů uvedených v ust. § 2002 a násl. občanského zákoníku.
3. V případě ukončení této Smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, nemá Investor nárok na vrácení uhrazené první části Daru, specifikované v čl. II odst. 5 písm. a) této Smlouvy.
4. Doba trvání této Smlouvy může být ze strany MČ Praha 8 prodloužena o 5 let, a to na základě písemného oznámení zaslání ze strany MČ Praha 8 Investorovi nejpozději 1 měsíc před uplynutím sjednané doby trvání této Smlouvy. Prodloužení dle tohoto odstavce může být učiněno pouze jednou.

Článek IV.

Ostatní ustanovení

1. Investor je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy ve smyslu ust. § 1895 a násl. občanského zákoníku třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem MČ Praha 8. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost, tj. převede svá práva a povinnosti z této Smlouvy, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 7.087.500, - Kč.
2. MČ Praha 8 prohlašuje, že souhlas dle předchozího odstavce Investorovi poskytne v případě, že bude zajištěno řádné plnění povinností dle této Smlouvy; MČ Praha 8 není oprávněna poskytnutí souhlasu bezdůvodně odmítnout.
3. V případě, že práva a povinnosti k Projektu převede Investor třetí osobě, zavazuje se zajistit postoupení veškerých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na tuto třetí osobu. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost nejpozději do 60 dnů ode převedení práv a povinností k Projektu, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 7.087.500, - Kč.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. Spory ze Smlouvy. O všech sporech vyplývajících z této Smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.

2. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
3. Nebezpečí změny okolností. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají v souladu s ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko nebezpečí změny okolností. Ani jedna ze Smluvních stran tak nemá právo vůči druhé domáhat se obnovení jednání o této Smlouvě, dojde-li ke změně okolností, za nichž byla tato Smlouva uzavřena.
4. Vyloučení aplikace. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1793 - 1795 občanského zákoníku (o neúměrném zkrácení) na tuto Smlouvu.
5. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami či osobami, které jsou oprávněny za Smluvní strany tuto Smlouvu podepsat, a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**zákon o registru smluv**").
6. Oddělitelnost. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
7. Doručování. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé Smluvní straně dle této Smlouvy, musí být vyhotoveno v písemné formě a zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy případně elektronicky do datové schránky. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres v průběhu trvání této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu.
8. Prohlášení o vůli. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Dále prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně

nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se Smluvní strany zavázaly, že připojí k této Smlouvě podpisy, resp. podpisy osob, které za ně jednají.

9. Vyhotovení. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro MČ Praha 8 a jedno pro Investora.
10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí MČ Praha 8 do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy a splnění této povinnosti doloží Investorovi bez zbytečného odkladu po uplynutí této lhůty.
11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.



Městská část Praha 8



Městská část Praha 8

zastoupená Ondřejem Grosem, starostou

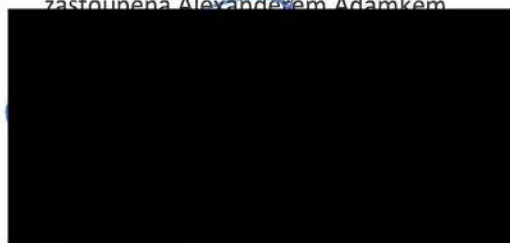


V Praze, dne 1.11.2021



MUDI a.s.

zastoupená Alexandrem Adámkem



MUDI a.s.

zastoupená Dušanem Prchlíkem,

členem představenstva

Přílohy:

1. Dokumentace
2. Detailní výpočet částek Daru

**Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,
potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8**

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 22. 09. 2021, č. Usn RMC 0448/2021

BLOK SOKOLOVSKÁ, ROHANSKÉ NÁBŘEŽÍ
parc. č. 769/13, 843/5, 844/20, 844/21, 854/65, k. ú. Karlín

**PODNĚT PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU
SÍDELNÍHO ÚTVARU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ÚPRAVA MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží – Povinné pro změnu územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy
parc. č. 769/13, 843/5, 844/20, 844/21, 854/65 k. ú. Karlín

