



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„BYTOVÝ DŮM HRANIČKA“

(dále i Smlouva)

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

Next development, s. r. o.

se sídlem: Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1
zastoupená: Davidem Musilem, jednatelem a Rudolfem Vackem, jednatelem
IČ: 24180173
vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 186132
(dále jen Investor)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány Smluvní strany).

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedenou smlouvu tak, jak je níže uvedeno:

1. ČLÁNEK – PREAMBULE

- 1.1** Vzhledem k tomu, že si obě Smluvní strany přejí chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména veřejné zájmy občanů Prahy 5, za které MČ považuje a pro účely této Smlouvy definuje jako zájem občanů Prahy 5 na rozvoji Veřejné infrastruktury, jak je tato specifikovaná v Zásadách pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ Prahy 5 č. ZMČ20/9/2021, ze dne 23.11.2021 (dále i Zásad), a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodly se Smluvní strany prostřednictvím této Smlouvy formalizovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2** Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném Záměru Investora.
- 1.3** Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření této Smlouvy.

2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1** Tato Smlouva zahrnuje podmínky spolupráce Smluvních stran v souvislosti se záměrem Investora k provedení stavby „BYTOVÝ DŮM HRANIČKA“ (dále i Záměr). Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. ve studii zpracované AFRY CZ, s. r. o., dat. 06/2021 (dále jen jako Studie).
- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že závaznou částí pro něj je výlučně vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně a veřejných prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat veřejné prostranství v bezprostřední blízkosti Záměru. To vše platí s výhradou požadavků vyplývajících z příslušných právních a technických předpisů a Územního plánu sídelního útvaru hlavního města (dále též jen ÚPn). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo závazných technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.
- 2.3** Záměr bude realizován na pozemcích parc. č. 953/3 a 953/4 v k. ú. Jinonice, obec Praha (dále i Pozemky), které mají tvar protáhlého čtyřúhelníku ve směru sever-jih. Pozemky se nachází mezi železniční tratí tzv. „Pražský semmering“ a ulicí Klikatá na severním okraji katastrálního území Jinonice při hranici s katastrem městské části Košíře. Lokalita je charakterizována jako místo s rozdílnými městskými strukturami, jejichž rozhraní tvoří železniční trať. Západním a jihozápadním směrem od trati se nachází stabilizovaná nízkopodlažní individuální vilová zástavba s dvoupodlažními až třípodlažními objekty, samostatně stojícími nebo řadovými, převážně s šikmými střechami. Území na východ a severovýchod od trati prošlo radikální proměnou a na tomto území vznikla nová administrativně rezidenční čtvrť, přičemž řešení zástavby je od šesti až devítipodlažních budov přes čtyř podlažní bytové domy po nízkopodlažní rezidenční zástavu řadových domů v západní části podél ulice Klikatá, která přímo navazuje na Pozemky. Všechny objekty v této části území mají ploché střechy. Na Pozemcích byly historicky zbudovány přízemní sklady, kdy v letech 2012-2013 došlo k demolici nadzemních částí objektů, ze kterých zůstaly pouze opěrné zdi. Od roku 2016 se na Pozemcích nachází parkoviště s asfaltovým povrchem, kdy do současných dnů Pozemky slouží jako soukromé parkoviště s kontrolovaným přístupem. Pozemky jsou umístěny v lokalitě dle ÚPn převážně SV – všeobecně smíšené využití, s kódem míry využití území D a minoritně v ploše S4 – ostatní dopravně významné komunikace. Pozemky se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace.
- 2.4** Samotný Záměr předpokládá budoucí výstavbu dvou solitérních domů se společnou suterénní podnoží. Hmoty obou domů mají čtyři nadzemní podlaží, přičemž nejvyšší podlaží je ustoupené. Domy jsou umístěny na severní části Pozemků. Standard navržených jednotek se předpokládá od 1+kk do 3+kk. Dopravní napojení bude řešeno z rekonstruovaného parkoviště, které je připojeno ze stávajícího kruhového objezdu v křížení ulic Klikatá a U Trezorky. Hlavní vstup pro pěší je navržen schodištěm z chodníku ulice Klikatá. Záměr předpokládá výstavbu přibližně 54 bytů umístěných v 1. až 4. NP obou domů. Domy budou mít 1 podzemní podlaží, které bude pro obě budovy společné. Záměr předpokládá s 35 parkovacími stáními umístěnými v podzemním podlaží objektu.
- 2.5** Vlastníkem Pozemků je Investor.
- 2.6** Investor si je vědom, že realizace Záměru klade zvýšené nároky na infrastrukturu v oblasti Prahy 5.

- 2.7 Smluvní strany mají v souvislosti se Záměrem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5, tj. mají zájem zejména na zvelebení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a/nebo veřejného prostranství.
- 2.8 MČ bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy postupuje při naplňování této Smlouvy 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 Smluvní strany se v souvislosti se Záměrem Investora na Pozemcích dohodly na dále uvedených bodech spolupráce:

- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, jak je tato specifikovaná v Zásadách, a to výlučně za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy.
- (ii) Investor má v úmyslu podle Záměru využít hrubou podlažní plochu staveb 3 265,5 m² (dále i HPP).
- (iii) Investor se dle této Smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvek, který bude vypočten následovně:
Investiční příspěvek za skutečné využití plochy = HPP Záměru x 700
Investiční příspěvek za skutečné využití plochy činí tedy při HPP Záměru celkem **2.285.850,00 Kč**; což odpovídá HPP 3 265,5 m² násobené 700,00 Kč za každý m² HPP (dále jen Investiční příspěvek).
- (iv) Investor uhradí 50% Investičního příspěvku, tj. 1.142.925,00 Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [REDAKCE], přičemž se Investor zavazuje uhradit 50% Investičního příspěvku ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci či právních účinků správního rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy užívat k jejímu účelu. 50% Investičního příspěvku bude uhrazena do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
- (v) Smluvní strany se dále dohodly, že MČ je oprávněna požadovat plnění zbývajících 50% Investičního příspěvku nefinančním plněním, a to nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. V případě, že MČ nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu této Smlouvy nedoručí Investorovi písemné oznámení o tom, zda zvolila úhradu zbývajících 50% Investičního příspěvku finančním či nefinančním plněním, platí, že MČ požaduje úhradu formou nefinančního plnění dle této Smlouvy. Zvolí-li MČ úhradu zbývajících 50% Investičního příspěvku nefinančním plněním (resp. v případě sjednaném v předchozí větě) je Investor oprávněn 50% Investičního příspěvku poskytnout MČ jako nefinanční plnění, které bude mít formu vybudování díla či poskytnutí služeb – zejména vybudování parku (sadovnických úprav) na části pozemku parc. č. 1512/1, k. ú. Košíře, obec Praha, orientačně zakreslené v příloze č. 3 této Smlouvy, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřeno do správy MČ, a to na základě vzájemně odsouhlasené projektové dokumentace; toto nefinanční plnění bude zejména zahrnovat provedení terénních, parkových a sadovnických úprav a s tím spojené práce na vyhotovení projektové dokumentace, povolovacím procesu (obstaráním potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání příslušného plnění), inženýringu, geodetických pracích, geodetickém zaměření a koordinaci stavby; MČ nemá na podobu nefinančního plnění podstatný vliv; Investor se zavazuje bezplatně poskytnout MČ toto nefinanční plnění a podat žádost o převod veškerých práv souvisejících s nefinančním plněním na MČ, a to ve lhůtě do 12 měsíců ode dne nabytí

právní moci či právních účinků správního rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy užívat k jejímu účelu. MČ se zavazuje následně převzít nefinanční plnění do své správy a souhlasí, že Investor nebude poskytovat následnou péči po předání nefinančního plnění, ani za nefinanční plnění neposkytuje jakoukoliv záruku a nebude odpovídat za případné vady díla (tímto není dotčena odpovědnost faktického zhotovitele za vady díla); Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádějí, že v případě poskytnutí nefinančního plnění nemá Investor právo na úhradu jakéhokoliv plnění z důvodu zhodnocení pozemku parc. č. 1512/1, k. ú. Košíře nebo z důvodu jakýchkoliv nákladů nutných na realizaci nefinančního plnění; pro případ, že by jakákoliv pohledávka Investora vůči MČ z důvodu realizace nefinančního plnění existovala, tak se jí Investor výslovně vzdává. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že v případě, pokud MČ zvolí úhradu zbývajících 50% Investičního příspěvku finančním plněním, Investor uhradí zbývajících 50% Investičního příspěvku, tj. částku ve výši 1.142.925,- Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: 285953971/0300, VS (1901522), přičemž se v tomto případě Investor zavazuje uhradit zbývajících 50% Investičního příspěvku ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci či právních účinků správního rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy užívat k jejímu účelu. Táto zbývajících 50% Investičního příspěvku ve výši 50% bude uhrazena do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.

