



## MEMORANDUM V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

### „BYTOVÝ DŮM NA FARKÁNĚ“

(dále i Memorandum)

#### Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5  
zastoupená: Mgr. Renáta Zajíčková, starostka  
IČ: 00063631  
(dále jen MČ)

a

#### A - TRIO Bydlení, s. r. o.

se sídlem: Pláničkova 443/5, 162 00 Praha 6  
zastoupený: Ing. Svatoplukem Tomešem, jednatelem  
IČ: 26420708  
OR: vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn.  
C 80861

(dále jen Investor)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány Signatáři).

**uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené Memorandum, čímž deklarují společnou vůli obou Signatářů k budoucímu postupu tak, jak je níže uvedeno:**

### 1. ČLÁNEK – PREAMBULE

- 1.1 Vzhledem k tomu, že si oba Signatáři Memoranda přejí chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména veřejné zájmy občanů Prahy 5, za které MČ považuje a pro účely tohoto Memoranda definuje jako zájem občanů Prahy 5 na rozvoji Veřejné infrastruktury, jak je tato specifikovaná v Zásadách, a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodli se Signatáři prostřednictvím tohoto Memoranda formalizovat svou budoucí spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Memorandum rámcově vymezuje zamýšlené principy spolupráce a participace na níže specifikovaném Záměru Investora.
- 1.3 Signatáři před uzavřením tohoto Memoranda bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření Memoranda. Signatáři mají vůli v souvislosti se Záměrem neupřednostňovat své zájmy nad zájmy druhého signatáře.

## 2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1** Toto Memorandum zahrnuje podmínky budoucí spolupráce Signatářů v souvislosti se záměrem Investora k provedení stavby „BYTOVÝ DŮM NA FARKÁNĚ“; dále i Záměr. Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 tohoto Memoranda, tj. v průvodní zprávě, ze dne 26.03.2019 vč. výkresové části s výpočtem kapacity Záměru zpracované společností Architekti HEADHAND, s. r. o. (dále i Studie).
- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že závaznou částí pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno v příloze č. 1 tohoto Memoranda. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 tohoto Memoranda. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen ÚPn). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Signatáři deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních/technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.
- 2.3** Záměr má být realizován mezi ulicemi Na Farkáně a U Slévárny na pozemcích parc. č. 116/1 a 119, k. ú. Radlice, obec Praha; (dále i Pozemky). Pozemky se nachází na území se svažitém terénem směrem k jihu s podstatným výškovým rozdílem území až 13 m. Pozemky jsou neurovnané s hromadami zeminy a značnými násypy. Pozemky se nachází v památkově chráněném území, a to v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. V dané lokalitě v současné době probíhá řízení o vydání změny ÚPn č. Z 3475, která navrhuje pro dané území změnu prostorového uspořádání, tak že nově by Pozemky měly být umístěny v ploše čistě obytné s kódem míry využití území E /OB-E/, čímž má dojít k navýšení kódu využití území ze stávajícího B /OB-B/.
- 2.4** Samotný Záměr předpokládá budoucí výstavbu bytového domu na Pozemcích, a to s následující charakteristikou uvedenou v tomto odstavci. Záměr přirozeně navazuje na okolní zástavbu, jak stávající tak i plánovanou. Navrhovaný bytový dům je s pěti nadzemními podlažními, když poslední páté podlaží je ustupující. Celkem Záměr zahrnuje výstavbu 16 bytů. Bytový dům má jedno podzemní podlaží zapuštěná v terénu, kde jsou umístěny parkovací stání a technické zázemí objektu. Záměr počítá s 28 parkovacími místy, když ve 25 případech se jedná o vázaná parkovací stání v bytovém domě a ve 3 případech o návštěvnická parkovací stání na Pozemcích. Záměr je navržen ve dvou hmotových variantách A a B. Varianta A co do rozvržení hmot sleduje morfologii terénu, do kterého je bytový dům částečně zapuštěn. Jednotlivá podlaží směrem vzhůru postupně ustupují z jižní a západní strany. Vytváří tak pobytové terasy a odlehčují hmotu bytového domu. Hlavní vstup je situován z ulice Na Farkáně IV do úrovně 3. obytného podlaží. Varianta B představuje dvě samostatné hmoty bytového domu vzájemně posunuté v reakci na svah a světové strany. Tyto dvě obytné části jsou propojené lehkým proskleným komunikačním jádrem. Hlavní vstup je rovněž situován z ulice Na Farkáně IV do úrovně 3. obytného podlaží. Vjezd k bytovému domu je situován z jihu z ulice Na Vysoké I.
- 2.5** Pozemky jsou ve vlastnictví Investora.
- 2.6** Signatáři mají v souvislosti se Záměrem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5.

2.7 MČ postupuje při naplňování tohoto Memoranda výlučně a pouze v rámci výkonu své samostatné působnosti dle zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

