



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„BYTOVÝ DŮM HLUBOČEPY“

(dále i Smlouva)

Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
zastoupena: Mgr. Jaroslav Pašmik, MBA, starosta
IČ: 00063631
(dále jen MČ)

a

4BLOK Gama, s. r. o.

se sídlem: Vodičkova 791/41, 110 00 Praha 1
zastoupena: Sergej Veselin, jednatel a
Mgr. Anna Veselin, jednatelka
IČ: 05503108
společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264792
(dále jen Investor)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány dále i 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 nalézt proporcí mezi ochranou veřejných zájmů, zejména veřejných zájmů občanů Prahy 5, a soukromého zájmu Investora, tj. rezidenční výstavbou, rozhodly se prostřednictvím této Smlouvy formalizovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném projektu.
- 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 HLUBOČEPY“; (dále i Projekt). Specifikace a umístění Projektu jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. v architektonické studii zpracované Casua, spol., s. r. o., dat. 09/2019 (dále i Studie).
- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že se zavazuje výrazně se od této Studie neodchylovat. Výraznou odchylkou ve smyslu předchozí věty se rozumí navýšení kapacity Projektu a navýšení podlaží jednotlivých budov. To vše platí za předpokladu souladu Studie s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen ÚPn). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že odchýlení Projektu od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn, dotčených orgánů, stavebního úřadu a správců inženýrských sítí není porušením závazků Investora dle této Smlouvy.
- 2.3** Projekt má být realizován na pozemcích parc. č. 501, 502, 503 a 504/1 vše v k. ú. Hlubočepy, obec Praha (dále i Pozemky). Pozemky se nachází v lokalitě s původním skladovým a výrobním areálem, který je v současné době zchátralý a již neplní svoji funkci. Původní zástavba v dané lokalitě měla funkci výrobní a skladovou. Pozemky se nenachází v ochranném pásmu památkové zóny.
- 2.4** Samotný Projekt řeší záměr Investora na budoucí výstavbu Bytového domu s doplňkovou funkcí kancelářských prostor na Pozemcích (dále i Záměr). Záměr je charakteristický tím, že respektuje stávající zastavěnou plochu (nová půdorysná plocha je menší nežli původní objekt a vytváří novou trasu pěšího propojení do residenční částí Hlubočep. Záměr předpokládá vybudování novostavby bytového domu rozděleného do dvou hmot s doplňkovou funkcí kancelářských prostor pro účely bydlení a kanceláře. Parkovací stání je navrženo tak, že v rámci objektu je 27 parkovacích stání, 16 venkovních krytých stání a 4 venkovní nekrytá stání. Celkem Záměr zahrnuje výstavbu 45 bytů, 9 ubytovacích jednotek a jedné kancelářské jednotky. Záměr výstavby předpokládá vegetační plochu 2 633,0 m² oproti stávajícímu stavu, který je 1 753,3 m². Oproti Studii došlo ke změně v rámci počtu parkovacích stání a nutnosti změn v rámci bytových jednotek. Obě tyto změny byly vyvolány normovými požadavky a požadavky dotčených orgánů státní správy v průběhu dalších fází projekční přípravy projektu. Tyto změny jsou patrné z výkresové dokumentace, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
- 2.5** Investor je výlučným vlastníkem Pozemků.
- 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 s Projektem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícího se v oblasti Prahy 5, tj. mají zájem zejména na zvelebení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a/nebo veřejného prostranství.
- 2.8** MČ 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 výstavby 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, a to zejména za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy deklarovaného v Zásadách, a to zejm. poskytnutím nepeněžitých plnění.
- (ii) Investiční příspěvek je 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 této Smlouvy.
- (iii) Investor se zavazuje přispět k vybudování veřejné infrastruktury nepeněžitým (hmotným) plněním tak, že na vlastní náklady a předloženého odhadu ceny provede dle Studie obnovu pěší stezky spojující výstavbu Bytového domu se starou částí Hlubočep, čímž dojde k výraznému zkvalitnění prostupnosti území a výrazně selepší pěší propojení s tramvajovou zastávkou Hlubočepy pro stávající základní školu a přilehající obytnou zástavbu (dále i **nepeněžitě plnění investičního příspěvku**). Hodnota nepeněžitých plnění investičního příspěvku bude odpovídat vynaloženým nákladům v obvyklé výši v daném místě a v dané době, osvědčeným nezávislou osobou s příslušnou kvalifikací, přičemž celková hodnota nepeněžitých plnění bude činit nejméně částku 1.734.250,00 Kč. Investor se zavazuje, že na části Pozemků, kde bude vybudována pěší stezka, zřídí na své náklady věcné břemeno průchodu (služebnost stezky) ve prospěch MČ za účelem obecného užívání širokou veřejností, a to bezúplatně.
Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Investor se vzdává jakýchkoliv nároků vůči MČ (včetně bezdůvodného obohacení) v souvislosti s tím, že přes část Pozemků Investora bude vedena pěší stezka, která bude plnit funkci veřejného prostranství a sloužit obecnému užívání. Toto vzdání se práv platí i pro právní nástupce Investora, což je Investor v případě přechodu vlastnického práva k části Pozemků na třetí subjekt povinen právně zajistit.
- (iv) Nepeněžitě plnění investičního příspěvku a zřízení věcného břemena průchodu (služebnosti stezky) se Investor zavazuje dokončit nejpozději do dne vydání kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Záměru (popřípadě nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí), přičemž tyto práce není povinen zahájit před nabytím právní moci posledního ze stavebních povolení (resp. společného povolení dle stavebního zákona) pro Záměr. V rámci vyloučení pochybností smluvní strany rovněž berou na vědomí, že vydání kolaudačního souhlasu pěšího propojení a vydání kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Záměru nejsou vzájemně podmíněny, a případné nevydání kolaudačního souhlasu pro pěší propojení z důvodů nezávislých na Investorovi neovlivní vydání kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Záměru; Věcné břemeno průchodu (služebnosti stezky) bude ve prospěch MČ zřízeno jako bezúplatné na základě smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami, Investor se zavazuje, že výzvu k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene dle bodu (iii) zašle MČ nejpozději 45 dní před výše uvedeným termínem pro dokončení nepeněžitých plnění.
- (v) Pro případ, že Investor z jakéhokoliv důvodu nesplní povinnosti vybudovat nepeněžitě plnění investičního příspěvku nebo zřídit věcné břemeno (služebnost) dle bodu (iii) tohoto odstavce smlouvy zavazuje se uhradit investiční příspěvek v penězích, který je vypočten dle Zásad a činí částku **1.734.250,00 Kč**. Výše investičního příspěvku je zcela adekvátní Záměru investora a je vypočtena z celkových hrubých podlažních ploch (HPP) Záměru v celkové výši 3 468,5 m² násobená 500,00 Kč za 1 m² HPP. Navýšení celkových HPP oproti výměrám uvedených ve Studii bylo vyvoláno požadavkem na zvětšení tloušťky zateplení, pro splnění normových energetických požadavků (navýšení o 40,1 m²). Zaplacením investičního příspěvku se považují veškeré povinnosti investora

z této smlouvy splněné a to zejména vybudovat nepeněžitě plnění a zřídit věcné břemeno (služebnost).