Identifikační údaje

název stavby	Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží
místo stavby	Praha 8 – Karlín Pozemek je vymezen ul. Sokolovská, Urxova, Rohanské nábř. a Kaizlovy sady.
katastrální území	Karlín
parc. č. pozemků	769/13, 843/5, 844/20, 844/21, 854/65
investor / stavebník	MUDI a.s. , Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 Věroslav Machuta, tel.: [REDACTED]
hlavní projektant / inženýring	Architekti HEADHAND s.r.o. , U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 Ing. arch. Miroslav Šajtar, tel: [REDACTED]

Obsah

1 Záměr na využití území, lokalizace záměru

- 1.1 Pozemková mapa
- 1.2 Popis záměru
- 1.3 Dokumentace záměru

2 Popis požadované úpravy

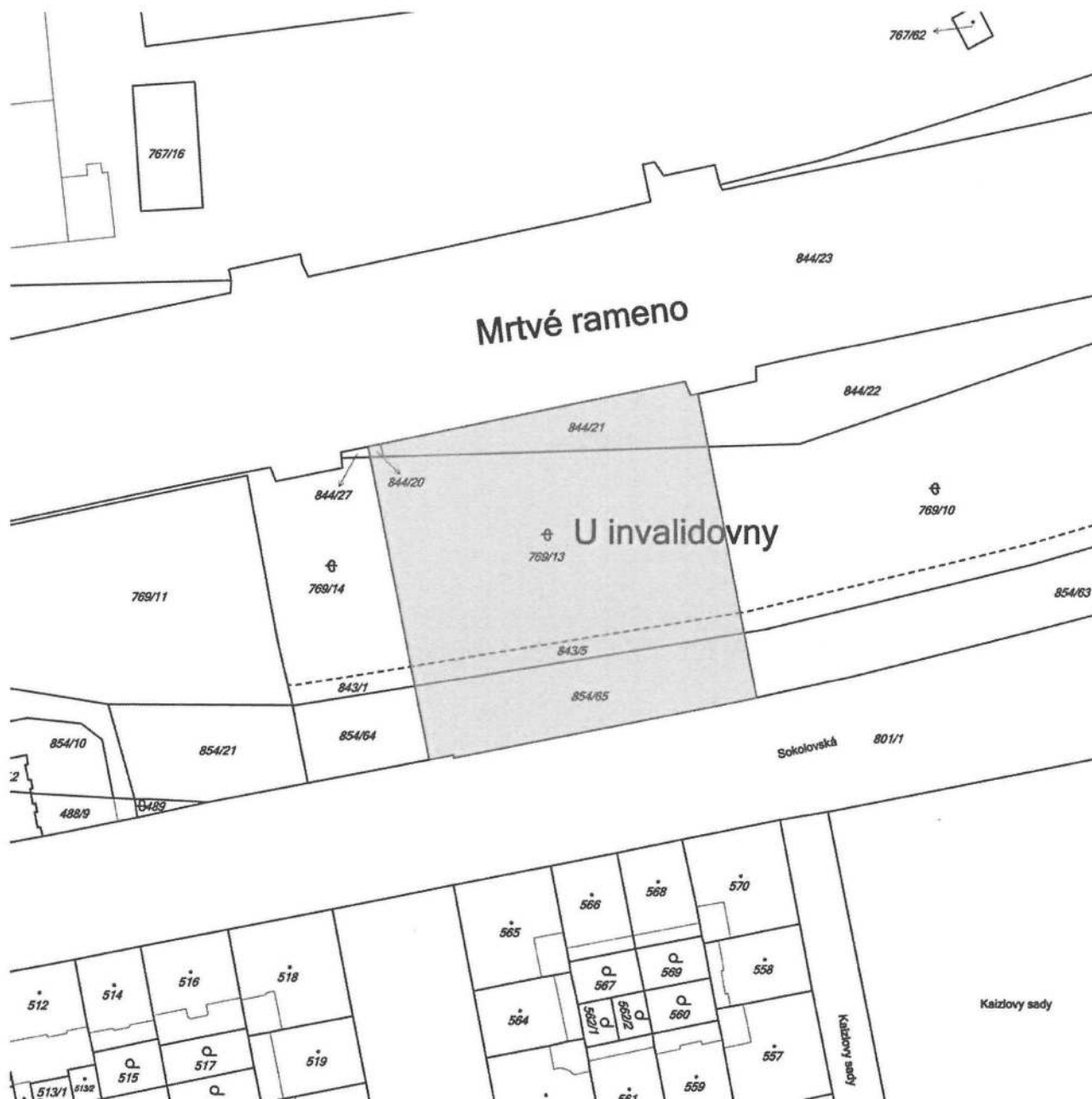
- 2.1 Stávající stav
- 2.2 Navrhovaná změna – zákres, vymezení plochy záměru
- 2.3 Výpočet kódu míry využití území, výpočet KPP, KZ
- 2.4 Navrhovaná úprava – popis