### 3. ČLÁNEK – PŘEDMĚT SPOLUPRÁCE

3.1 Signatáři se v souvislosti se Záměrem Investora na Pozemcích dohodli na dále uvedených bodech spolupráce:

- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5.
- (ii) Investiční příspěvek bude vypočítán následovně:
  - (a) za navýšení možnosti výstavby hrubé podlažní plochy (HPP) na Pozemcích vyžadující změnu ÚPn jde o částku ve výši 1.000,00 Kč za každý m<sup>2</sup> navýšení HPP oproti stávajícímu stavu dle ÚPn (dále i Příspěvek pro případ změny ÚPn). Pro vyloučení pochybností Signatáři uvádějí, že Příspěvek pro případ změny ÚPn bude vypočten jako celkové navýšení HPP Projektu násobeno 1.000,00 Kč za každý m<sup>2</sup> HPP Projektu, přičemž maximální možné navýšení kapacity HPP po změně ÚPn při kódu využití území E oproti stávajícímu kódu využití B činí 1 447 m<sup>2</sup> HPP [současná hodnota HPP činí 543 m<sup>2</sup> (plocha 1 809 m<sup>2</sup> x podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch B ve výši 0,3), navrhovaná hodnota HPP činí 1 990 m<sup>2</sup> (plocha 1 809 m<sup>2</sup> x podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch E ve výši 1,1), rozdíl v HPP tedy činí 1 447 m<sup>2</sup>].  
Jde tedy o částku 1.447.000,00 Kč.
  - (b) za samotnou realizaci Záměru jde o částku ve výši 500,00 Kč za každý m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy Záměru (dále i Příspěvek pro případ realizace Záměru). Pro vyloučení pochybností Signatáři uvádějí, že Příspěvek pro případ realizace Záměru bude vypočten jako celkové HPP Záměru násobeno 500,00 Kč za každý m<sup>2</sup> HPP Záměru, přičemž Investor má v úmyslu podle Záměru využít HPP 1 990 m<sup>2</sup> HPP = (plocha 1 809 m<sup>2</sup> x podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch E ve výši 1,1).  
Jde tedy o částku 995.000,00 Kč.

Součet částek a) plus b) činí celkovou výši Investičního příspěvku 2.442.000,00 Kč.

- (iii) Investiční příspěvek by byl sjednán v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ P5 č. 24/13/2018, ze dne 17.04.2018; dále i Zásady. Zásady jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto Memoranda; Signatáři tohoto Memoranda uvádějí, že dne 23.11.2021 došlo ke schválení nového znění Zásad, která mění výši investičního příspěvku. Signatáři tohoto Memoranda ovšem konstatují, že s ohledem na fázi rozpracovanosti Záměru, jakož i na skutečnost, že k jednání Signatářů došlo za účinnosti Zásad v původním znění, výše příspěvku dle tohoto Memoranda jako bod spolupráce by byla sjednána v souladu se Zásadami v původním znění.
- (iv) Investor poskytne investiční příspěvek peněžitým plněním.
- (v) MČ deklaruje případnou vůli podporovat Záměr Investora, poskytovat Investorovi stran Záměru součinnost, zejm. ve snaze šetřit veřejné zájmy občanů Prahy 5.
- (vi) MČ deklaruje případnou vůli nepodat odvolání, námítky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením na umístění a povolení objektů v rámci Záměru.

(dále i společně Spolupráce).

3.2 MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit deklarované závazky podle odst. 3.1 bodu (v) až (vi) tohoto článku Memoranda, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí

od Záměru, zejm. od závazných částí Studie dle odst. 2.2 tohoto Memoranda a/nebo se Záměr ukáže být v rozporu s právními předpisy. V takovém případě berou oba Signatáři výslovně na vědomí, že MČ je mj. oprávněna činit ve vztahu k Záměru námitky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

- 3.3** Signatáři tímto deklarují společnou vůli uzavřít v budoucnu na základě tohoto Memoranda smlouvu o příspěvku, jak je definována v Zásadách, a to v době před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí stran Záměru.

#### **4. ČLÁNEK – DALŠÍ USTANOVENÍ**

- 4.1** Signatáři se při vědomí o skutečnosti, že k nabytí účinnosti tohoto Memoranda není nezbytné jeho uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, dohody na uveřejnění Memoranda v registru smluv s tím, že zveřejnění v souladu se zmíněným zákonem zajistí MČ nejpozději do 30 dnů od dne jeho uzavření. Signatáři v této souvislosti prohlašují, že skutečnosti obsažené v Memorandu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.2** Signatáři deklarují vůli jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3** Signatáři tohoto Memoranda deklarují zájem si navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a Spolupráce, a to výlučně ve snaze o co největší naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 a čl. 2 odst. 2.3 a 2.4 tohoto Memoranda.
- 4.4** Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu MČ a veřejnému zájmu občanů MČ, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky.

#### **5. ČLÁNEK – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 5.1** Ustanovení tohoto Memoranda nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.
- 5.2** Toto Memorandum může být doplněno nebo pozměněno pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Signatářů.
- 5.3** Práva a povinnosti podle tohoto Memoranda přecházejí i na právní nástupce smluvních stran, tedy v případě Investora i na jakékoliv další vlastníky Pozemků, na kterých má být realizován Záměr. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci tohoto Memoranda (a zejm. povinnostech z něj vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ.
- 5.4** Toto Memorandum nabývá platnosti podpisem Memoranda oběma Signatáři a účinnosti zveřejněním v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb.
- 5.5** Toto Memorandum je sepsáno ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.

5.6 Nedílnou součástí tohoto Memoranda jsou tyto přílohy:

- (i) Příloha č. 1 – Studie (počet stran: 20)
- (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 4)

5.7 Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. RMČ/6/170/2022 ze dne 14.02.2022.

NA DŮKAZ TOHO, že Signatáři s obsahem tohoto Memoranda souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že toto Memorandum bylo uzavřeno podle jejich svobodné a vážné vůle.

16 -02- 2022

V Praze .....

22 -02- 2022

V Praze .....

v.z. JUDr. Tomáš Homola  
místostarosta

za MČ  
Mgr. Renáta Zajíčková,  
starostka MČ Praha 5

za Investora  
Ing. Svatopluk Tomeš,  
jednatel A - TRIO Bydlení, s. r. o.