- (vi) Investor se zavazuje dle bodu (v) uhradit investiční příspěvek bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ č.: [REDAKCE] ve lhůtě splatnosti do 60 dní ode dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Záměru. Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
- (vii) V případě prodlení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne výzvy MČ k úhradě, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu 0,25% denně z neuhrazeného investičního příspěvku za každý den takového prodlení. V případě prodlení Investora delšího než třicet (30) dnů s dokončením nepeněžitě plnění investičního příspěvku ve sjednaném termínu z důvodů na straně Investora se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,25 % denně z celkové výše investičního příspěvku za každý den takového prodlení. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované na adresu Investora uvedenou v této Smlouvě. Pro účely doručování zásilky s výzvou prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka s výzvou se považuje za doručenou třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si zásilku s výzvou Investor nepřevzme; pokud si ji Investor převzme, platí za den doručení den, kdy byla zásilka s výzvou převzata Investorem.
- (viii) V případě, že se Investor v rámci projednávání Záměru výrazně neodchýlí od Studie dle článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy, zavazuje se MČ, že proti Záměru a v souvislosti se správními řízeními souvisejícími se Záměrem nepodá zejména odvolání, námítky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením, resp. společným povolením, na umístění a povolení objektů v rámci Záměru.
- (ix) MČ bude poskytovat Investorovi stran Záměru součinnost.
- (x) MČ však není jakkoli povinna plnit závazky podle bodu (viii) až (ix) tohoto odstavce Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor výrazně odchýlí od Studie, jak je popsáno v článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy (to neplatí v případě, že k odchýlení dojde v důsledku platných právních či technických předpisů a/nebo ÚPn či připomínek dotčených orgánů, stavebního úřadu a správců inženýrských sítí). 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. V případě, že MČ učiní oprávněně námítky, připomínky či jiná podání podle předchozích dvou vět tohoto odstavce, zavazuje se Investor i v takovém případě plnit své závazky z této Smlouvy.

(dále i společně Spolupráce).

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 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 se zavazují jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3 Smluvní strany si budou poskytovat navzájem informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a Spolupráce.
- 4.4 Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze za předpokladu, že se výrazně neodchýlí od Studie, jak je popsáno v článku 2. bodu 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.

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, a to vyjma příslušného společenství vlastníků jednotek, které bude v Záměru po jeho vybudování zřízeno. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech z něj vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ.
- 5.4 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.
- 5.5 Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.
- 5.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – Studie (počet stran: 23)
 - (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 4)
 - (iii) Příloha č. 3 – Výkresy z projektové dokumentace (počet stran: 2)
- 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/36/948/2021 ze dne 11.08.2021.

V Praze 24. 11. 2022

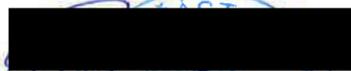


.....
za Investora
Sergej Veselin,
jednatel 4BLOK Gama, s. r. o.

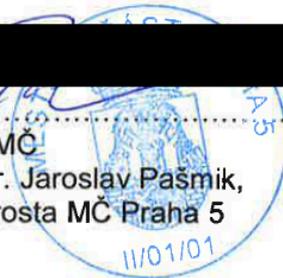


.....
za Investora
Mgr. Anna Veselin,
jednatelka 4BLOK Gama, s. r. o.

V Praze 14. 12. 2022



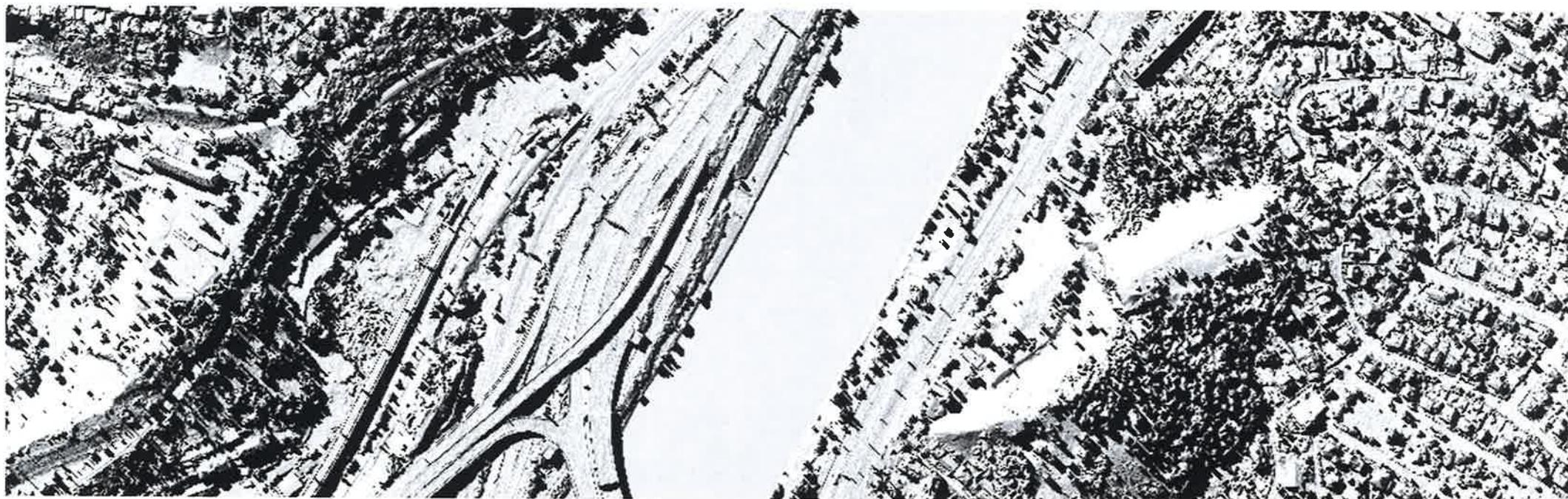
.....
za MČ
Mgr. Jaroslav Pašmik,
starosta MČ Praha 5



PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE

N Á J E M N
B Y T O V Ý D Ů M
HLUBOČEPY

investor:
4BLOK Gama s.r.o,

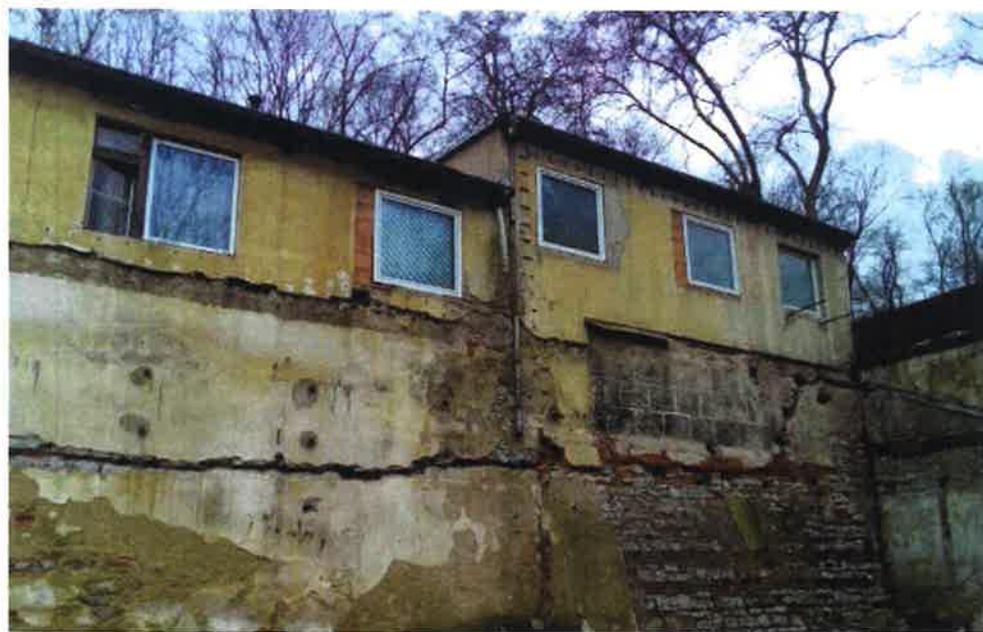


CASUA



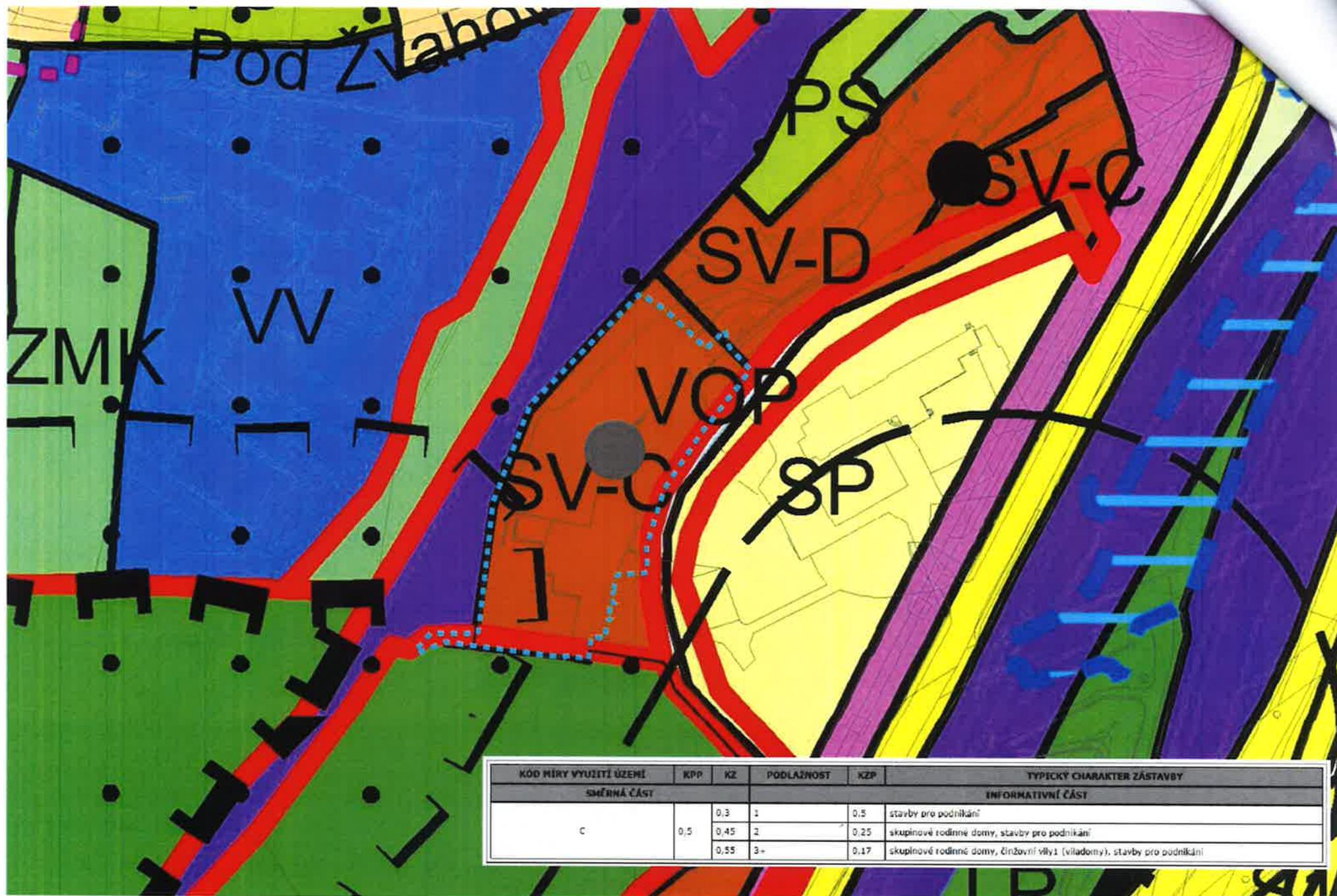
NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM HLUBOČEPY