- (vi) V případě prodlení Investora s úhradou Investičního příspěvku (ať již v peněžité formě dle bodu (iv) tohoto článku Smlouvy nebo jako nefinanční plnění dle bodu (v) tohoto článku Smlouvy ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (iv) a/nebo (v) tohoto článku Smlouvy a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů (při prodlení dle bodu (iv) tohoto článku Smlouvy), případně třiceti (30) pracovních dnů (při prodlení dle bodu (v) tohoto článku Smlouvy), ode dne doručení písemné výzvy MČ Investorovi k napravení porušení a k úhradě Investičního příspěvku, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z neuhrazeného či neposkytnutého Investičního příspěvku za každý den takového prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení písemné výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi. Smluvní strany dále ujednaly, že v případě, že ani v náhradní lhůtě 45 pracovních dnů ode dne vzniku povinnosti Investora poskytnout nefinanční plnění nebude nefinanční plnění MČ řádně poskytnuto, zavazuje se Investor uhradit MČ zbývajících 50% Investičního příspěvku formou finančního plnění ve výši 1.142.925,- Kč (resp. odpovídající chybějící část nefinančního plnění ve formě finančního plnění) ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení písemné výzvy MČ k úhradě.
- (vii) MČ se zavazuje 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, byť ani částečně, závazky podle odst. 3.1 bodu (vii) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od závazných částí Studie specifikovaných v odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo Záměr bude prokazatelně v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor poruší závazky z této Smlouvy a příslušné porušení Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy MČ Investorovi k napravení porušení. V takovém případě berou obě Smluvní strany výslovně na vědomí, že MČ je mj. oprávněna činit ve vztahu k Záměru námítky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

4. ČLÁNEK – DALŠÍ USTANOVENÍ

- 4.1 Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v Registru smluv podle § 5 odst. 2) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně nejpozději však ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že uveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v Registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.2 Smluvní strany deklarují vůli jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3 Smluvní strany si budou 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 této Smlouvy.
- 4.4 Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu MČ, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky. Investor dále bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze za předpokladu, že se výrazně neodchýlí od závazných částí Studie, jak jsou popsány v článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se Smluvní strany dohodly, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a Smluvní strany uzavřou jakékoli nezbytné dodatky a změny Smlouvy, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.
- 4.5 Jakékoli oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny Smluvním stranám na opačné Smluvní straně prostřednictvím datové schránky, nebo osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu písemně oznámenou v souladu s tímto odstavcem. Pro účely doručování zásilky prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si druhá Smluvní strana zásilku nepřevzme; v opačném případě platí za den doručení den, kdy byla zásilka převzata.

5. ČLÁNEK – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Ustanovení této Smlouvy nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.
- 5.2 Tato Smlouva může být doplněna nebo pozměněna pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Smluvních stran.
- 5.3 Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Smluvních stran, tedy v případě Investora i na jakékoli další vlastníky Pozemků, na kterých má být realizován Záměr. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech z ní vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ. MČ uzavřením této smlouvy souhlasí

s postoupením této Smlouvy ze strany Investora na společnost Hranička Living, s. r. o., IČ: 09950214, se sídlem: Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1.

5.4 Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že ve vztahu k Záměru se neuplatní jakýkoliv závazek Investora či osoby spřízněné s Investorem poskytnout MČ jakékoliv jiné plnění než Investiční příspěvek, zejména se neuplatní povinnost uhradit investiční příspěvek specifikovaný v Memorandu o spolupráci týkajícího se rozvoje nemovitostí „Waltrovka I“ podél ulice Radlická, na území Prahy 5, v k. ú. Jinonice a Radlice ze dne 20.09.2018, ve znění případných dodatků, uzavřeného mezi MČ a společností Penta Real Estate, s. r. o, IČ: 03590534, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 234454.

5.5 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb.

5.6 Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.

5.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

- (i) Příloha č. 1 – Studie (počet stran: 25)
- (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 3)
- (iii) Příloha č. 3 – Zákres dotčené části pozemku parc. č. 1512/1, k. ú. Košíře (počet stran: 1)

5.8 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/47/1339/2022 ze dne 31.10.2022.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze

10/11/2022

za Investora
David Musil,
jednatel Next development, s. r. o.

za Investora
Rudolf Vacek,
jednatel Next development, s. r. o.

V Praze

07-11-2022

za MČ
Mgr. Renata Zajíčková,
starostka MČ Praha 5

PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE



**STUDIE BYTOVÉHO DOMU
HRANIČKA**
parc.č. 953/3, 953/4, k.ú. JINONICE 728730

ARCHITEKT
Bíza architekti s.r.o.
Ing. arch. MgA. Jiří Bíza
Ing. arch. Tomáš Novotný
Ing. arch. Iva Jeřábková
Ing. arch. Barbora Skalová
Bc. Petra Kučerová

HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU
Afrý CZ s.r.o.
Ing. arch. Olga Zelenková



Bíza architekti



ÚDAJE O STAVBĚ

<i>Stavba</i>	HRANIČKA LIVING
<i>místo stavby</i>	Praha 5 – ulice Klikatá a ulice U Trezorky Katastrální území k.ú. Jinonice [728730], Praha 5: Pozemky č. parcelní: 953/3
<i>předmět dokumentace</i>	Hranička Living
<i>charakter stavby</i>	bytový dům
<i>stupeň dokumentace</i>	Studie
<i>číslo zakázky</i>	2021_0035

ÚDAJE O STAVEBNÍKOVI

<i>jméno / název firmy</i>	Hranička Living s.r.o.						
<i>obchodní údaje</i>	IČ 2418073						
<i>adresa / sídlo firmy</i>	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1						
<i>zástupce vlastníka</i>	David Musil, Rudolf Vacek						
<i>kontaktní údaje</i>	<table border="0"> <tr> <td>/ jméno</td> <td>Michal Kotrč</td> </tr> <tr> <td>/ telefon</td> <td>+420 723 108 477</td> </tr> <tr> <td>/ email</td> <td>kotrc@pentarealestate.com</td> </tr> </table>	/ jméno	Michal Kotrč	/ telefon	+420 723 108 477	/ email	kotrc@pentarealestate.com
/ jméno	Michal Kotrč						
/ telefon	+420 723 108 477						
/ email	kotrc@pentarealestate.com						

ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE



<i>jméno / název firmy</i>	AFRY CZ s.r.o.
<i>obchodní údaje</i>	IČ 47307218
<i>adresa / sídlo firmy</i>	Magistrů 1275/4, 140 00 Praha 4
<i>e-mail</i>	afrycz@afry.com
<i>web</i>	www.afry.cz
<i>Hlavní inženýr projektu</i>	Ing. arch. Olga Zelenková
<i>telefon</i>	+420 605 381 623
<i>e-mail</i>	olga.zelenkova@afry.com

ÚDAJE O ARCHITEKTOVI



Bíza architekti

<i>jméno / název firmy</i>	BÍZA ARCHITEKTI.
<i>obchodní údaje</i>	IČ 47307218
<i>adresa / sídlo firmy</i>	Pod Křížkem 721/3, 140 00 Praha 4
<i>telefon</i>	+420 777 034 431
<i>e-mail</i>	biza.architekt@gmail.com
<i>web</i>	www.bizaarchitekti.cz
<i>Hlavní architekt projektu</i>	Ing. arch. MgA. Jiří Bíza
<i>e-mail</i>	+420 777 034 431 biza.architekt@gmail.com
<i>členové projektového týmu</i>	Ing. arch. Tomáš Novotný Ing. arch. Iva Jeřábková Ing. arch. Barbora Skalová Bc. Petra Kučerová

ÚDAJE O ZAHRADNÍM ARCHITEKTOVI

<i>jméno / název firmy</i>	Ateliér DIVO s.r.o.
<i>obchodní údaje</i>	IČ 25528971
<i>adresa / sídlo firmy</i>	Údolní 567/3, Brno-město, 602 00, Brno
<i>telefon</i>	420 777 820 627
<i>e-mail</i>	iveta@atelierdivo.com
<i>web</i>	www.atelierdivo.cz
<i>Zahradní architekt projektu</i>	Ing. Iveta Augustínova