**PŘÍLOHA Č. 1**  
**STUDIE**

## A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

- a) název stavby  
Bytový dům Na Farkáně, Praha 5
- b) místo stavby  
Praha 5 - Radlice  
Řešený pozemek se nachází mezi ulicemi Na Farkáně IV a U Slévárny.  
Dotčenými pozemky jsou parc. č. 116/1 a 119 k.ú. Radlice.
- c) předmět dokumentace  
Jedná se o objemovou studii bytového domu.

#### A.1.2 ÚDAJE O ŽADATELI

- a) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu  
A-TRIO, s.r.o.  
Pláničkova 443/5, 162 00, Praha 6  
kontaktní osoba: Ing. Svatopluk Tomeš

#### A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

- a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání  
Architekti HEADHAND s.r.o.,  
U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 - IČ: 2891807
- b) jméno a příjmení hlavního projektanta  
Ing. arch. Miroslav Šajtar  
tel: 702 005 297, architekti@headhand.cz
- c) jména a příjmení projektantů jednotlivých částí dokumentace  
**architektonické řešení**  
Architekti HEADHAND s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1  
Ing. arch. Miroslav Šajtar  
tel: 702 005 297, architekti@headhand.cz  
Ing. arch. Petra Soukalová  
tel.: 724 789 252, architekti@headhand.cz

### A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

#### zaměření

GEOME s.r.o., Pod Mezí 170/5, Únětice  
Březen 2018

### A.3 ÚDAJE O ÚZEMÍ

- a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území  
Záměr se nachází v zastavěném území hlavního města Prahy.
- b) dosavadní využití a zastavěnost území  
V současné době je řešené území volně nezastavěné, způsobu využití dle katastru nemovitostí – ostatní plocha a zahrada.
- c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů  
Pozemek pro výstavbu se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči.
- d) údaje o odtokových poměrech  
Terén řešeného území je svažité směrem k jihu. Výškový rozdíl území dosahuje až 13 m. Převážně v severozápadní části pozemku jsou značné násypy, terén je neurovnaný s hromadami zeminy. Dešťové vody se vsakují na pozemku.
- e) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování  
Navrhovaný záměr se nachází na pozemku, který je dle ÚPnSÚ hlavního města Prahy součástí území určeného k funkcím **OB – čistě obytné**, pro které platí:

#### Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

#### Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

#### Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Objekt bude nově sloužit pro bydlení, což je v souladu s funkcí určenou ÚPnSÚ.

Doplňkovou funkcí je zde parkování ve formě garážových stání a venkovních stání na pozemku pro uspokojení funkce bydlení.



**Stávající kód míry využití území – B.**  
**Navrhovaný kód míry využití území – E.**

Pro dotčenou funkční plochu OB je navržena úprava kódu míry využití území na E. Funkční plocha je celá ve vlastnictví stavebníka, její rozloha je 1 809 m<sup>2</sup>. Při koeficientu podlažních ploch 1,1 je možné ve vymezeném území realizovat 1 990 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch budov.

Navrhovaný záměr ve variantě A představuje 1 960 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, což splňuje požadavek  $1\ 960 < 1\ 990\ \text{m}^2$ .

Navrhovaný záměr ve variantě B představuje 1 840 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, což splňuje požadavek  $1\ 840 < 1\ 990\ \text{m}^2$ .

- f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území  
Projekt byl vypracován v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), vyhlášky č. 501 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, 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 (Pražské stavební předpisy) a závazných ustanovení norem.
- g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů  
Doplníme v průběhu projednávání.
- h) seznam výjimek a úlevových řešení  
Nevyskytují se.
- i) seznam souvisejících a podmiňujících investic  
Nevyskytují se.
- j) seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby  
**předmět stavby:**  
**parc. č. 116/1** – ostatní plocha, památkově chráněné území, **816 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo – A-TRIO Bydlení s.r.o., Pláničkova 443/5, Veleslavín, 162 00 Praha 6
- parc. č. 119** – zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, **993 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo – A-TRIO Bydlení s.r.o., Pláničkova 443/5, Veleslavín, 162 00 Praha 6
- sousední pozemky:**  
**parc. č. 116/7** – zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, **1450 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo - EHY Assets s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1
- parc. č. 116/8** – zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, **318 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo - EHY Assets s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1
- parc. č. 117** – orná půda, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, **652 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo - EHY Assets s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1

- parc. č. 120** – ostatní plocha, památkově chráněné území, **1154 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo - Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
- parc. č. 527/1** – ostatní plocha, památkově chráněné území, **656 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
- parc. č. 533/1** – ostatní plocha, památkově chráněné území, **1142 m<sup>2</sup>**  
vlastnické právo – Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

#### **A. 4 ÚDAJE O STAVBĚ**

a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se novou stavbu. Předmětem záměru je bytový dům s 5 obytnými podlažimi a 1 podzemním podlažím pro parkování.

b) účel užívání stavby

Objekt bude sloužit pro bydlení. Celkem zde bude umístěno 16 bytů.

Záměr je navržen ve dvou hmotových variantách.

**varianta A**

Rozvržení hmot sleduje morfologii terénu, do kterého je částečně zapuštěn. Jednotlivá podlaží směrem vzhůru postupně ustupují z jižní a západní strany. Vytváří tak pobytové terasy a odlehčují hmotu domu. Hlavní vstup je situován z ulice Na Farkáně IV do úrovně 3. obytného podlaží.

**varianta B**

Návrh představuje dvě samostatné hmoty domu, vzájemně posunuté v reakci na svah a světové strany. Tyto dvě obytné části jsou propojené lehkým proskleným komunikačním jádrem. Hlavní vstup je situován z ulice Na Farkáně IV do úrovně 3. obytného podlaží.