3 Doložení vlatnických práv

- 3.1 Výpis z katastru nemovitostí – LV

1 Záměr na využití území, lokalizace záměru

1.1 Pozemková mapa



Pozemky navrženého záměru se nacházejí v Praze 8 – Karlíně. Pozemek je vymezen ul. Sokolovská, prodloužená ul. Urxova, Rohanské nábř. a prodloužená ul. Kaizlový sady. Pozemky ve vlastnictví Mudi a.s. parc. č. **769/13, 843/5, 844/20, 844/21, 854/6** se nacházejí v kat. uzemí Karlín.

1.2 Popis záměru

Záměrem je výstavba kancelářského a bytového domu, formujících dohromady uzavřený **městský blok**, který se nachází ve **funkční ploše SV** v bezprostředním sousedství historické části Karlína. Kancelářský dům je situován v severní části plochy podél městské třídy Rohanské nábřeží. Bytový dům je umístěn v jižní části území, orientovaný k ulici Sokolovská. Oba domy mají půdorysný tvar písmene „U“, svými volnými trakty k sobě přiléhají a vytváří tak jeden uzavřený blok, který vhodně navazuje a dotváří stávající urbanistickou strukturu. Návrh bloku **navazuje na kompaktní blokovou zástavbu**, která je typická pro oblast tkz. Nového Karlína – zástavby převážně činžovních domů z přelomu 19. a 20. století v okolí dnešního Lyčkova náměstí. Pro území je typická vysoká míra využití, zahrnující koncentrovanou zástavbu převážně uzavřených bloků, které jsou tvořeny vícepodlažní zástavbou. Bloky jsou uspořádány v převážně v ortogonálním rastru se souvisle vymezenými plochami veřejných prostranství. **Navržený blok v tomto směru na založenou uliční osnovu navazuje a dotváří prodlouženou uliční síť.**

Záměr je podrobněji popsán v přiložené podkladové studii. Cílem této ověřovací studie „Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží“ bylo navrhnout vhodný charakter, funkci a míru zástavby pro dané území. Navržený blok odpovídá svým měřítkem a proporcemi okolní zástavbě a vhodně ji doplňuje. Blok respektuje stávající uliční čáry a přirozeně navazuje na stávající rastr uliční sítě. Zástavba oblasti tkz. Nového Karlína je charakteristická svými kompaktními bloky; navržený blok v tomto směru na stávající urbanistickou strukturu navazuje. Navržený blok je jasně vymezen stavebními čarami. **Vzhledem k místně územně technickým podmínkám- ve funkční ploše SV je zahrnutý pouze stavební pozemek bez okolních komunikací (uličního prostoru) v rozsahu jednoho bloku malých rozměrů (64,0 x 51,5 m)- je navržený kód míry využití území navržen jako specifický.** Tato změna územního plánu umožňuje výškově navázat na sousední stávající zástavbu. Funkční využití bloku vhodně navazuje na své okolí. Kancelářský dům je situován při městské třídě Rohanské nábřeží, objekt svým měřítkem na již stojící administrativní domy. Bytový dům je orientován do ulice Sokolovská. Díky tomu může ulice Sokolovská dál rozvinout svůj obytný charakter ulice s obchodním parterem.

1.3 Dokumentace záměru

viz přiložená studie „Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží“

2 Popis požadované úpravy

2.1 Stávající stav

Pozemky záměru „Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží“ se nacházejí ve funkční ploše SV (všeobecně smíšené). Pro funkční plochu SV je podle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy předepsaný kód míry využití území H. Předmětem změny je úprava kódu míry využití území funkční plochy SV. Funkční využití plochy a její hranice zůstanou zachovány, území je stabilizované.