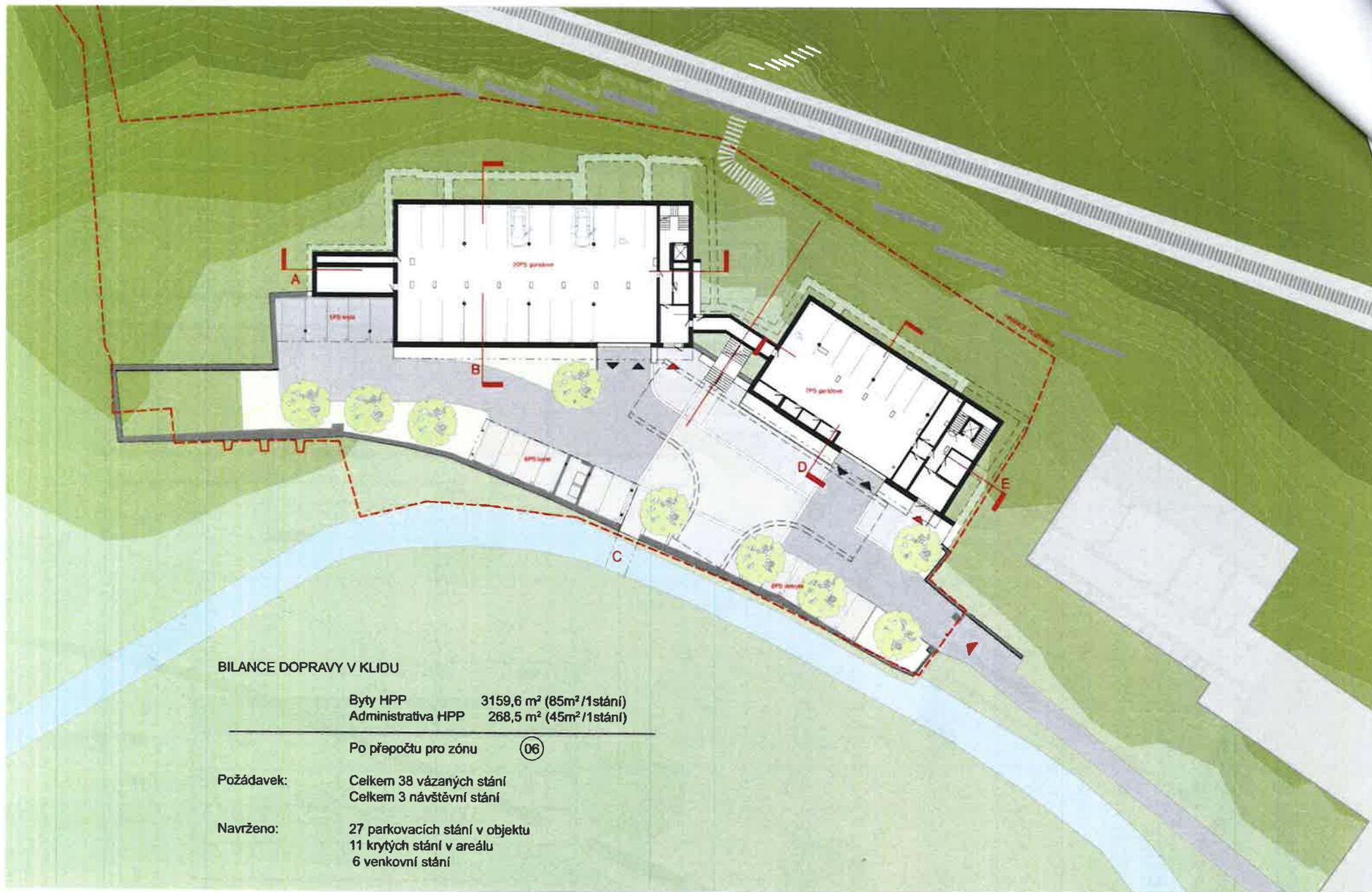
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM HLUBOČEPEY

FOTODOKUMENTACE - SOUČASNÝ STAV







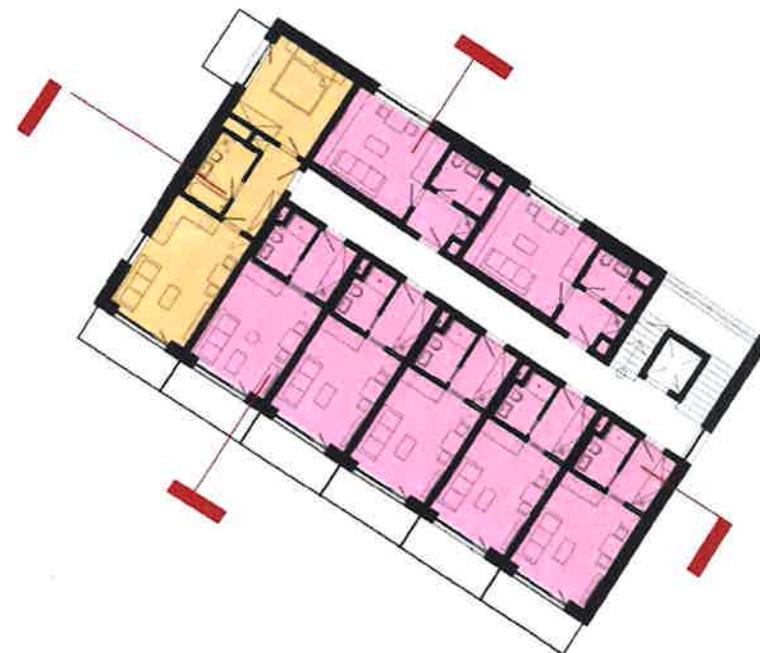
- 1kk
- 2kk
- 3kk

	1kk	2kk	3kk
1PP	1	4	0
1NP	8	6	2
2NP	8	9	0
3NP	2	6	4
	19	25	6



- 1kk
- 2kk
- 3kk

	1kk	2kk	3kk
1PP	1	4	0
1NP	8	8	2
2NP	8	9	0
3NP	2	6	4
	19	25	6



- 1kk
- 2kk
- 3kk

	1kk	2kk	3kk
1PP	1	4	0
1NP	8	6	2
2NP	8	9	0
3NP	2	6	4
	19	25	6



- 1kk
- 2kk
- 3kk

	1kk	2kk	3kk
1PP	1	4	0
1NP	8	6	2
2NP	8	9	0
3NP	2	6	4
	19	25	6

Urbanistické a architektonické řešení

Pro dané území byla v roce 2018 zpracována dokumentace s návrhem terasového domu na původních konstrukcích s kladným závazným stanoviskem č.j. MHMP 1180758/2018 a byla odsouhlasena Výborem pro územní rozvoj Prahy 5. V rámci dalších průzkumných a projekčních prací souvisejících s projektem bytového domu (např. výsledky hlukové studie, průzkumu stavebně technického stavu stávajících konstrukcí, doplnění informací plánované výstavbě v okolí atd.) bylo rozhodnuto o úpravě projektu, tak, aby odpovídal charakteru a návaznosti na nově plánovanou výstavbu v okolí a zároveň jej bylo možné realizovat. Budou využity pouze stávající zastavěné a zpevněné plochy, nedojde k zásahu do rostlého terénu a vzrostlé zeleně, naopak plocha zeleně bude navýšena oproti stávajícímu stavu.

Základní funkce nově navrženého bytového domu jsou bytové jednotky a doplňková funkce kancelářských prostor. Koncepce objektu je navržena tak, aby ji bylo možné do budoucna jednoduchým zásahem upravovat. Jsou navrženy menší bytové jednotky, avšak s možností jednoduchého propojení dle požadavku budoucích majitelů. Projekt je spíše zaměřen na mladší generaci, která shání své první bydlení, chce zůstat v centru města, ale finanční prostředky jim nedovolí nákup velkometrážních bytů. Zároveň může být cílovou skupinou i starší generace, která nevyužije velké bytové jednotky. Technologické vybavení objektu je uvažováno ve vyšším standardu, zdroj tepla bude zajištěn tepelným čerpadlem, byty budou vybaveny rekuperací a podlahovým topením.