Podzemní podlaží obou hmotových variant návrhu bude sloužit pro parkování. V garáži bude umístěno celkem 25 parkovacích stání pro rezidenty a technické zázemí objektu. V jižní části pozemku budou umístěny 3 venkovní parkovací stání v blízkosti vjezdu. Vjezd na pozemek je situován z jihu z ulice Na Vysoké I.

c) trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o trvalou stavbu.

d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů

Pozemek pro výstavbu se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči.

e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

K bytům bude zajištěn bezbariérový přístup dle vyhlášky MMR č. 368/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních

předpisů

Doplníme v průběhu dalšího projednání.

g) seznam výjimek a úlevových řešení

Nevyskytují se.

h) navrhované kapacity stavby

zastavěná plocha	738 m <sup>2</sup>
navrhovaná hrubá podlažní plocha (HPP) – var A	1 960 m <sup>2</sup>
navrhovaná hrubá podlažní plocha (HPP) – var B	1 840 m <sup>2</sup>
počet byt. jednotek	16

Výpočet parkovacích stání dle PSP

Požadavky dle účelu užívání:

Bydlení (pro max. kapacity HPP)

1 990: 85 (HPP m <sup>2</sup> / 1 stání)	= 23,41	= 23 stání celkem
90 % stání vázaná	= 21 stání	
10 % stání návštěvnická	= 2 stání	

zóna 3, přepočítání stání

vázaná stání bydlení = min. 90 %

$$21 \times 0,9 = 18,9$$

Pro funkci bydlení je dle PSP požadováno celkem min. 19 vázaných stání.

návštěvnická stání bydlení = 30 - 75 %

$$2 \times 0,3 = 0,6$$

Pro funkci bydlení je dle PSP požadováno celkem min. 1 návštěvnické stání.

Pro funkci bydlení je dle PSP požadováno celkem min. 20 stání, z toho 19 vázaných a 1 návštěvnické.

Celkový **navrhovaný počet stání je 28** (25 v garážích + 3 na pozemku). Je dodržena podmínka nejvýše 2 stání na jednotku.