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy – stávající stav



legenda

	navržený blok		hranice pozemků MUDI a.s.
funkční plochy ÚP			
	čisté obytné		plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R
	všeobecně obytné		urbanisticky významné plochy a dopravní spojení
	všeobecně smíšené		parky, historické zahrady a hřbitovy
	sběrné kom. městského významu		zeleň městská a krajinná

* Změna územního plánu se týká úpravy kódu míry využití území funkční plochy SV. Stávající kód míry využití území – H.

2.2 Navrhovaná změna – zákres, vymezení plochy záměru

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy – navrhovaná změna

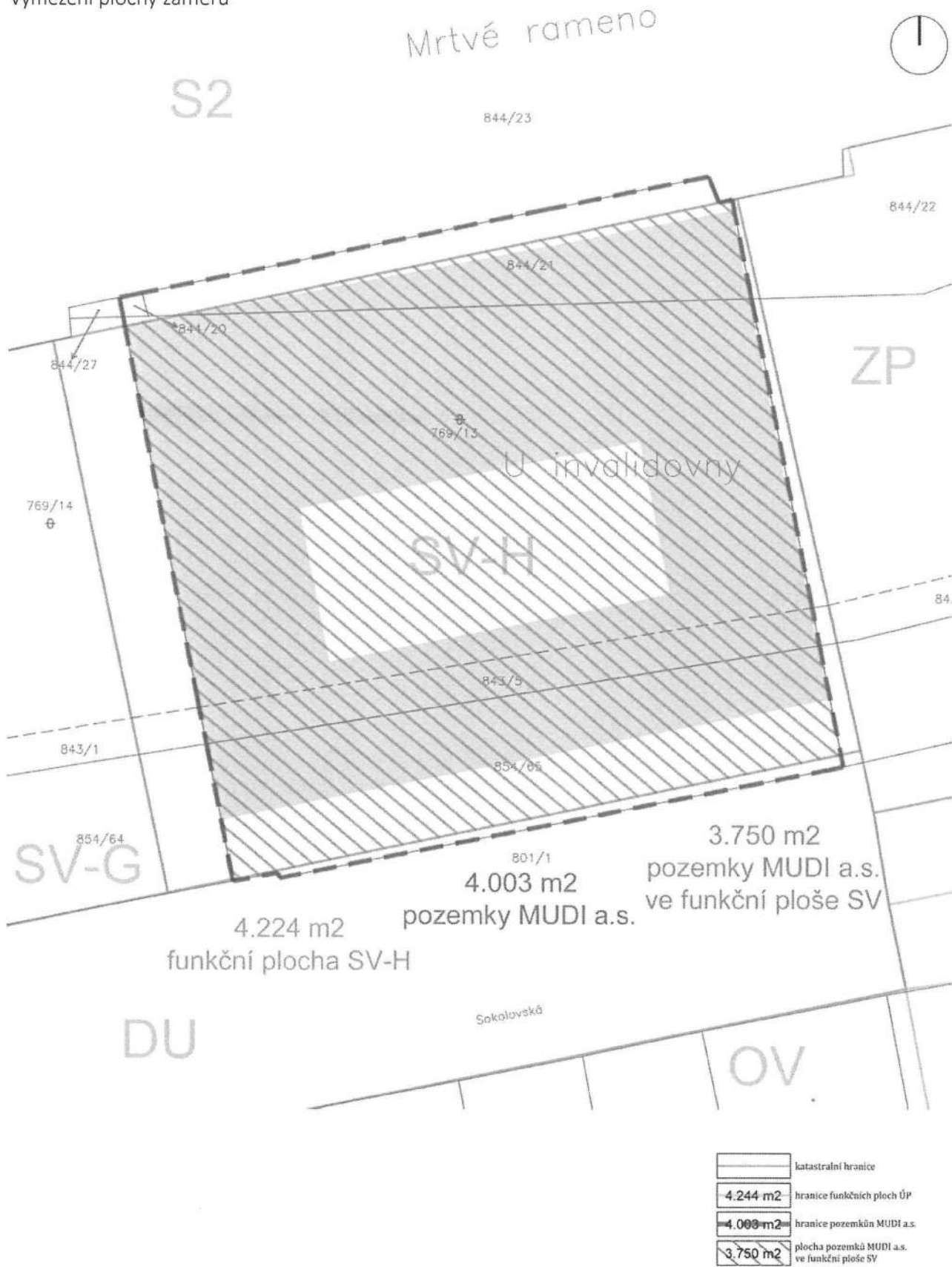


legenda

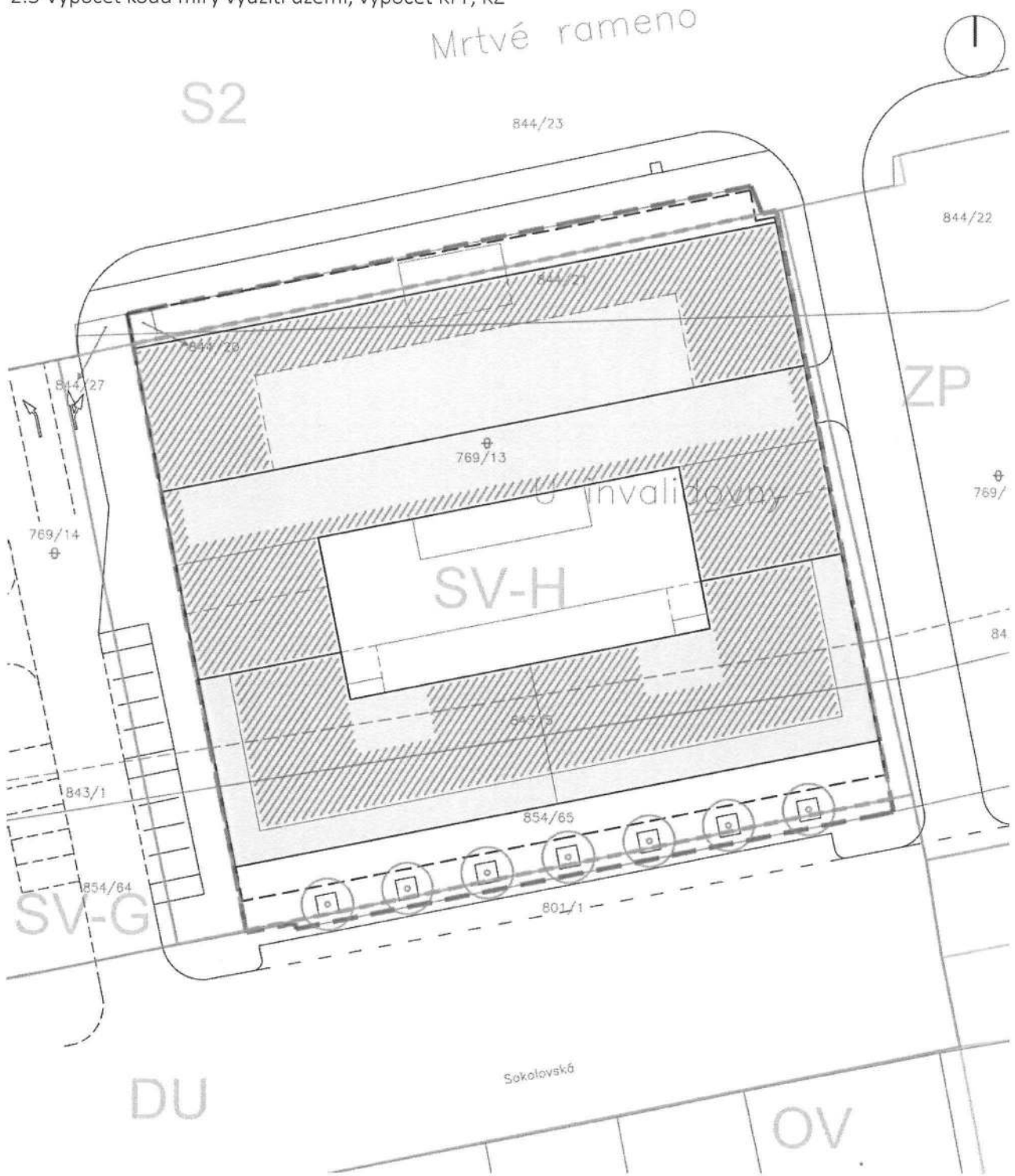
	navržený blok		hranice pozemků MUDÍ a.s.
funkční plochy ÚP			
	čistě obytné		plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R
	všeobecně obytné		urbanisticky významné plochy a dopravní spojení
	všeobecně smíšené		parky, historické zahrady a hřištitovy
	sběrné kom. městského významu		zeleně městská a krajinná

* Změna územního plánu se týká úpravy kódu míry využití území funkční plochy SV. Navržený kód míry využití území- S (specifický).