Urbanistický soulad s okolím:

Byly pojmenovány základní prvky stavby pro vhodné naplnění a urbanistický a architektonický soulad v okolí.

Jsou to tyto prvky:

- stanovení měřítka a proporce objektu
- stanovení výškové hladiny
- stanovená linie uliční čáry
- stanovení orientace a umístění objektu v souladu s morfologií lokality
- stanovení základních tvarů a architektonických prvků
- stanovení napojení na infrastrukturu a dopravní napojení

Nově navržený bytový dům je rozdělen do dvou hmot. Hmoty jsou stejně vysoké s rozdílným poměrem šířky a délky. Objekty jsou k sobě mírně natočeny. Toto řešení vychází z původní půdorysné stopy objektů bývalého areálu. Velikost objektů koresponduje s velikostí původních objektů v dané lokalitě jako např.: zámek Slovanka a jeho hospodářské budovy, Zámek Hlubočepy s přílehlými objekty, obj. č.p.1 atd.

Výška objektů byla navržena tak, aby nejvyšší bod objektu nepřevyšoval nové objekty na sousedním pozemku a navazoval na původní historický objekt Hlubočepského zámku, který je vnímán jako lokální dominant a tvoří pomyslnou bránu do území. Tomuto kritériu byla uzpůsobena podlažnost objektu.

Zásadní vliv na nový návrh bytového domu mají nově navrhované objekty na sousedním pozemku firmy Amigal. V přímém sousedství vznikne soubor staveb orientovaných podélně podle trati resp. s hřebenem střechy rovnoběžným s vrstevnicemi svazitého území. Takto navržené objekty předdefinují charakter uličního profilu. Touto profilací je předurčena uliční čára, kterou návrh respektuje.

Nové objekty jsou umístěny na pozemku rovnoběžně s vrstevnicemi. Hmoty jsou osazeny do svahu tak, že vznikají dvě podlaží s větší částí obvodového zdiva pod úrovní terénu tedy podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží. Vzhledem k umístění objektu ve svahu v blízkosti železniční trati a částečnému zapuštění do svahu je výhodné ponechat část konstrukce sklepení stávajícího objektu jako opěrnou konstrukci.

Základním regulativem a architektonickým prvkem naplňující charakter lokality je tvarování střechy. Byla navržena sedlová střecha s orientací hřebene v podélném směru. Charakteru lokality odpovídají i zvolené materiály a členění fasády. Fasády obou objektů jsou řešeny tradičním způsobem - rastrovou omítkou s jednotlivými otvory oken. Z východní a jihovýchodní strany otevřené do údolí je charakteristicky doplněna balkóny.

Pozemek je v koncové poloze ulice, zasazený do svahu prostředím zelení. Skrz toto území prochází i uliční částí Hlubočep, tomu je návrh uzpůsoben. Stávající pěšina je v zanedbaném stavu a ve svahu podél stávajícího ooplocení pod viaduktem. Návrh tento propojí a usměrní, aby vznikala průhledná a bezpečná cesta. Cesta bude kultivována a na pozemcích investora ztvárněna do terasovitěho schodiště s posezením a osvětlením pro zvýšení komfortu průchodu za snížené viditelnosti. Řešení tak zachovává a zkracuje průchod území. Napojení na dopravní komunikaci je stávající a navrhované kapacity nenavýší dopravní zátěž v tomto území.

V rámci předchozích přípravných prací na projektu bylo projednáno napojení na jednotlivé sítě. Navrhované kapacity nikterak zásadně nezatíží tyto sítě.

Vyšší míra využití vychází ze zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby viz popis urbanistického a prostorového.

NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM HLUBOČEPY

Rozloha funkční plochy: 4753 m²

pro kód míry využití C
Koefficient podlažních ploch: 0,50
Max. kapacita funkční plochy: 2377 m² HPP

pro kód míry využití C - podmíněně přípustný koefficient podlažních ploch
Koefficient podlažních ploch: 0,80
Max. kapacita funkční plochy: 3802 m² HPP v

Celkové HPP:	
návrh	3428,1 m ²
maximální kapacita pozemku funkční plochy pro podmíněně přípustný koefficient podlažních ploch 3802m ²	
— vyhovuje požadavkům ÚP.	