V Praze dne 26. 03. 2019

Ing. arch. Miroslav Šajtar



ŠIRŠÍ VZTAHY



ŠIRŠÍ VZTAHY - DOPRAVA

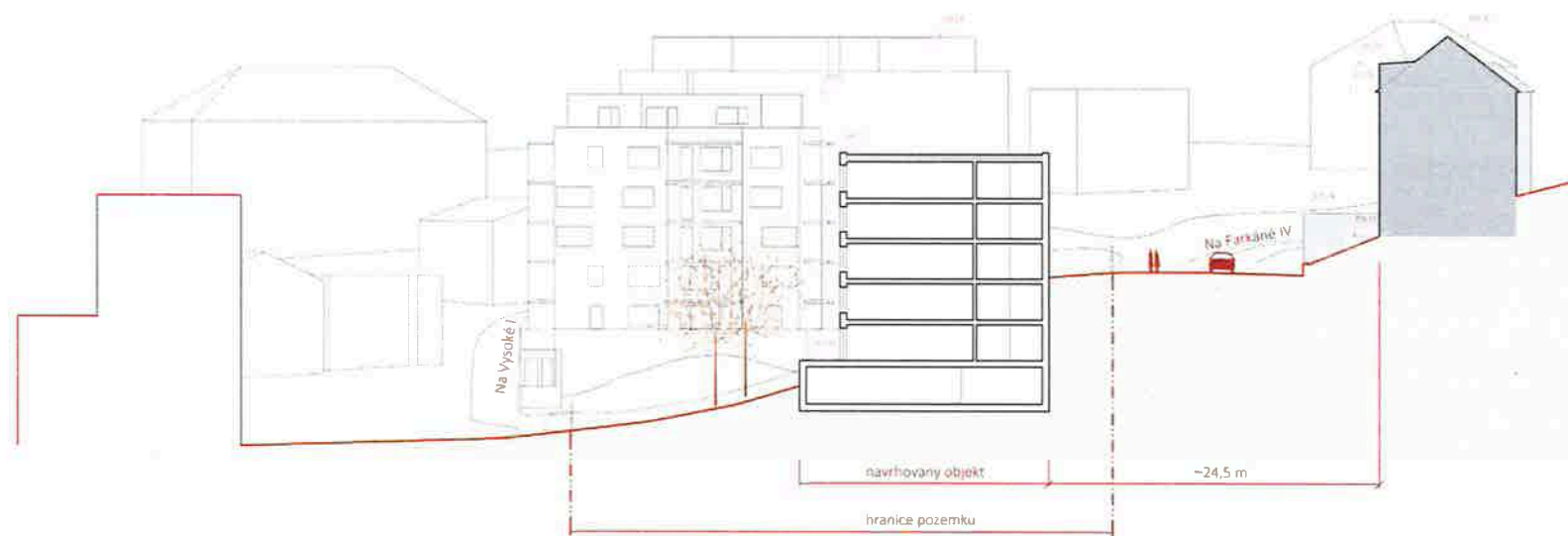


ZASTAVĚNÍ V OKOLÍ ZÁMĚRU    STAV + VÝHLED



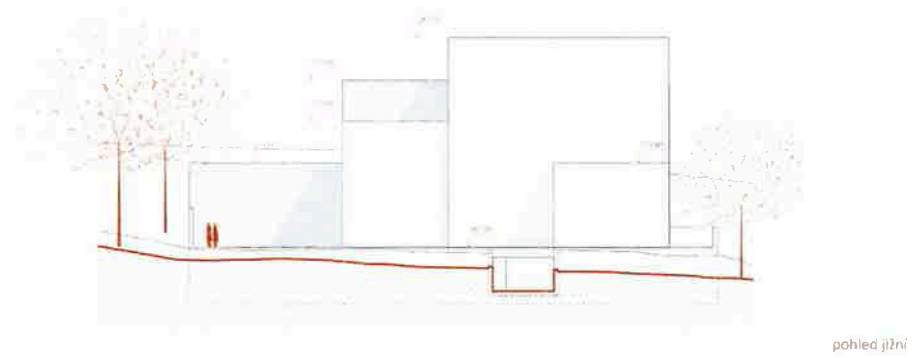
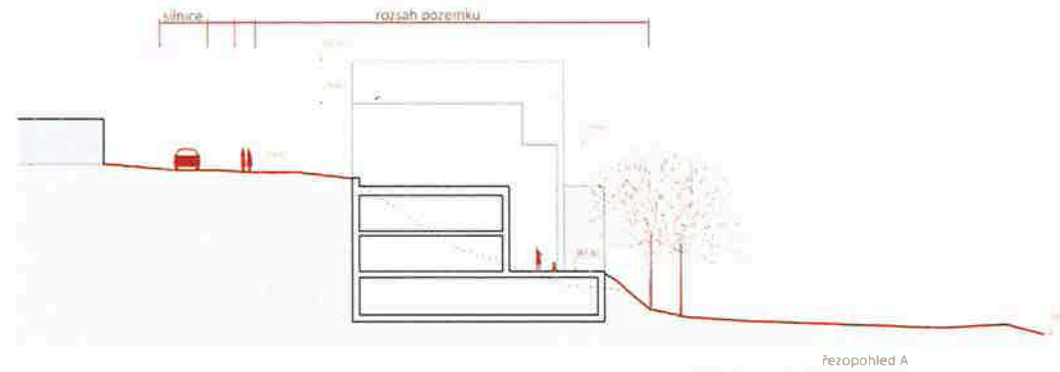
SITUACE