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

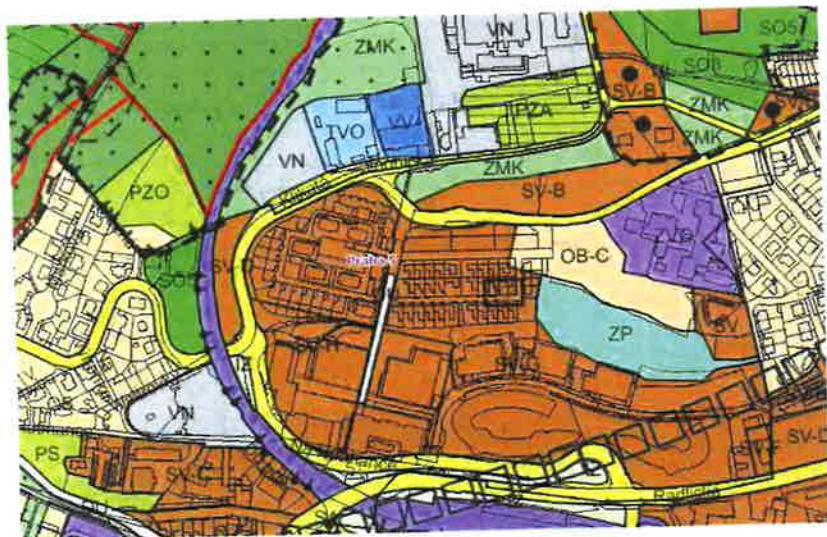
Podklady předané objednatelem.

- rozsah řešeného území
- Due diligent, EBM expert, 03/2020
- geodetické zaměření pozemku, AZIMUT, 02/2020

Místní šetření

Veřejně dostupné podklady

Vyjádření o existenci sítí správců sítí 04/2021



Dle stávajícího územního plánu jsou řešené pozemky ve funkčních plochách:

SV-D (4083 m²) a **S4** (281 m²)

SV – všeobecně smíšené

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchraného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Výšková hladina

Dle odůvodnění změny ÚPn Z1830/7 se pro plochu (SV) určuje kód míry využití D, který umožňuje výstavbu polyfunkčních domů o výšce 3-4NP, typických pro území podél ulice Klikatě.

KOEFICIENTY

Územní plán	SV-D Všeobecně smíšené	S4 Ostatní dopravně významné komunikace
Výměra funkční plochy	4083	281
Koeficient KPP	0,8	0
Možné HPP	3266 m²	0
Koeficient zeleně	0,55	0
min. plocha zeleně	2246m²	
Parkování	zona 03	
park. místa	32+3	

HRUBÉ PODLAŽNÍ PLOCHY

Podlaží	HPP	ČPP	Efektivita
1.PP	48,1 m ²	0 m ²	
1.NP A	430,7 m ²	315,1 m ²	73,1%
1.NP B	430,7 m ²	315,1 m ²	73,1%
2.NP A	430,7 m ²	315,1 m ²	73,1%
2.NP B	430,7 m ²	315,1 m ²	73,1%
3.NP A	430,7 m ²	315,1 m ²	73,1%
3.NP B	430,7 m ²	315,1 m ²	73,1%
4.NP A	316,5 m ²	239,5 m ²	75,7%
4.NP B	316,5 m ²	239,5 m ²	75,7%
celkem	3265,5 m²	2369,6 m²	72,5%

DOPRAVA V KLJDU

Dle výpočtu na základě Pražských stavebních předpisů vychází požadavek na parkovací místa 32 vázaných parkovacích míst a 3 návštěvnická místa. Pozemek se nachází v zóně 03. Parkovací místa, která jsou třeba pro bytový dům se nacházejí v 1.PP. Parkovací místa na parkovišti (35 parkovacích míst) jsou nad rámec požadavků PSP.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Předmětné území se nachází na severním okraji katastru Jinonic na rozhraní s katastrem městské části Košíře, v terénně odlučené části na západním pomezí areálu Waltrovka. V současnosti je parcela plně využitá parkovištěm pro korporátní nájemce přilehlého office parku. Ze západní strany je pozemek ohraničen tratí příměstské železnice, za kterou se rozprostírá Římskokatolická farnost, na západ a jihozápad od trati je na svahovitém terénu umístěná stabilizovaná nízkopodlažní vilová zástavba o výšce jednoho až dvou podlaží. Po východní straně pozemku vede ulice Kliikatá, na protistraně odizolovaná hlukovou stěnou od vilové zástavby Waltrovky. Území na východ od řešené parcely prošlo v blízké minulosti radikální redevelopmentem z historicky průmyslového areálu na multifunkční kancelářsko-obytnou zónu. Jedná se o moderní zástavbu tvořící prakticky novou městskou část, s vysokou úrovní architektury i veřejného prostoru. Zástavba nejbliže k jihovýchodní části řešené parcely dosahuje výšky cca. 8 pater ve formě budov Mechanika a Walter umístěných kolem Walterova náměstí, která následně prochází do nízkopodlažní dvoupatrové zástavby podél ulice Kliikatá, v přímé návaznosti na řešený pozemek.



POZEMEK DOTČENÝ STAVBOU

p. č.	vlastník	druh pozemku
953/3	Next development s.r.o. Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1 způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány Věcné břemeno (podle listiny) dotčeno: výstavbou bytového domu	zastavěná plocha a nádvoří
953/4	Next development s.r.o. Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1 způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány Věcné břemeno (podle listiny) dotčeno: výstavbou bytového domu	ostatní plocha

SOUSEDNÍ PARCELY

p.č.	vlastník
<i>k.ú. Jinonice</i>	
1466/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
1532/16	Česká republika Právo hospodařit s majetkem státu Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1
<i>k.ú. Košíře</i>	
1855	Česká republika Právo hospodařit s majetkem státu Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1
2026/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
1513	Mašek Martin, Hlavní 109, 25226 Třebotov
1512/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5



LEGENDA:

HRANICE:

— HRANICE POZEMKŮ INVESTORA
 - - - HRANICE OBJEKTU

ŠIRŠÍ VZTAHY:

- ▬ LOKALNÍ CENTRUM
- ⊙ METRO B
- AUTOBUS
- ŽELEZNIČNÍ STANICE
- Z VEŘEJNÁ ZELEŇ
- O OBCHOD
- P POŠTA
- Š ŠKOLKA
- ▬ KOMUNIKACE
- ▬ ŽELEZNICE
- ▲ VJEZD NA POZEMEK
- ▲ PŘÍSTUP PRO PĚŠÍ



Bytový dům Hranička

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



LEGENDA:

HRANICE:

- HRANICE PARCEL
- HRANICE POZEMKU INVESTORA
- HRANICE NADZEMNÍCH ČÁSTÍ OBJEKTU
- HRANICE POSLEDNÍHO NP
- HRANICE POZEMNÍCH ČÁSTÍ OBJEKTU
- HRANICE STÁVAJÍCÍ PLOŠTĚ
- UPRAVA ZPEVNĚNÝCH PLOCH

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS:

- PODZEMNÍ VEDENÍ VN (22kV)
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN (11kV)
- TRASY SÍTĚ OPTO
- OPTICKÝ METALICKÝ KABEL, CETIN
- OPTICKÝ KABEL, T-mobile, DIAL
- OPTICKÝ METALICKÝ KABEL, Vodafone
- EL. VEDENÍ ČD TELEMATIKA
- KANALIZACE JEDNOTNA
- KANALIZACE ODDĚLENÁ
- VODOVOD
- PLYNOVOD STL
- OCHRANNA PASMÁ
- RUŠENÉ IS

LEGENDA NOVÝCH IS:

- PODZEMNÍ VEDENÍ NN (15kV)
- AREÁLOVÝ ROZVOD NN
- PŘÍPOJNÝ BOD/PŘÍP. SKŘÍN
- VODOVOD
- AREÁLOVÝ VODOVOD
- PŘÍPOJNÝ BOD/VOD. ŠAČHTA
- PLYNOVOD STL
- AREÁLOVÝ VODOVOD
- PŘÍPOJNÝ BOD/PLYN. ŠAČHTA
- PŘÍPOJKA SEK
- PŘÍPOJNÝ BOD