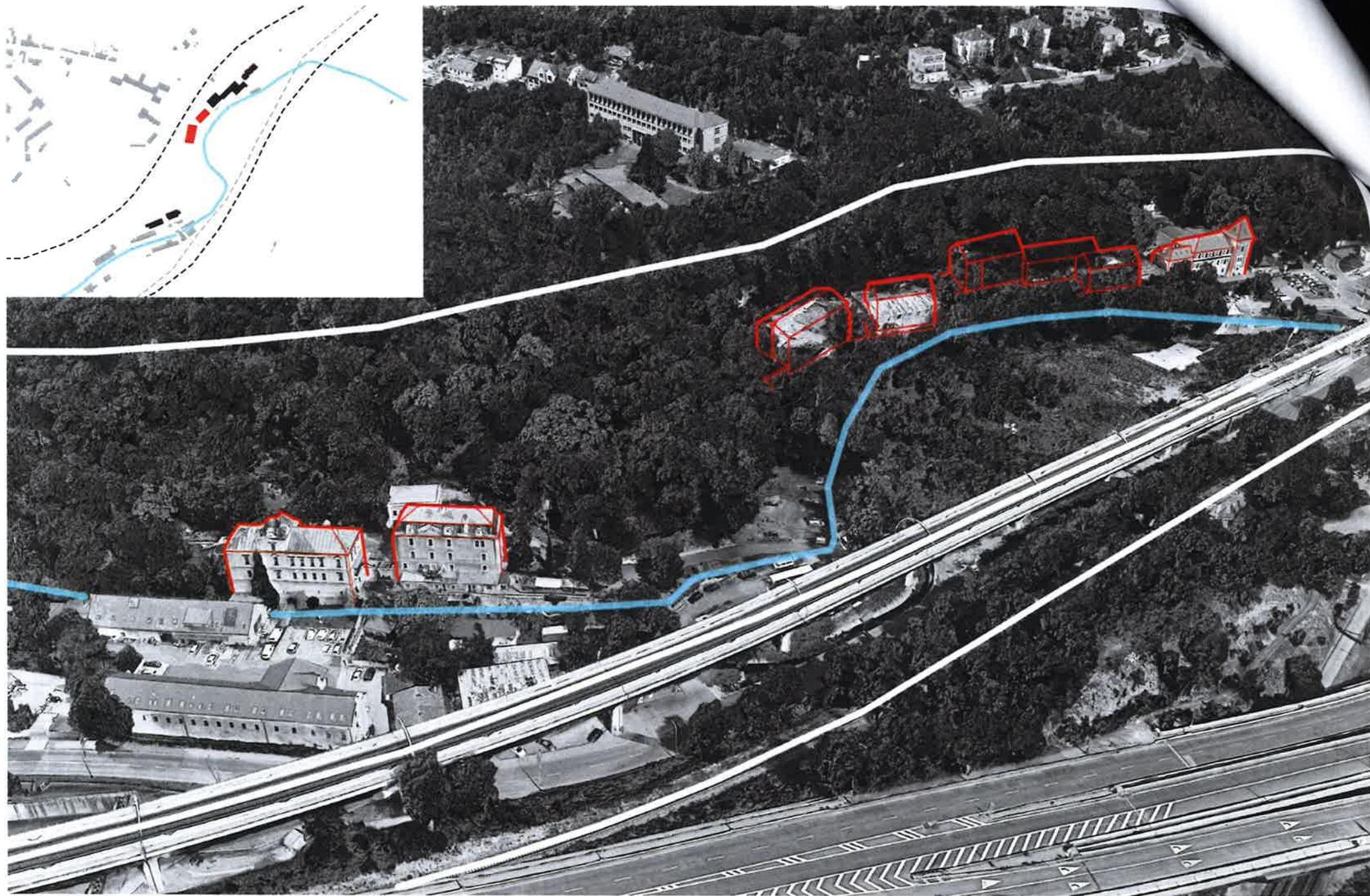
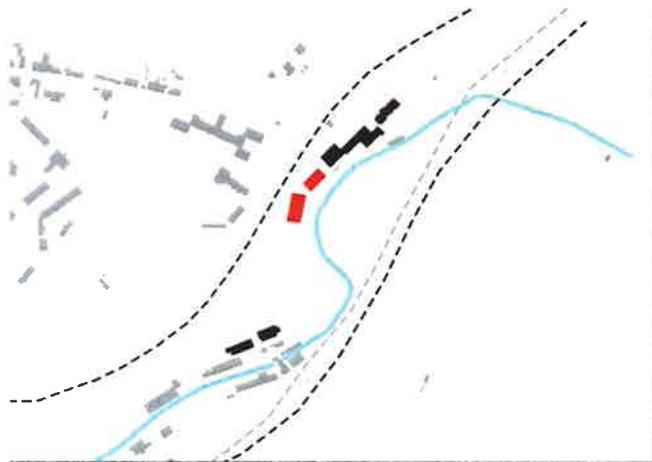
Zastavěná plocha 1 385,8 m²
Obestavěný prostor 16 106,6 m³
Užitná plocha 2 326,5 m²

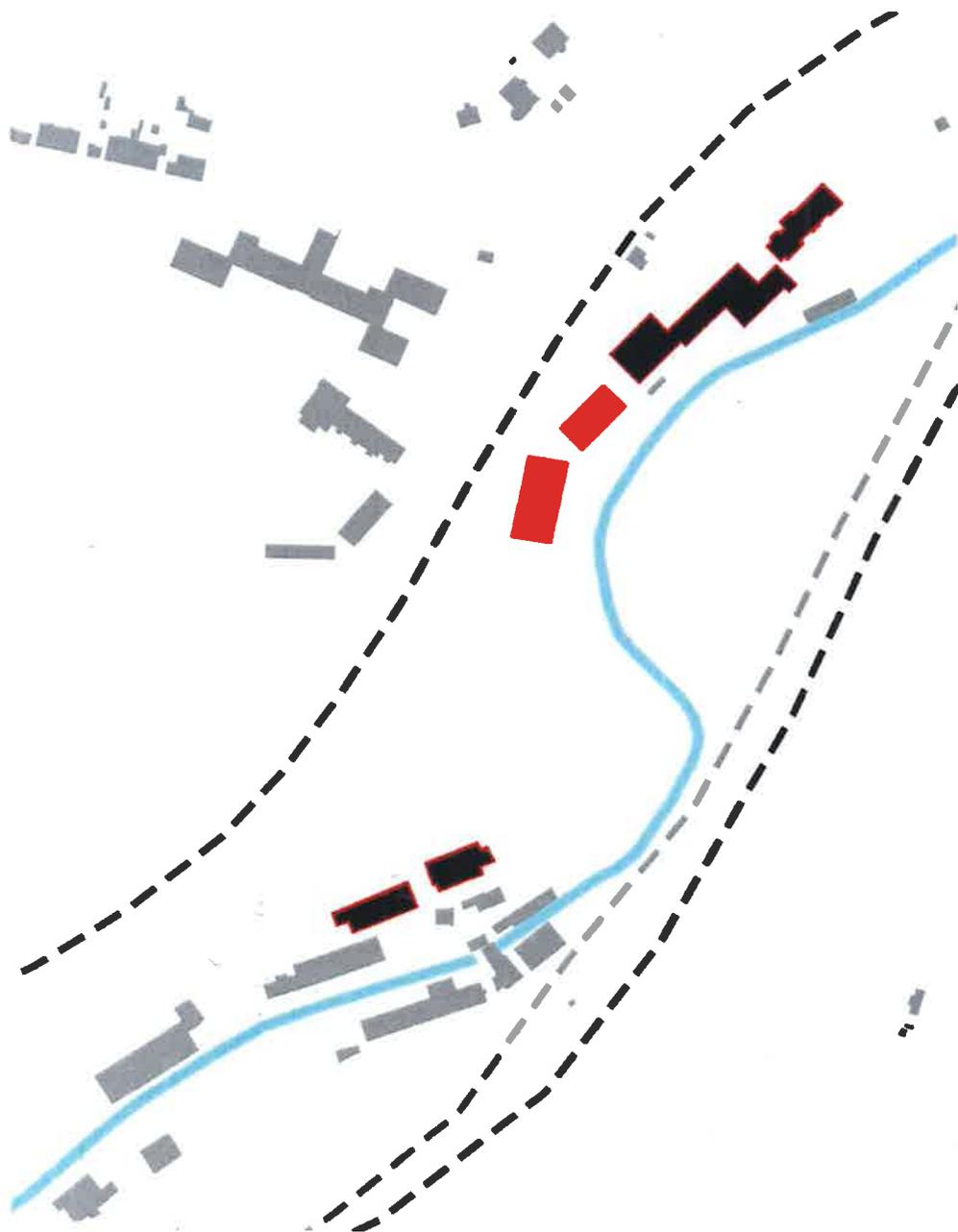
Počet bytových jednotek 50
Počet bytů o velikosti 1+kk 19
Počet bytů o velikosti 2+kk 25
Počet bytů o velikosti 3+kk 6
Počet bytů o velikosti 4+kk 0