A

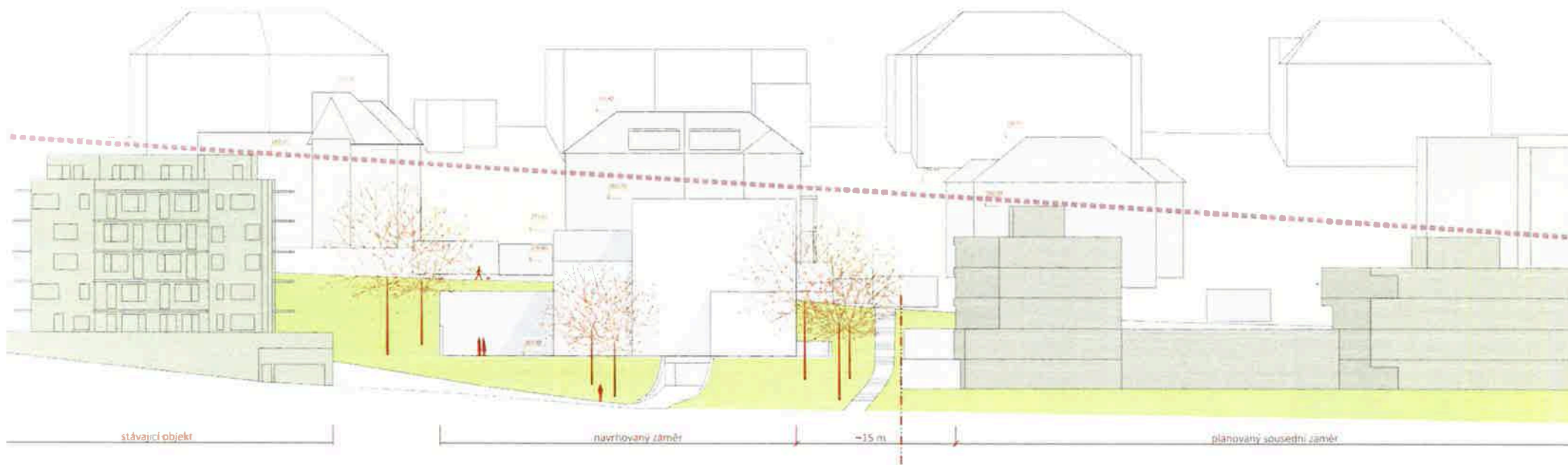


PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM



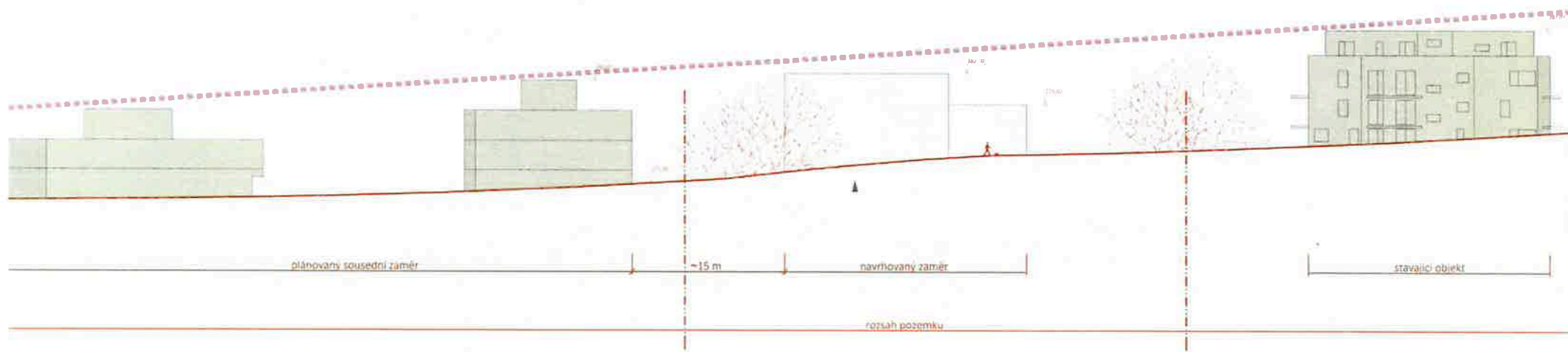


ŘEZOPOHLED A POHLED Z JIHU



POHLED OD JIHU

A



POHLED Z ULICE NA FARKÁNĚ IV

A



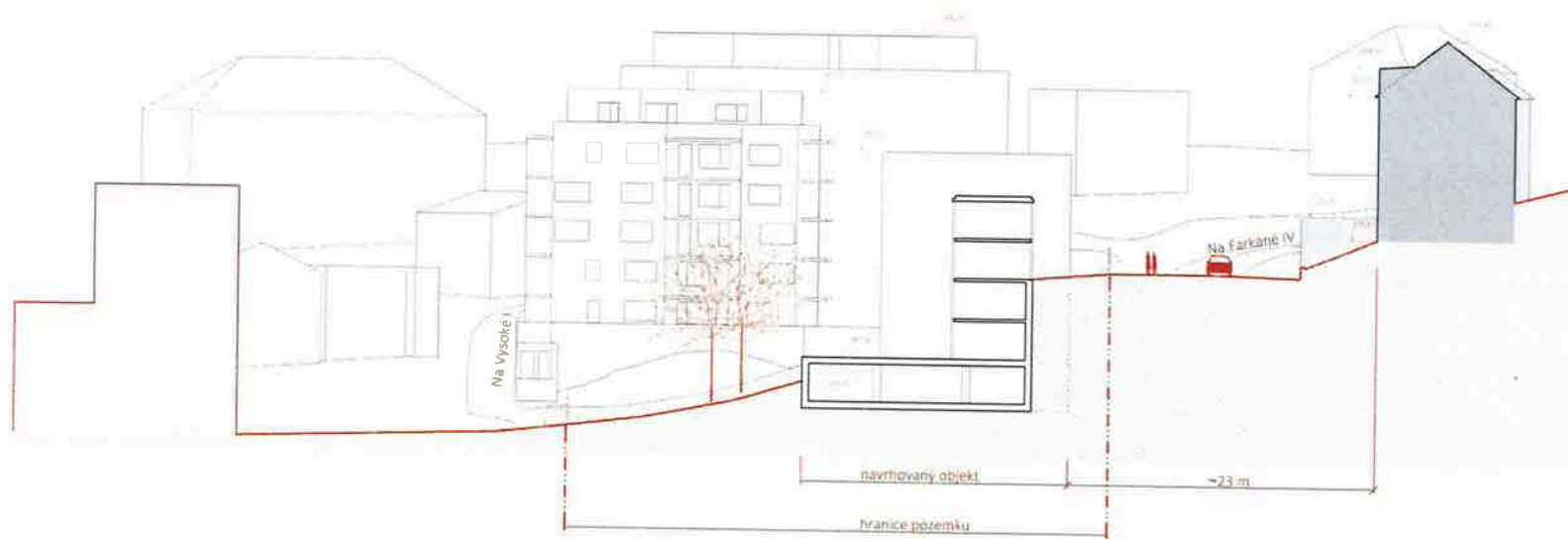
ZÁKRES ZÁMĚRU - POHLED OD JIHU

A

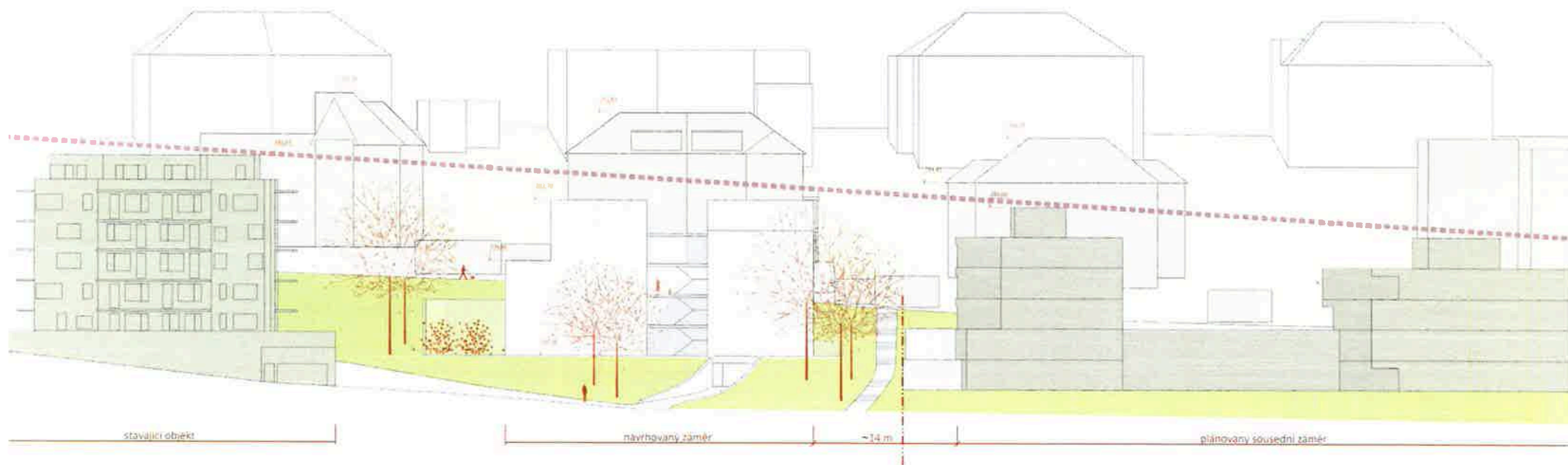


SITUACE

B

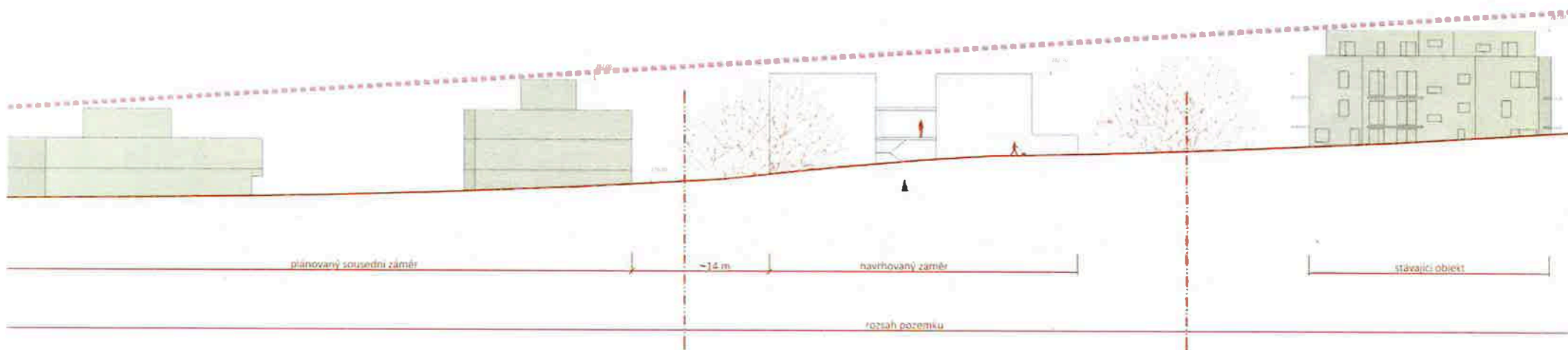


PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM



POHLED OD JIHU

B



POHLED Z ULICE NA FARKÁNĚ IV

B





ZÁKRES ZÁMĚRU - POHLED OD JIHU



**Studie bytového domu Na Farkáně**  
**SITUACE A3**

Investor:  
A-TRIO Bydlení, s.r.o.  
Přátčova 44/25  
162 00 Praha 6

Zpracovatel:  
Architekti Headend s.r.o.  
U Oborního dvora 7  
110 00 Praha 1  
tel: 222 510 403  
email: architekti@headend.cz

1 : 25C

18/01/2022

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**ZÁSADY**

# Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5

## Preambule

Městská část Praha 5 (MČ) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. MČ dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit, jakož i o vyvážené zajišťování potřeb bydlení, pracovních příležitostí, ochrany životního prostředí a zdraví, dopravy, výchovy a vzdělávání, kulturního rozvoje a sportu a rekreace. MČ si je vědoma, že záměry výstavby na území městské části vyvolávají nárůst počtu obyvatel a pracujících v dané lokalitě a vyžadují tak nutnost posílení veřejné infrastruktury. Zároveň si je MČ vědoma té skutečnosti, že investoři v území cítí odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a vnímají potřebu budování veřejné infrastruktury, která je vyvolána realizací jejich záměrů.

MČ má zájem na co nejefektivnějším procesu výstavby na svém území. Domnívá se, že vzájemná dohoda mezi MČ a Žadatelem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním Záměru, která stanoví podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany správným řešením. S ohledem na výše uvedené přijala Městská část Praha 5 usnesením Zastupitelstva městské části Praha 5 č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018 tyto Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 (dále jen „Zásady“).