LEGENDA:

HRANICE:

- HRANICE PARCEL
- HRANICE POZEMKŮ INVESTORA
- HRANICE NADZEMNÍCH ČÁSTÍ OBJEKTU
- - - HRANICE POSLEDNÍHO NP
- - - HRANICE POZEMNÍCH ČÁSTÍ OBJEKTU
- - - HRANICE STÁVAJÍCÍ PARKOVIŠTĚ
- ÚPRAVA ZPEVNĚNÝCH PLOCH

POVRCHY:

- POJÍZDĚNÉ KOMUNIKACE - POVRCH Z ASFALTU
- POJÍZDĚNÉ KOMUNIKACE - POVRCH BETÓNÁSFALT
- PODOHOZÍ KOMUNIKACE - POVRCH Z DLAŽBY
- PLOCHY ZELENĚ NA KONSTRUKCI
- PLOCHY TERAS
- PLOCHY ZELENĚ NA ROSTLÉM TERÉNU
- PLOCHY POPINAVÉ ZELENĚ
- RABÁTNA
- OPERNÍ STĚNY
- OBRUBNÍK PŘEVÝŠENÝ
- OBRUBNÍK NEPŘEVÝŠENÝ
- PRIVKY ODVODNĚNÍ
- VODOROVNĚ DOPRAVNÍ ZNAČENÍ - NÁVRH



VÝPOČET ZELENĚ

Min. podíl započítatelných ploch zeleně v území

plocha záměru	koefficient zeleně	plocha zeleně
4083	0,55	2246 m ²

Ostatní zeleň max. 50%
Rostlý terén min. 50%

max	1123 m ²
min	1123 m ²

Stromy na rostlém terénu ve zpevn. plochách max. 25%

max	281 m ²
-----	--------------------

ROSTLÝ TERÉN

výsadby stromů a keřů v trávníku

dosažená plocha/ks	zápočet plochy	zápočet plochy
1366	100%	1366 m ²

travnatá hřiště

0	20%	0 m ²
---	-----	------------------

popínavá zeleň započtená jako zeleň na rostlém terénu

0	100%	0 m ²
---	------	------------------

strom ve zpevněné ploše s malou korunou - vegetační plocha min. 2m²

0	10	0 m ²
---	----	------------------

strom ve zpevněné ploše se střední korunou - vegetační plocha min. 4m²

6	25	150 m ²
---	----	--------------------

strom ve zpevněné ploše s velkou korunou - vegetační plocha min. 9m²

2	50	100 m ²
---	----	--------------------

1616 m²

Stromy na rostlém terénu ve zpevn. plochách celkem

250 m²

OSTATNÍ ZELENĚ

mocnost vegetačního souvrství více než 0,15m

10%	0 m ²
-----	------------------

mocnost vegetačního souvrství více než 0,30m

397	20%	79,4 m ²
-----	-----	---------------------

mocnost vegetačního souvrství více než 0,90m

60	50%	30 m ²
----	-----	-------------------

mocnost vegetačního souvrství více než 1,50m

0	70%	0 m ²
---	-----	------------------

mocnost vegetačního souvrství více než 2,00m

0	90%	0 m ²
---	-----	------------------

strom ve zpevněné ploše s malou korunou v mocnosti veg. souvrství více než 0,9m

0	5	0 m ²
---	---	------------------

strom ve zpevněné ploše se střední korunou v mocnosti veg. souvrství více než 1,5m

0	18	0 m ²
---	----	------------------

strom ve zpevněné ploše s velkou korunou v mocnosti veg. souvrství více než 2,0m

0	40	0 m ²
---	----	------------------

popínavá zeleň na rostlém terénu započtená jako ostatní zeleň

99,5	600%	597 m ²
------	------	--------------------

706,4 m²

SOUČET

2322,4 m²

KONTEXT

Řešený pozemek se nachází v městské části Praha 5 – Jinonice při hranici s městskou částí Praha – Košíře. Čtvrť má kopcovitý terén, nejvýraznější dominantou nad pozemek je hora a přírodní památka Vidoule (371 m n. m.) a pohledově také nedaleký Děvín (310 m n. m.). Stávající zástavba čtvrti se nachází spíše v údolích mezi nezastavěnými kopci. Je rozptýlena a tvoří ji menší obytné celky.

Dotčený pozemek se nachází na severním okraji katastru Jinonic na rozhraní s katastrem městské části Košíře. Hranice KÚ probíhá po severní hranici pozemku na východním úpatí Vidoule. Tato část Jinonic se rozvíjela podél železniční tratě Praha – Hostovice (tzv. Pražský semmering), podél dnešní ulice Klikatá směrem k Malvazinkám, zejména v souvislosti s továrnou Waltrovka (později Motorlet), jejíž areál postupem času vyplnil celé toto území Jinonic.

Místo se nachází mezi rozdílnými městskými strukturami, jejichž rozhraní tvoří železniční trať. Západním a jihozápadním směrem od trati se kolem ulice Klikatá a navazující sítě ulic nachází stabilizovaná nízkopodlažní individuální vilová zástavba (zahradní čtvrt), s dvoupodlažními až třípodlažními objekty, samostatně stojícími nebo řadovými, převážně s šikmými střechami, umístěnými v zahradách.

Území na východ a severovýchod od trati, které bylo historicky spjato s továrnou Waltrovka, prošlo v posledních letech radikální proměnou. Vzniklé brownfieldy byly postupně konvertovány na novou administrativně – rezidenční čtvrť, která se zároveň odkazuje k původnímu charakteru území. Jedná se o moderní zástavbu s kvalitně řešeným veřejným prostorem a vysokou úrovní architektury samotných domů. Výškové řešení zástavby Waltrovky je od šesti až devítipodlažních budov přes čtyřpodlažní bytové domy po nízkopodlažní rezidenční zástavbu řadových domů v západní části podél ulice Klikatá, která přímo navazuje na řešený pozemek. Všechny objekty Nové Waltrovky mají ploché střechy. Nová zástavba Waltrovky je výrazně orientována do sebe (orientaci vchodů, parterů, veřejných prostor atp.). Směrem do ulice Klikatá je zástavba řadových domů oddělena prothlukovým valem a stěnou, prostor této ulice podél řešeného pozemku je tak prakticky zredukován na dopravní koridor.

POZEMEK

Pozemek má tvar protáhleho čtyřúhelníku ve směru sever-jih. Je těsně sevřený mezi oblouk železniční trati, která tvoří západní hranici pozemku, a ulicí Klikatou, která kopíruje východní hranici pozemku. Z jižní strany přiléhá k pozemku křižovatka ulic Klikatá, ulice U Trezorky ve formě kruhového objezdu. Ze severní strany jsou umístěny pozemky dalších průmyslových a skladových areálů, které se nachází již v katastru Košířů.

Pozemek stoupá směrem k severu, v nejnižším bodě na jižní straně je vyvýšen o cca 1,0m nad úroveň kruhového objezdu. Směrem k ulici Klikatá vzniká podél východní hranice velmi prudký nepřístupný svah. Rozdílný výšek je téměř v celé délce řešených stávajících opěrných stěn (pravděpodobně se jedná o pozůstatky původní zástavby pozemku). Po západní straně probíhá železniční trať na vyvýšeném náspu, jehož pata přibližně sleduje západní hranici pozemku. Výška náspu je nejvyšší na jižní straně v návaznosti na podjezd ulice Klikatá a směrem k severu se postupně snižuje.

V JV rohu pozemku se nachází dva vzrostlé listnaté stromy, svahy náspu jsou porostlé náletovými křovinami a nižšími stromy.

Jako součást areálu Waltrovky byly na pozemku původně vystavěny přízemní sklady dřív na letecké motory. Jednalo se o řadové jednopodlažní objekty s pultovými střechami, které byly uspořádány kolem centrálního dvora a tvořily souvislý pás podél východní, severní a západní hranice pozemku se vstupem z jižní strany. Po ukončení provozu tovární objekty postupně chátraly. V letech 2012-2013 došlo k demolici nadzemních částí objektů, zůstaly pouze opěrné zdi. Od roku 2016-2017 se na pozemku nachází parkoviště s asfaltovým povrchem. V současné době je pozemek stále využíván jako soukromé parkoviště o kapacitě 84 míst. Parkoviště je s asfaltovým krytem, s instalovaným osvětlením a kontrolovaným přístupem v podobě závory. Na východní straně je plošina parkingu vymezena původními opěrnými zdmi, které jsou v místech s nejvyšší výškou vyztuženy betonovými opěrnými pilíři. Na pozemku se nenachází žádné další stavby.