Počet uživatelů: cca 87 osob

Užitná plocha komerční jednotky 100 m²

Počet parkovacích stání: v objektu 27 stání
krytá v areálu 11 stání
venkovní 6 stání





Řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy ve formě zákresu



POHLED 47
Z DOBEŠKY - OKRAJ BRÁNICKÉHO LOMU



POHLED 152
ZE HRŠTĚ AFK SLAVOJ 1



POHLED 342
Z BARRANDOVSKÉHO MOSTU

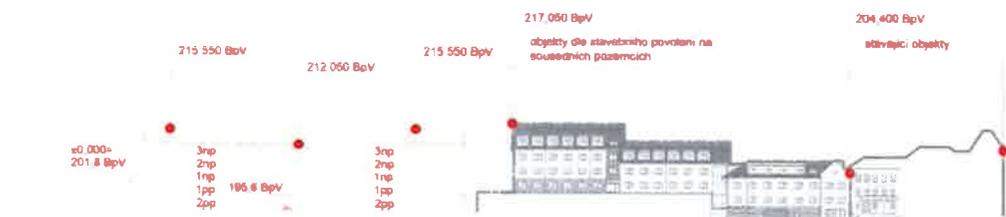


Byl zpracován posudek vlivu stavby na krajinný ráz viz samostatná část Posouzení vlivu navrhované stavby a využití území na krajinný ráz. (duben 2019 Mgr. Lukáš Klouda)

Ze závěrů provedeného hodnocení významnosti zásahů do jednotlivých znaků (hodnot) krajinného rázu území vyplývá, že snížení hodnot krajinného rázu nedosáhne takové velikosti, které by vylučovala uskutečnění záměru. Realizace záměru nesníží nepřipustně současnou kvalitu území a jeho ráz. Na základě výše uvedených skutečností lze navržený záměr Bytový dům Hlubočepy na pozemcích parc. č. 501, 502, 503 a 504/1 v k. ú. Hlubočepy z hlediska dopadů na krajinný ráz a jeho ochranu podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny považovat za únosný.

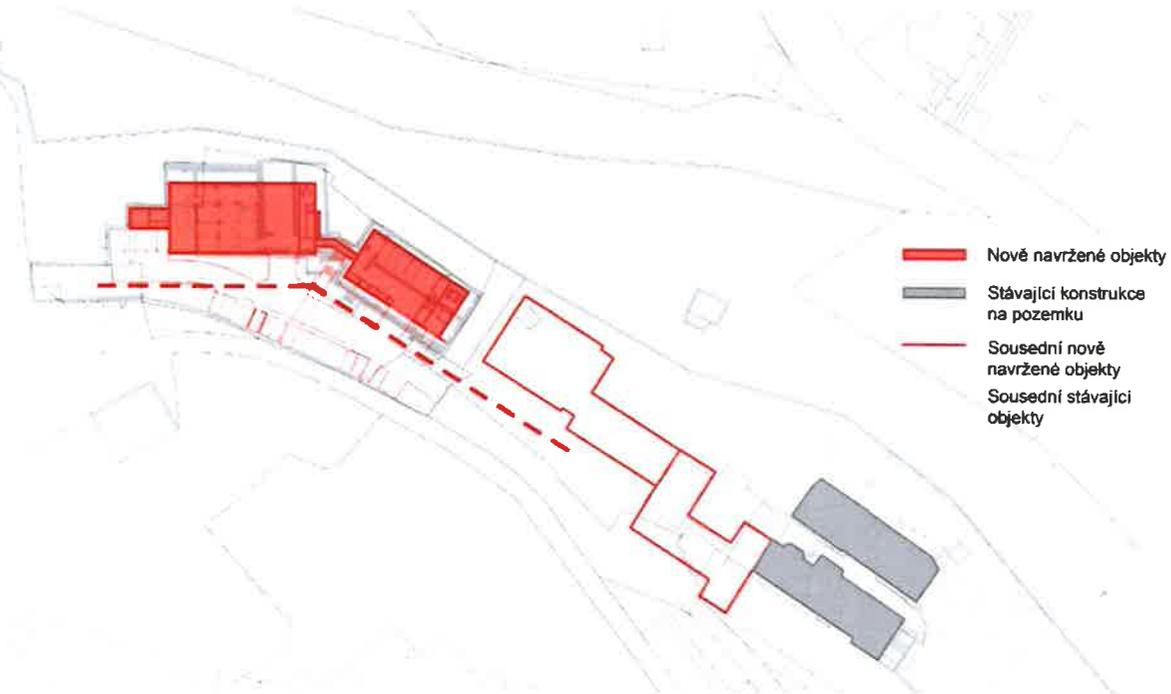


Návrh - uliční pohled

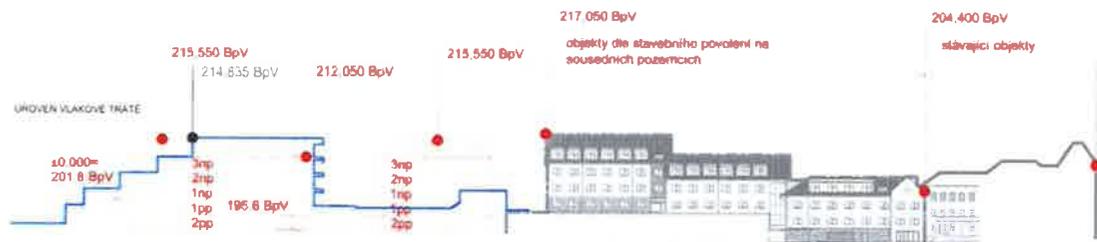


- Nové navržené objekty
- Sousední nově navržené objekty
- Sousední stávající objekty

Návrh - Situační schéma



Návrh - uliční pohled



- Nově navržené objekty
- - - Sousední nově navržené objekty
- Sousední stávající objekty
- Původní navržený terasový dům

Návrh - Situační schéma



- Nově navržené objekty
- Stávající konstrukce na pozemku
- - - Sousední nově navržené objekty
- - - Sousední stávající objekty
- Původní navržený terasový dům





NÁJEMNÍ BYTOVÝ DŮM HLUBOČEPY

VIZUALIZACE

CASUA











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 Sídelního 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 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 rekonstrukci staveb případně 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/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 ve výši odpovídající 500 Kč/m² 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 nepeněžitého 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.