Vymezení plochy záměru



2.3 Výpočet kódu míry využití území, výpočet KPP, KZ



	Blok Sokolovská, Rohanské nábř.		hranice pozemků MUDÍ a.s. v rámci funkční plochy SV
	katastrální hranice		stromy ve zpev. ploše, rostlý terén
	hranice funkčních ploch ÚP		0 m ² travníky a stromy, rostlý terén
	hranice pozemků MUDÍ a.s.		1448 m ² extenzivní zeleň na střeších

KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH - KPP

HPP - KANCELÁŘSKÝ DŮM	9 200 m ²
HPP - BYTOVÝ DŮM	6 900 m ²
HPP - CELKEM	16 100 m²
PLOCH ZÁMĚRU (POZEMKY MUDI VE FUNKČNÍ PLOŠE SV)	3 750 m²
KPP	16 100 / 3 750 4,30

PODLAŽNOST

HPP - CELKEM	16 100 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	2 725 m ²
PODLAŽNOST	16 100 / 2 725 6

TABULKA ZÁPOČTU PLOCH ZELENĚ

	měrné jednotky	zápočet plochy
ROSTTLÝ TERÉN (MIN 75%)		
- stromy ve zpevněných plochách (stromy se střední korunou / veg. plocha min 4 m ²)	7 x 25 m ²	175 m ²
ROSTTLÝ TERÉN CELKEM		175 m²
OSTATNÍ ZELEŇ (MAX 25%)		
- extenzivní zeleň na plochých střechách (mocnost vegetačního souvrství 0,15 m)	1446 m ²	144 m ²
OSTATNÍ ZELEŇ CELKEM		58 m²
ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA ZELENĚ (100%)		233 m²

KOEFICIENT ZELENĚ - KZ

ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA ZELENĚ (100%)	233 m²
PLOCH ZÁMĚRU (POZEMKY MUDI VE FUNKČNÍ PLOŠE SV)	3 750 m²
KZ - NAVRŽENÝ	233 / 3 750 0,06
KZ - POŽADOVANÝ	-

2.4 Navrhovaná úprava – popis

Předmětem změny je kód míry využití území funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční využití plochy a její hranice zůstanou zachovány, území je stabilizované. Pro funkční plochu SV je podle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy předepsaný kód míry využití území H. Vymezený rozsah plochy s rozdílným způsobem využití je dle územního plánu omezen pouze na řešený blok, plošně nejmenší v celé karlínské regulaci, bez okolních veřejných prostranství a dalších souvisejících pozemků; při požadavku na souvislé zastavění uličních čar (bloková struktura) takto vymezený pozemek vyžaduje vyšší míru využití území, aby bylo možné dodržet a navázat na okolní zástavbu všech uličních profilů obklopujících řešený pozemek. Je proto navržen kód míry území – specifický. Tato změna umožní v rámci funkční plochy realizovat zástavbu, která svým charakterem naváže na kompaktní blokovou strukturu historické části Karlína.

Smyslem studie záměru „Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží“ bylo prověřit hmotové řešení. Prostorové uspořádání je navrženo tak, aby navazovalo na uliční čáry, které jsou ve stávajících ulicích jednoznačně definované. Kancelářský dům navazuje svou hmotou na současné převážně kancelářské budovy většího měřítka, které lemují městskou třídu Rohanské nábřeží. Bytový dům při Sokolovské navazuje svým prostorovým uspořádáním na funkcionalistické bytové domy z 20. a 30. let minulého století. Bytový dům je odstoupen na širší profil ulice 31,0 m. Relativně malým půdorysným rozměrům bloku (64,0 x 51,5 m), odpovídá vyšší intenzita zástavby. Půdorysně menší bloky s vyšší intenzitou zástavby jsou pro území Nového Karlína typické. Přiložená studie dokumentuje prostorové uspořádání na situacích a zákresech.