## ČÁST PRVNÍ

### Obecná ustanovení a vymezení pojmů

- 1) Tyto Zásady jsou přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s Žadatelem při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadatelem a MČ je založena na zásadách dobrovolnosti. Uzavření Memoranda nebo některé ze smluv mezi Žadatelem a MČ podle těchto Zásad je výkonem samostatné působnosti MČ a nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost MČ postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 5 (ÚMČ P5) v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

### Vymezení pojmů

- a) **Žadatel** je investor mající záměr postavit stavbu bytového domu, soubor rodinných domů, nebo administrativní stavbu či jinou stavbu pro komerční využití. Žadatelem je i investor mající záměr podat podnět na změnu Územního plánu Sídlního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn), v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území. Žadatelem není fyzická osoba, která má záměr postavit např. stavbu rodinného domu nebo bytové jednotky k zajištění vlastních bytových potřeb;
- b) **Záměr** může být dvojího druhu.

1. záměr stavby bytového domu, souboru rodinných domů, nebo administrativní či jiné stavby pro komerční využití.
  2. záměr podat podnět na změnu ÚPn v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území.
- c) **Veřejná infrastruktura** jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, a to
- **dopravní infrastruktura**, například stavby pozemních komunikací
  - **technická infrastruktura**, tj. vedení a stavby a související zařízení technického vybavení, například vodovody, kanalizace, energetické vedení
  - **občanská vybavenost**, tj. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu (základní školy a předškolní zařízení), sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, sport a veřejnou správu;
  - **veřejné prostranství**, tj. náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné veřejnosti bez omezení a sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- d) **Memorandum** je dvoustranné ujednání Žadatele a MČ, jehož předmětem je rámcové ujednání o Smlouvě o spolupráci, nebo o Smlouvě o investičním příspěvku, uzavírané dle těchto Zásad.
- e) **Smlouva o spolupráci** nebo **Smlouva o investičním příspěvku** je smlouva mezi Žadatelem a MČ, uzavíraná podle těchto Zásad.
- f) **Územní plán (ÚPn)** je aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
- g) **Hrubá podlažní plocha Záměru (HPP)** je součet hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží Záměru a hrubých podlažních ploch v hlavní funkci Záměru u podzemních podlaží Záměru.