Co se týká funkce okolních pozemků, sousední plochy jsou funkčně smíšené. Na severozápadní straně jsou lesní plochy a zahradkářská kolonie. Na severní straně je umístěn areál sběrného dvora. Severovýchodní a východní část je tvořena obytnou zástavbou Waltrovky (bytové a rodinné

domy, zahrady). Jihovýchodně navazuje na pozemek administrativně-obchodní část Waltrovky. Západně od pozemku jsou plochy bydlení se zahradami, v přímém sousedství pozemku za železniční tratí je sportovní plocha – kynologická stanice se cvičištem pro psy.

Pozemek je ze tří stran obklopen zdroji hluku a znečištěním ovzduší. Na západní straně probíhá podél pozemku železniční trať Smichov – Rudná; na jižní a východní straně hranici pozemek s ulicí Klikatá, tvořící jednu z dopravních tepen území.

Řešený pozemek se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (PPR), hranice ochranného pásma prochází po západní hranici pozemku. Ke stavebním záměrům na pozemku bude nutné stanovisko Odboru památkové péče MHMP. Dle platného územního plánu pozemek leží na základě schválené změny ÚPn Č. Z1830/07 v současně zastavěném území sídla v ploše SV-D (všeobecně smíšené; plocha 4083 m²) a v ploše S4 (ostatní dopravně významné komunikace; plocha 231 m²) Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Dle odůvodnění změny ÚP Z1830/7 se pro plochu /SV/ určuje kód míry využití D, který umožňuje výstavbu polyfunkčních domů o výšce 3 - 4NP, typických pro navazující území podél Klikaté ulice.

Kvality umístění pozemku nacházíme zejména ve vazbě na novou rezidenční čtvrť Waltrovka, dobrou dopravní dostupnost a blízkost rozlehlých zelených ploch pro individuální rekreaci.

Pozemek má výbornou dopravní dostupnost. V pěší vzdálenosti se nachází stanice metra linky B-Jinonická (cca 500m), železniční zastávka příměstské dopravy (cca 200m, zastávka Praha - Jinonice na železniční trase Praha – Hostovice „Pražský semmering“, spoje S) a zastávky autobusu (cca 100m od autobusové zastávky MHD-Nádraží Jinonice, Hutmanka, U Waltrovky). Rychle a snadně napojení na ulici Radlická zajišťuje komfortní dopravní napojení na městský okruh a zároveň přes Smichov směrem do centra města. Pozemek je napojen stávajícím sjezdem na kruhovou křižovatku.

Možnosti služeb a nákupů jsou dostupné zejména okolo Walterova náměstí, v novém centru Waltrovky. Blízké okolí zároveň nabízí široké možnosti pro venkovní sport a rekreaci. Vedle dvou významných a rozlehlých lokalit přírodního parku Košíře-Motol, jehož součástí je přírodní památka Vidoule, a přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí s vrcholem Děvína, důležitou roli tvoří i linie nového parku Waltrovka, zelené svahy Na Farkáně, až po Pavi vrch. Co se týká účelových sportovišť, v dostupné vzdálenosti se nachází sportovní areál SK Motorlet Praha, krytý bazén dlouhý 25m u stanice metra Radlická, Motol sport park (zejména tenis), případně Golf club Praha v Motole.

NÁVRH

Návrh částečně reagoval na předchozí architektonickou studii (ateliéř flow, 2020). Návrh, který původně reagoval na protáhle tvar pozemku sevřený mezi železnicí a rušnou ulicí Klikatou protáhlejší obdélnou hmotou s jedním schodišťovým jádrem, bohužel začal narážet na limity pozemku, zejména odstupové vzdálenosti od železnice a možnost dopravní obslužnosti. Navržená podélná hmota také vytvářela pohledovou bariéru od Waltrovky směrem k Vidoulí a zároveň nerespektovala charakter blízké zástavby, která je tvořena menšími bytovými objekty a viladomy. Namísto principu deskového domu s centrální chodbou jsme se rozhodli navrhnout dva oddělené solitérní viladomy se společnou suterénní podnoží. Domy jsme umístili na severní část pozemku tak, aby nebránily průhledům z Waltrovky a zároveň umožnily pohledy z bytů na zelené svahy Vidoule. Výškově, tvarově a výrazově bytový dům koresponduje s okolní novou zástavbou a nesnažil se zastínit původní zástavbu za trati. Hmoty obou objektů jsou vůči sobě pootočené, což vytváří napětí mezi objekty, zároveň prakticky umožňuje daleké průhledy z většiny bytů. Mezi oběma hmotami vzniká soukromý prostor vnitřního dvora, jehož intimitu podtrhuje jak sevření mezi oba domy, tak i ohraničení železničním náspeem ze západní strany.

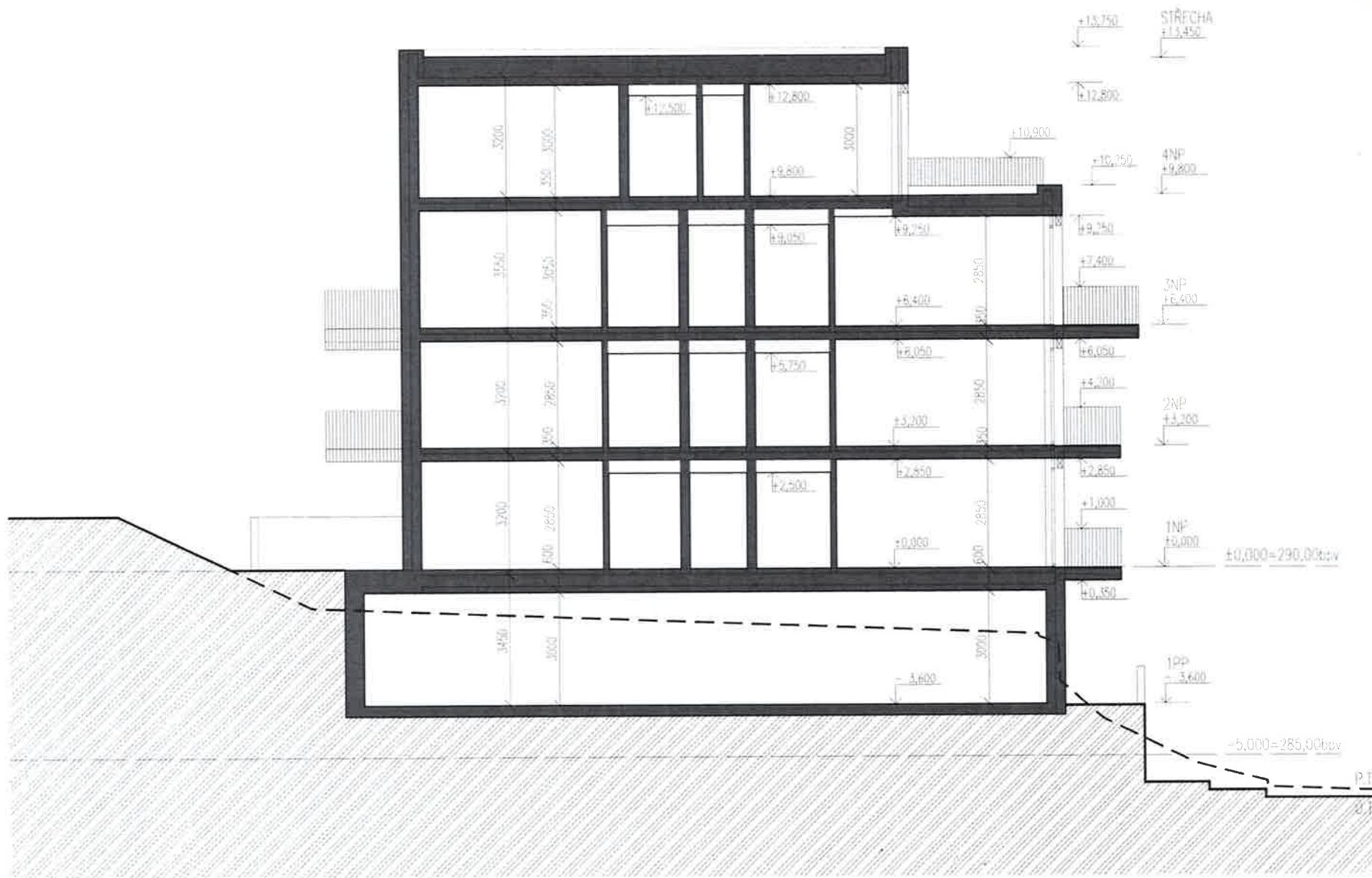
Hmoty obou domů mají společnou suterénní podnoží a čtyři nadzemní podlaží. Nejvyšší podlaží je částečně ustoupené. Ustoupení na úrovni 4.NP řešíme formou výběru hmot, které není nijak zvýrazněno. Střešní krajina je součástí hlavní hmoty. Výsledná hmota stojí nad úrovní ulice Klikatá. Výškový rozdíl je řešen novou opěrnou stěnou, která je z pohledových gabionových košů. Ve styku s terénem jsou koše standardně plněny kamením, nad úrovní upraveného terénu pak prázdné gabionové koše slouží jako trélaž pro popínavou zeleň a zároveň jako zábradlí. Suterénní podnoží obou domů je do terénu osazena tak, že je zasypaná ze severní, západní a částečně jižní