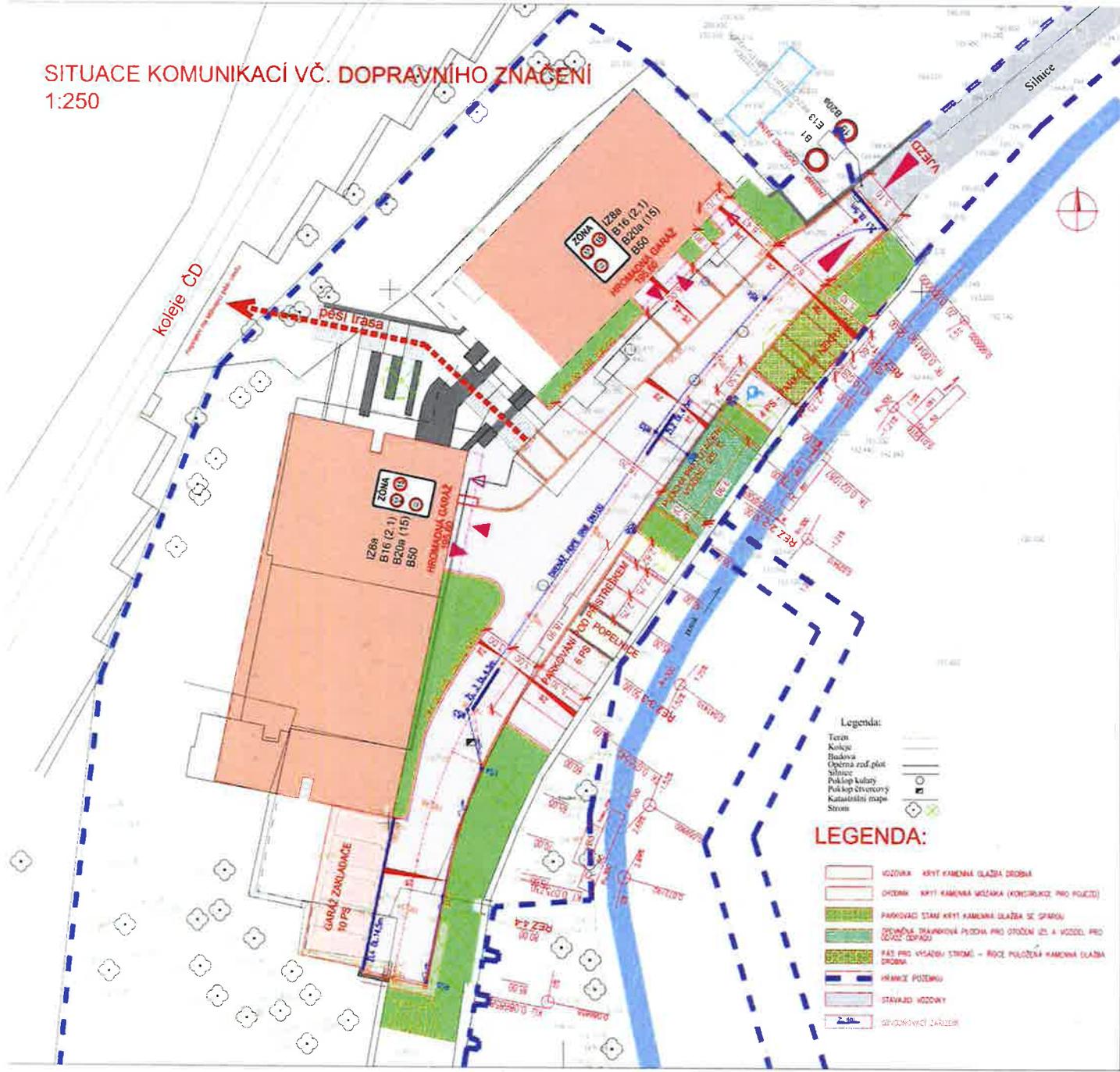
PŘÍLOHA Č. 3
VÝKRESY Z PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE



Legenda

- Zapocitatelne HPP_B 611,3 m²
- Zapocitatelne HPP_KU 299,8 m²

SITUACE KOMUNIKACÍ VČ. DOPRAVNÍHO ZNAČENÍ
1:250



- Legenda:
- Teren
 - Koleje
 - Stavba
 - Opěrná řad. plot
 - sběrnice
 - Polokruh kaluží
 - Polokruh stromořadí
 - Katastrální mapa
 - Strom

LEGENDA:

- VOZOVKA - KRYTÍ KAMENNÁ SLAŽBA DROBNÁ
- CHODNÍK - KRYTÍ KAMENNÁ SLAŽKA (KONSTRUKCE PRO POLICIE)
- PARKOVACÍ STAN KRYTÍ KAMENNÁ SLAŽKA SE STROMY
- ZEVNĚŠNÍ TRAVNINOVÁ PLOCHA PRO OTOČENÍ ÚZ. A VOZIDEL PRO ÚČELY ÚPRAVY
- PÁS PRO VÝSADEBY STROMŮ - ROZCE PLOŠEČNÁ KAMENNÁ SLAŽKA DROBNÁ
- HRANICE PŮDMÍ
- STAVAJÍCÍ VOZOVKY
- SVĚTOVNÝ VČ. JARŽEL

GEO TON	OBJEDVATEL	4BLOK Gama s.r.o	
	ZÁKAZKA	180449 Hlubočepy	
OPROJEKTOVAL	Ing. Jakub Seifert	PROJEKT	Ing. Z. Janda
ZAMĚŘIL	Ing. Jakub Seifert	EV. Č. OPRÁVNĚNÍ	Ing. Z. Janda
NAZEV STAVBY:			
Situace K.Ú. Hlubočepy			
STATUS		1.18.2014	
NOVÝ RAJ VÝSTAV		1716	
VÝKONNÝ VÝSTAV		1716	
MĚŘITEL		1716	
VÝKONNÝ		1716	

Bytový dům Hlubočepy
č. par. 501, 502, 503, 504/1, k.ú. Hlubočepy, Praha 5

Investor
4BLOK Gama s.r.o, Počernická 708/60a, 108 00 Praha 10

± 0,000 = 201,800 Bpv

CASUA

Casua spol. s r.o.
Corso Court
Křížkova 682/34a
186 00 Praha 8

manáger projektu
Ing. arch. Oleg Haman

hlavní inženýr projektu
Ing. Aleš Poděbrad

hlavní architekt projektu
Ing. arch. Jakub Seifert

projektový tým
Ing. arch. Jakub Seifert
Ing. arch. Helena Sosnova
Ing. arch. Šugana Vítalová Bořac
Ing. Jitka Konečná

D.2.31 Komunikace

zpracovatel části dokumentace
Casua spol. s r.o.
Corso Court, Křížkova 682/34a
186 00, Praha 8

zodpovědný projektant
Pavla Poděbradová

Pavla Poděbradová

Situace komunikací vč. dopravního značení

číslo přílohy
D2_31_05

revizor
00

stavba / objekt	SO-06	číslo zakázky	C-P2019/02/11
úroveň A4	úroveň A4	měřítko	1:250
list	8	datum	12/2019
stavba / objekt		datum	
Dokumentace pro společné povolení (DSPS)		12/2019	