## ČÁST DRUHÁ

### Uzavření Memoranda mezi Městskou částí Praha 5 a Žadatelem

- 1) Pokud Žadatel vnímá potřebu zvýšených nároků Záměru na Veřejnou infrastrukturu, které jsou vyvolány jeho plánovaným Záměrem, může iniciovat uzavření Memoranda s MČ.
- 2) Memorandum bude obsahovat stručnou charakteristiku Záměru, vyčíslení HPP, u rekonstrukcí staveb případné navýšení HPP. U Záměru na změnu ÚPn bude Memorandum obsahovat navýšení HPP, ke kterému by došlo v souvislosti se změnou ÚPn.
- 3) Memorandum bude obsahovat stručné zhodnocení dopadu Záměru na Veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě.
- 4) Memorandum bude obsahovat dohodu mezi MČ a Žadatelem o tom, jakým způsobem chce Žadatel přispět k budování Veřejné infrastruktury. V případě pouze finančního příspěvku bude následně uzavřena Smlouva o investičním příspěvku. Pokud se bude Žadatel podílet na budování Veřejné infrastruktury hmotným plněním, bude následně uzavřena Smlouva o spolupráci. V obou případech se předpokládá, že vynaložené prostředky na posílení Veřejné infrastruktury budou směřovat zejména do oblasti ovlivněné Záměrem.
- 5) Memorandum bude obsahovat předběžné vyčíslení investičního příspěvku.

- 6) Memorandum schvaluje Rada Městské části Praha 5 (RMČ) s výjimkou situací, kdy je předmětem Memoranda nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Memorandum schvaluje Zastupitelstvo Městské části Praha 5 (ZMČ).

## ČÁST TŘETÍ

### Smlouva o spolupráci/o investičním příspěvku

- 1) Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o investičním příspěvku představuje smluvní ujednání mezi MČ a Žadatelem, na jehož základě dochází v souvislosti s realizací konkrétního Záměru Žadatele ke sjednání konkrétních podmínek pro vybudování potřebné Veřejné infrastruktury v souladu s požadavky MČ.
- 2) Smlouva o spolupráci, resp. Smlouva o investičním příspěvku (Smlouva) obsahuje zejména níže uvedené náležitosti:
  - a) identifikační údaje Žadatele
  - b) navrhované změny stávající Veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové Veřejné infrastruktury a jejich charakteristiku,
  - c) závazek Žadatele poskytnout MČ na vybudování nové Veřejné infrastruktury nebo na realizaci potřebných změn stávající Veřejné infrastruktury investiční příspěvek, stanovení jeho výše, formy a splatnosti v souladu s těmito Zásadami,
  - d) v případě Smlouvy o investičním příspěvku na občanskou vybavenost údaj o tom, na jaké stavby občanské vybavenosti je příspěvek určen,
  - e) v případě Smlouvy o spolupráci i formu případné spolupráce, resp. participace MČ na realizaci potřebné Veřejné infrastruktury,
  - f) v případě, že je investiční příspěvek Žadatele dle Smlouvy poskytován ve formě nepeněžitého plnění, bude Smlouva obsahovat závazek Žadatele bezúplatně převést konkrétní nepeněžní plnění do vlastnictví HMP a správy MČ a podmínky takového převodu.
  - g) případné vypořádání rozdílu hodnoty vyčísleného investičního příspěvku a hodnoty investičního příspěvku ve formě nepeněžitého plnění mezi Žadatelem a MČ v souladu s těmito Zásadami (Jen pokud je hodnota příspěvku ve formě nepeněžitého plnění výrazně vyšší, než hodnota vyčísleného investičního příspěvku.)
- 3) Smlouvu schvaluje RMČ s výjimkou situací, kdy je předmětem Smlouvy nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Smlouvu schvaluje ZMČ.
- 4) Na uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku není právní nárok.

## ČÁST ČTVRTÁ

### Investiční příspěvek

- 1) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn je vypočten ve výši odpovídající 1 000 Kč/m<sup>2</sup> nárůstu budoucích HPP staveb, které Žadatel plánuje realizovat v souvislosti se změnou ÚPn:
  - a. z nezastavitelného území na zastavitelné,
  - b. spočívající ve změně využití zastavitelných funkčních ploch Žadatele (dle platného ÚPn) ve vztahu k cílovému efektivnějšímu využití funkčních ploch, a to s výjimkou individuálně posouzených případů, kdy může být, s ohledem na využití příslušného území, investiční příspěvek snížen.
- 2) Investiční příspěvek pro případ Záměru je vypočten ve výši odpovídající 500 Kč/m<sup>2</sup> HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat. U rekonstrukcí staveb se příspěvek počítá pouze z navýšených HPP. Pro vyjasnění všech pochybností se uvádí, že investiční příspěvek podle tohoto bodu lze sjednat i v případě, že již Žadatel uhradil investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn dle odst. 2 tohoto článku Zásad.
- 3) Investiční příspěvek může být poskytován buď v penězích, nebo ve formě nepeněžitého plnění v odpovídající hodnotě, přičemž konkrétní forma investičního příspěvku bude určena ve Smlouvě.
- 4) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚPn. Investiční příspěvek pro případ Záměru poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů poté, co je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se SZ užívat k jejímu účelu, pokud se strany nedohodnou v příslušné Smlouvě jinak. V případě investičních příspěvků poskytovaných ve formě nepeněžitého plnění budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou Smlouvou.
- 5) Investiční příspěvek lze využít zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě peněžitého plnění se stane součástí rozpočtu MČ a o jeho využití rozhoduje ZMČ.

#### ČÁST PÁTÁ

#### **Společná, přechodná a závěrečná ustanovení**

- 1) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zásad Zastupitelstvem městské části Praha 5 usnesením č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018.