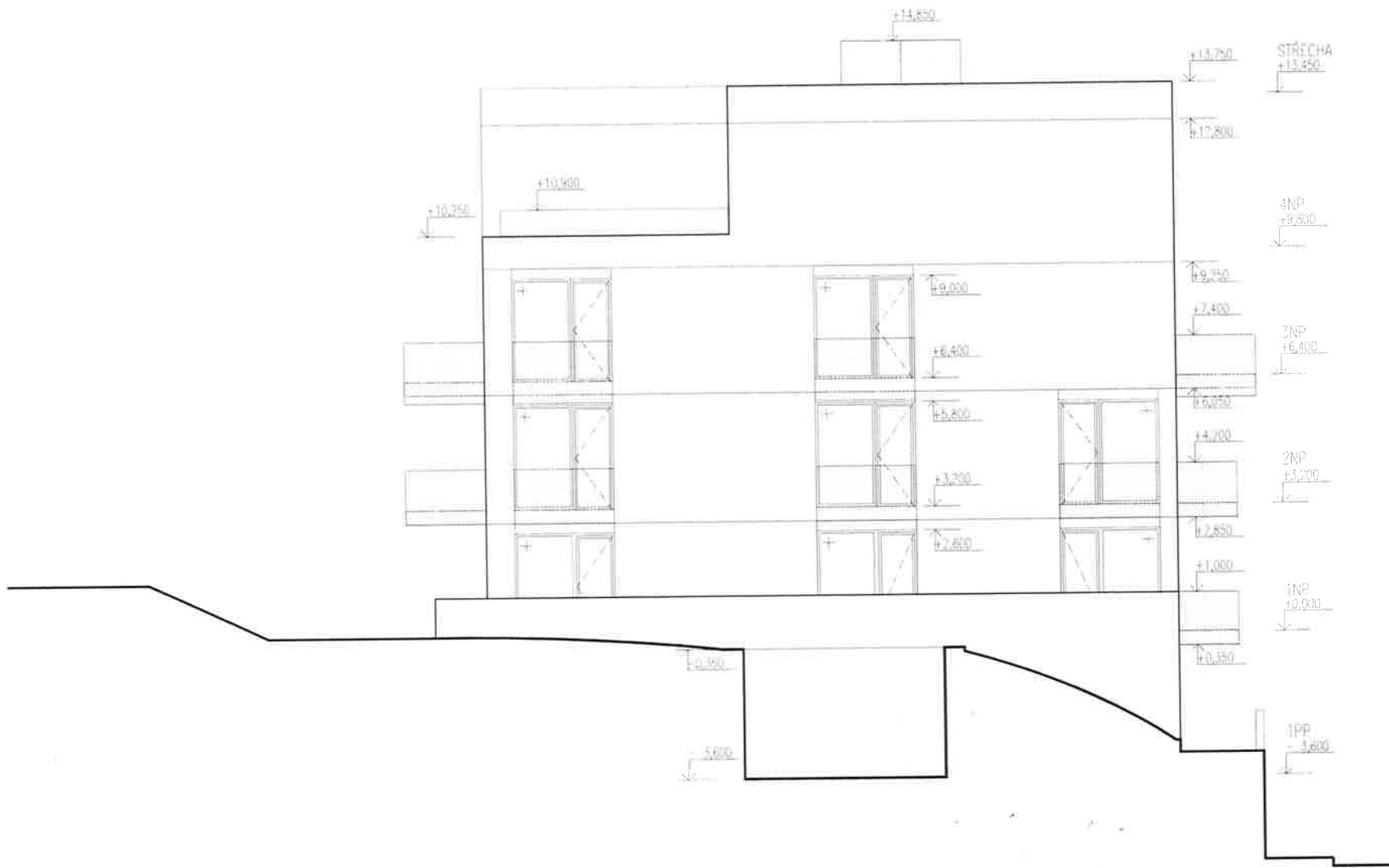
strany. Naopak, ve východním směru, k ulici Klikatá, je suterén obnažen a do něj navrhujeme vstupy do obou objektů.

Naším cílem bylo vytvořit bytové domy menšího měřítka s jednoduchým a civilním výrazem. Kompozice fasád je založena na základním rastru čtvercových oken o rozměru 2,5m. V úrovni nadzemních podlaží, kromě bytů na terénu a nejvyššího ustoupeného podlaží, je ke každému z bytů přičleněn balkon. Jednoduché rozložení balkonů doplňuje kompozici hmotového řešení. Fasáda z hladké omítky je členěna horizontálními stínovými drážkami dokreslujícími charakter objektů. Oba domy jsou navrženy ve světlých bílošedých odstínech. Jemný barevný akcent naopak tvoří okna s příznanými nadokenními kastlíky pro žaluzie. Ty jsou naopak tónovány do tlumené barvy dřeva. Okna jsou rámována plechovým ostěním v barvě fasády. Balkóny jsou navrženy betonové s jednoduchým zábradlím z pásoviny. Suterénní podnoží, která podtrhuje hmoty obou domů, obsahuje garáže a technické zázemí domu, je zároveň vstupním podlažím pro oba objekty. Prvkem, který propojuje oba vstupy do domů a zároveň umožňuje přirozené provětrání a prosvětlení vnitřních garáží, je prvek vertikálně ohybaného perforovaného plechu v bílošedé barvě.

Pro provozní stránce je pozemek přístupný pro pěší z jižní a východní strany. Bezbariérový pěší přístup je umožněn z jihu od kruhové křižovatky. Zhruba uprostřed mezi oběma domy navrhujeme schodiště z východní strany od chodníku z ulice Klikatá. Poblíž tohoto vstupního místa se v gabionové opěrné stěně nachází přístřešek pro odpad. Pro automobily bude používán stávající povolený vjezd z kruhové křižovatky. Parkoviště, které se na pozemku nachází, bude zmenšeno a optimalizováno tak, aby umožňovalo kolmé parkovací stání s co nejvyšším počtem parkovacích míst. Vjezd do garáží navrhujeme za upraveným parkovištěm. Garáže budou přístupné z jihu po rampě dolů do suterénu. Podzemní podlaží je vstupním podlažím pro oba domy. Obsahuje garáže s oboustranným kolmým parkováním o kapacitě 35 parkovacích míst, 46 sklepních kójí a technické místnosti pro objekt. Vstupy pro obyvatele obou domů (A – jižní, B – západní) jsou orientovány do vyvýšeného předprostoru podél ulice Klikatá. Pro objekt A je hlavní vstup orientován z východní strany domu, pro objekt B od jihu. Na vstupní halu s poštovními schránkami navazuje hlavní komunikační prostor. V obou domech se jedná o schodišťovou halu s trojramenným schodištěm obcházejícím tubus výťahu. Schodiště je přirozeně větráno a osvětleno pomocí oken. Jedním z hlavních cílů rozdělení programu na dvě hmoty je potlačení anonymity původního řešení, které obsahovalo 17 bytů na podlaží umístěných podél centrální chodby. Snažili jsme se navrhnout řešení, které bude uměřené pro daný program. Přes chodbu, která je spojena se schodišťovou halou, je přístupných osm bytů na typickém podlaží. V nejvyšším, ustoupeném podlaží, se nachází pouze tři bytové jednotky. Na základě požadavků jsme v 1.-3.NP navrhli mix bytů 1kk, 1,5kk, 2kk. Ke každému z bytů náleží buď balkon, nebo venkovní terasa. V nejvyšším podlaží jsou v každém domě umístěny tři byty 3kk. Každý z těchto bytů má svou soukromou terasu v rohu objektu.