Cílem ověřovací studie „Blok Sokolovská, Rohanské nábřeží“ bylo navrhnout vhodný charakter, funkci a míru zástavby pro dané území. Navržený blok odpovídá svým měřítkem a proporcemi okolní zástavbě a vhodně ji doplňuje. Blok respektuje stávající uliční čáry a přirozeně navazuje na stávající rastr uliční sítě. Zástavba oblasti tkz. Nového Karlína je charakteristická svými kompaktními bloky; navržený blok v tomto směru na stávající urbanistickou strukturu navazuje.

Navržený blok je jasně vymezen stavebními čarami. Vzhledem k místně územně technickým podmínkám- ve funkční ploše SV je zahrnutý pouze stavební pozemek bez okolních komunikací (uličního prostoru)- je navržený kód míry využití území navržen jako specifický. Tato změna územního plánu umožňuje výškově navázat na sousední stávající zástavbu. Funkční využití bloku vhodně navazuje na své okolí. Kancelářský dům je situován při městské třídě Rohanské nábřeží, objekt svým měřítkem na již stojící administrativní domy. Bytový dům je orientován do ulice Sokolovská. Díky tomu může ulice Sokolovská dál rozvinout svůj obytný charakter ulice s obchodním parterem.

3 Doložení vlatnických práv

3.1 Výpis z katastru nemovitostí – LV

viz přiložený výpis z katastru nemovitostí

Doporučený příspěvek do fondu za změnu územního plánu - List 1 Z 2

STATISTICKÉ ÚDAJE - Investor, Poloha, Rozloha atd.

Název změny	Investor / Žadatel	Katastrální území	Lokalita	Zpracovatel	Výměra dotčeného území (ha, 4 desetinná místa)	Parcelní čísla pozemků v dotčeném území	Kód využití území STAV	Kód využití území NÁVRH	Poznámka
U1359	MUDI, a.s.	Karlín	Rohanské nábřeží, Sokolovská	Headhand	0,0302	844/21	SV-H	SV-S	MUDI, a.s.
					0,2365	769/13	SV-H	SV-S	MUDI, a.s.
					0,0253	843/5	SV-H	SV-S	MUDI, a.s.
					0,0830	854/65	SV-H	SV-S	MUDI, a.s.

Doporučený příspěvek do fondu za změnu územního plánu - List 2 z 2

ZMĚNA MÍRY VYUŽITÍ - Míra využití, Výměra atd.												
STAV			NAVRH		VÝPOČET							Doporučený příspěvek za přírůstek koeficientu v území
Název změny	Kód využití území stávající	Poznámka	Koeficient území stav pouze přípustné využití	Kód využití území návrh	Koeficient území navržený přípustné využití	Rozdíl	Rozloha ha	Rozloha m2	Teoretická výtežnost HPP	Přírůstek Úbytek HPP	Příspěvek za přírůstek 1m2 HPP dle mapy	
U1359	SV-H		2,2	SV-S	4,3	2,1	0,0302	302	1299	634,00	1000	634 000,00
	SV-H		2,2	SV-S	4,3	2,1	0,2365	2365	10170	4967,00	1000	4 967 000,00
	SV-H		2,2	SV-S	4,3	2,1	0,0253	253	1088	531,00	1000	531 000,00
	SV-H		2,2	SV-S	4,3	2,1	0,0830	830	3569	1743,00	1000	1 743 000,00
								3750		7875,00		7 875 000,00

ZMĚNA ZPŮSOBU VYUŽITÍ - Změna zastavitelnosti				Celkový doporučený příspěvek
VÝPOČET			Doporučený příspěvek za změnu využití	
Změna zastavitelnosti (1/0 ano/ne)	Rozloha plochy (celá funkční plocha)	Příspěvek za Změnu využití m2		Doporučený příspěvek za změnu využití
0	302,00	1 000,00	0,00	634 000,00
0	2 365,00	1 000,00	0,00	4 967 000,00
0	253,00	1 000,00	0,00	531 000,00
0	830,00	1 000,00	0,00	1 743 000,00
			0,00	7 875 000,00