M 1:100

Bytový dům Hranička

OBJEKT A - JIŽNÍ FASÁDA (A1)



M 1:100

Bytový dům Hranička

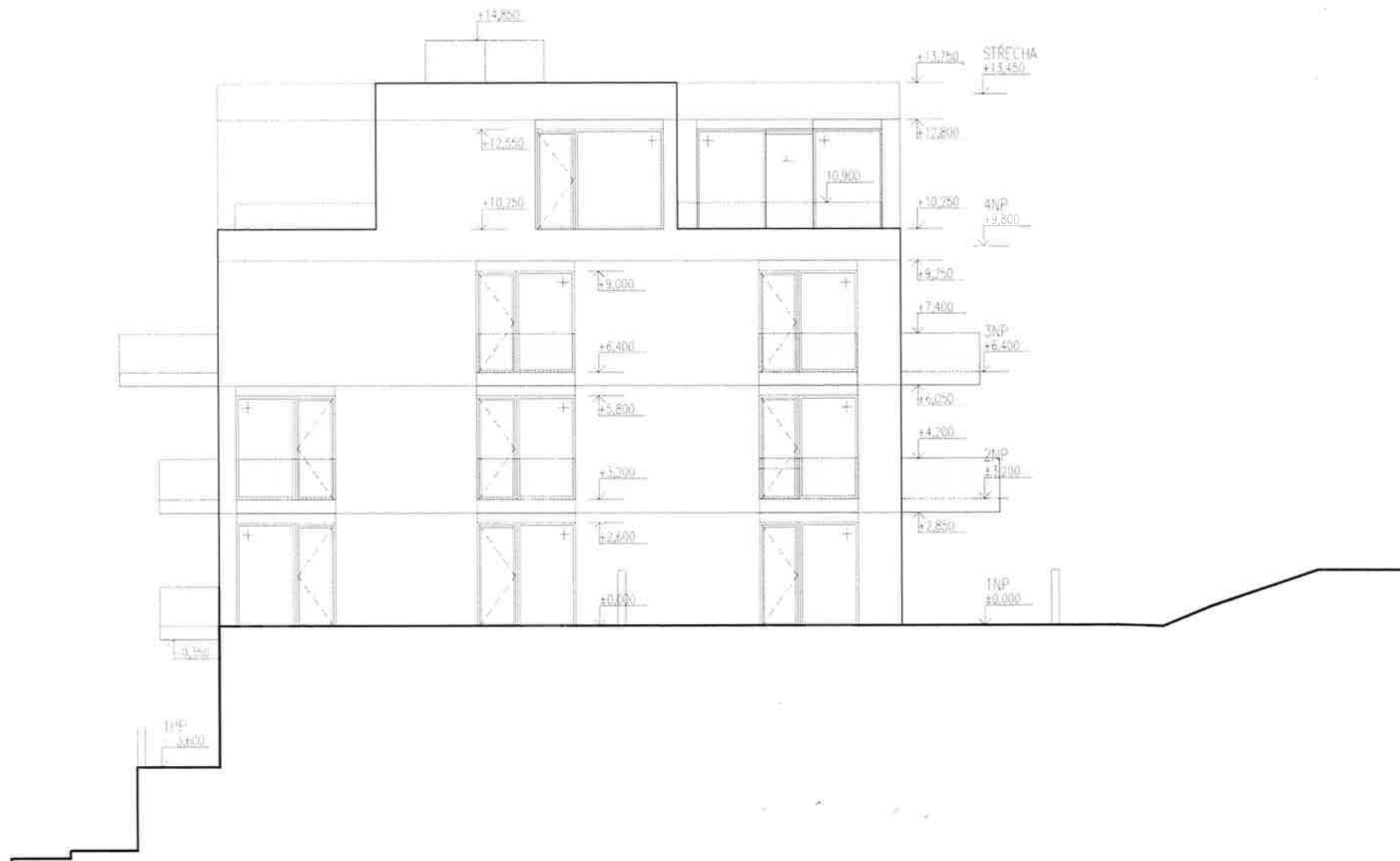
OBJEKT A - VÝCHODNÍ FASÁDA (A2)



M 1:100

Bytový dům Hranička

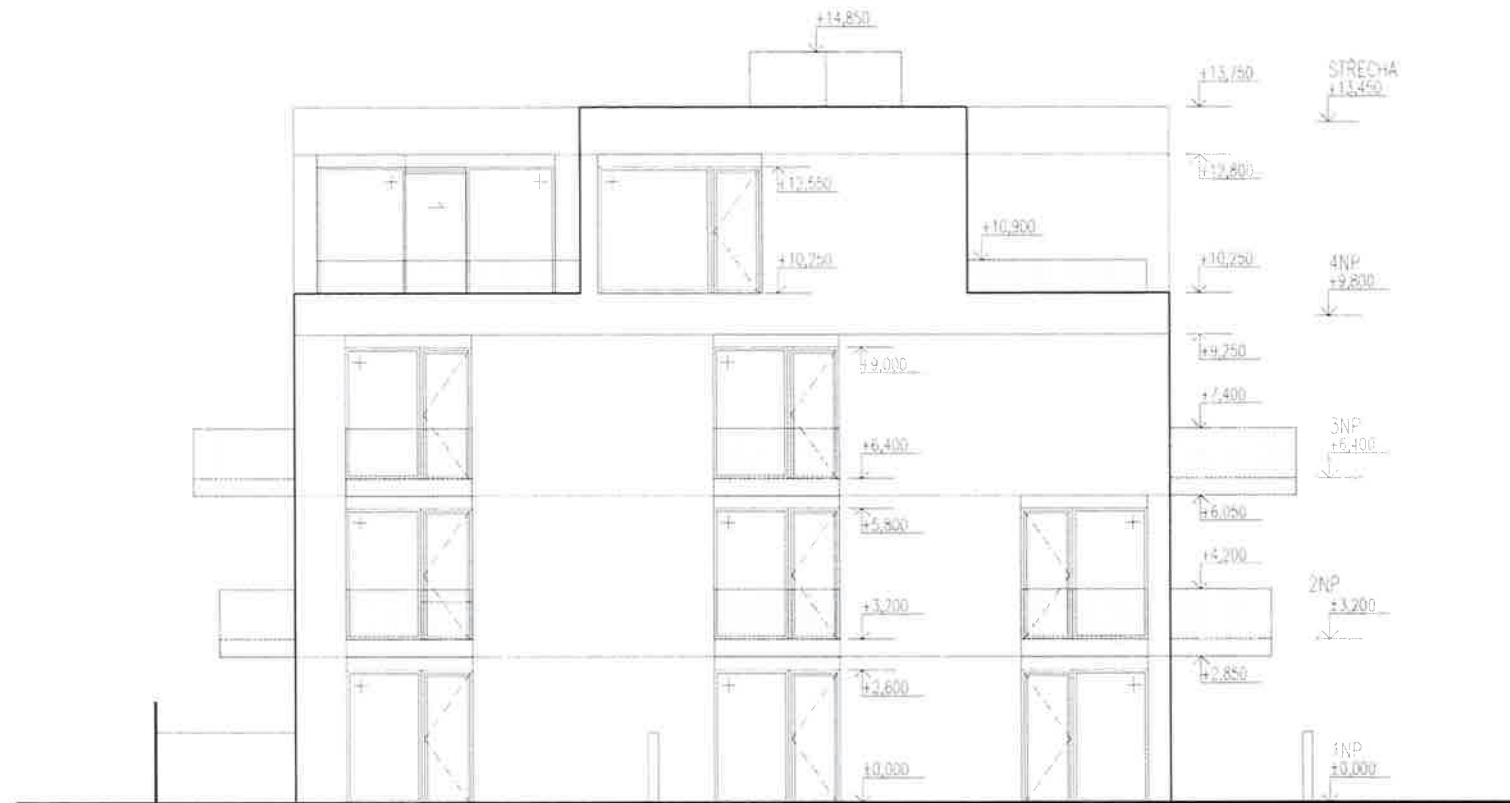
OBJEKT A - SEVERNÍ FASÁDA (A3)



M 1:100

Bytový dům Hranička

OBJEKT A - ZÁPADNÍ FASÁDA (A4)



M 1:100

Bytový dům Hranička

OBJEKT B - ZÁPADNÍ FASÁDA (B1)



M 1:100

Bytový dům Hranička

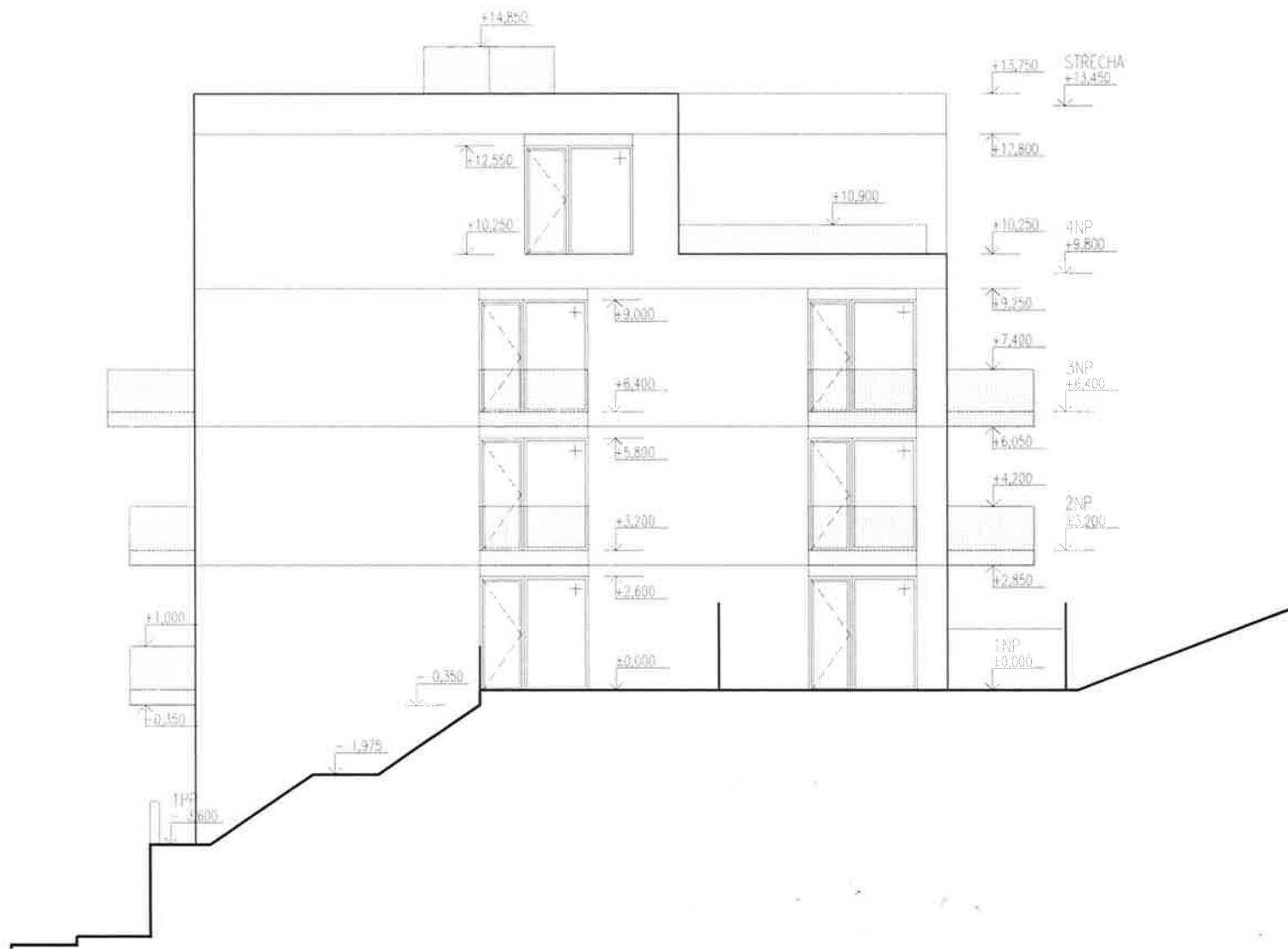
OBJEKT B - JIŽNÍ FASÁDA (B2)



M 1:100

Bytový dům Hranička

OBJEKT B - VÝCHODNÍ FASÁDA (B3)



M 1:100

Bytový dům Hranička

OBJEKT B - SEVERNÍ FASÁDA (B4)











Bíza architekti



STUDIE BYTOVÉHO DOMU HRANIČKA

parc.č. 953/3, 953/4, k.ú. JINONICE 728730

ARCHITEKT
Bíza architekti s.r.o.
autorizovaný architekt ČKA č. 3550
Pod Křížkem 721/3, Praha 4 Braník
t: +420 777 034 431
e: biza.architekt@gmail.com
www.bizaarchitekti.cz
IČ 47307218

Ing. arch. MgA. Jiří Bíza
Ing. arch. Tomáš Novotný
Ing. arch. Iva Jeřábková
Ing. arch. Barbora Skalová
Bc. Petra Kučerová

HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU
Afrý CZ s.r.o.
Magistrů 1275/4, Praha 4
t: +420 605 381 623
e: olga.zelenkova@afry.com
www.afry.cz
IČ 47307218

Ing. arch. Olga Zelenková

PŘÍLOHA Č. 2
ZÁSADY

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

Preambule

Městská část Praha 5 (dále jen 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. ZMČ/20/9/2021 ze dne 23.11.2021 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 (dále jen „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 Sidelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen 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 (nebo zkráceně ÚPn)** je aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
 - g) **Hrubá podlažní plocha Záměru (nebo zkrácení HPP)** je součet hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží Záměru a hrubých podlažních ploch v hlavní funkci Záměru v podzemních podlažích 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 a revitalizací staveb či areálu případně navýšení HPP. U Záměru na změnu ÚPn bude Memorandum obsahovat navýšení HPP, ke kterému by došlo v souvislosti se změnou ÚPn u nezastavěného řešeného území Záměru, případně oproti skutečnému stavu u zastavěného řešeného území Záměru.
- 3) 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.
- 4) Memorandum bude obsahovat předběžné vyčíslení investičního příspěvku.
- 5) Memorandum se zpravidla uzavírá v případě, kdy dochází ke změně ÚPn. Memorandum schvaluje Rada Městské části Praha 5 (dále jen 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 (dále jen 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) 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,
 - c) v případě Smlouvy o investičním příspěvku na občanskou vybavenost údaj o tom, že investiční příspěvek je hrazen do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury a že o jeho konkrétním užití rozhoduje ZMČ,

- d) v případě Smlouvy o spolupráci i formu případné spolupráce na realizaci potřebné Veřejné infrastruktury,
 - e) v případě, že je investiční příspěvek Žadatele dle Smlouvy poskytován ve formě nepeněžitěho plnění, bude Smlouva obsahovat způsob majetkového vypořádání nepeněžitěho plnění.
- 3) Smlouva se uzavírá zpravidla před zahájením územního řízení. 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 1 400 Kč/m² 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:
- a) ve výši odpovídající 700 Kč/m² HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat,
 - b) ve výši 1 400 Kč/m² HPP v případě čerpání podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále jen KPPp), a to za každý m² HPP nárůstu HPP oproti původnímu stavu bez čerpání KPPp.
- U rekonstrukcí a revitalizací staveb či areálů 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. 1 tohoto článku Zásad.
- 3) Investiční příspěvek může být poskytován buď v penězích, nebo ve formě nepeněžitěho plnění v odpovídající hodnotě, přičemž konkrétní forma investičního příspěvku bude určena ve Smlouvě.
- 4) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn dle odst. 1 tohoto článku Zásad poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚPn. Investiční příspěvek pro případ Záměru dle odst. 2 tohoto článku Zásad poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů poté, co nabude právní moci správní rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy užívat k jejímu účelu, pokud se strany nedohodnou v příslušné Smlouvě jinak. V případě investičních příspěvků poskytovaných ve formě nepeněžitěho 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 peněžitěho plnění se stane součástí ZMČ Fondu rozvoje veřejné infrastruktury 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. ZMČ/20/9/2021 ze dne 23.11.2021.

PŘÍLOHA Č. 3
ZÁKRES DOTČENÉ ČÁSTI POZEMKU PARC. Č. 1512/1, K. Ú. KOŠÍŘE

