



## SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

### „NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO DOMU HLAVÁČKOVA 3“

(dále i Smlouva)

#### **Městská část Praha 5**

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

a

#### **Hlaváčkova 3, s. r. o.**

se sídlem: Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1  
zastoupena: Shalomem Manzurou, jednatelem  
IČ: 07642237  
vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 304503  
(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, 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. ZMČ/24/12/2022, ze dne 28.06.2022; dále i Zásady, a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodli 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 „NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÍHO DOMU HLAVÁČKOVA 3“ (dále i Záměr). Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. ve studii vypracované PRINS spol. s r.o., IČO: 44794151, Ing. arch. Martin Pácha, dat. 06/2022 (dále jen jako Studie).
- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že závaznou částí pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen ÚPn). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.
- 2.3** Záměr bude realizován na pozemku parc. č. 1196 v k. ú. Košíře, obec Praha 5 (dále jen Pozemky).
- 2.4** Samotný Záměr předpokládá výstavbu novostavby polyfunkčního domu s podzemními garážemi na pozemku parc. č. 1196, Praha 5 v k. ú. Košíře v ulici Hlaváčkova. Součástí návrhu je demolice stávajícího objektu č. p. 79. Návrh stavby má 6+1 ustoupené NP. 1. NP obsahuje vstup, kotelnu, příslušenství a 4 parkovací stání na zakladačích, 12 ubytovacích jednotek v 2. - 5. NP o velikostech 1+kk a 2+kk, 3 bytové jednotky v 6. a 7. NP o velikostech 1+kk a 2+kk. Dopravní napojení je umístěno z ulice Hlaváčkova vjezdem do objektu přes chodník. Hlavní vstup pro pěší je také z chodníku v ulici Hlaváčkova.
- 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 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 Investora na Pozemcích dohodli na dále uvedených bodech spolupráce:
- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, 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 888 m<sup>2</sup> (dále i HPP).
- (iii) Investor se dle této Smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvek, který bude vypočten následovně:  
**Investiční příspěvek za Záměr = HPP Záměru x 700**  
Investiční příspěvek za Záměr činí tedy při HPP Záměru 873 m<sup>2</sup> celkem částku **611.100,00 Kč**; což odpovídá HPP 873 m<sup>2</sup> násobené 700,00 Kč za každý m<sup>2</sup> HPP (dále jen Investiční příspěvek).
- (iv) Investor uhradí Investiční příspěvek, tj. 611.100,00 Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [REDAKCE], přičemž se Investor zavazuje uhradit Investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném řízení místně příslušným stavebním úřadem. Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
- (v) V případě prodloužení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (iv) tohoto článku Smlouvy a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne výzvy MČ k úhradě investičního příspěvku, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu 0,1 % denně z neuhrazeného investičního příspěvku za každý den takového prodloužení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi.
- (vi) 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 (vi) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od Záměru, zejm. od závazných částí Studie dle článku 2 odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo se Záměr ukáže být v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor poruší závazky z této Smlouvy. 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 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy poslední Smluvní stranou, které provede MČ. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění 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 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.
- 4.5** Jakékoliv 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 jakékoliv 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.
- 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 byla 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: 16)
  - (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 8)
- 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/13/301/2023 ze dne 27.03.2023.



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 11/4/23 .....

H  
Kaprova ..... s.o.  
Praha 1

.....  
za Investora  
Shalom Manzura,  
jednatel Hlaváčkova 3, s. r. o.

17-04-2023  
V Praze .....

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



**PŘÍLOHA Č. 1**  
**STUDIE**

OBSAH

\_ PRŮVODNÍ ZPRÁVA  
\_ SITUACE ŠIRŠÍ VZTAHY  
\_ SITUACE ARCHITEKTONICKÁ  
\_ PŮDORYS 1. NP, 2. NP  
\_ PŮDORYS 3. NP, 4. NP, 5. NP  
\_ PŮDORYS 6. NP, 7. NP  
\_ SCHEMATICKÝ ŘEZ  
\_ PROSTOROVÉ ZOBRAZENÍ  
\_ MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ ULIČNÍ FASÁDY  
\_ ZÁKRES DO FOTOGRAFIE

 ARCHITEKTONICKÝ ATELIER REGULÁTOR ATEA A BČZP IPRG STAVBY	PRINS spol. s r.o., Badeniho 5/Ep 29, Praha 6 - Hradčany tel. +420 222 519 867, + 420 222 517 913 web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jindrák, Bc. Miroslav Brom	stavebník Hlaváčkova 3 s.r.o. Kaprova 42/14, Staré Město IČ 07642237 11000 Praha 1	stavba Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3" ulice Hlaváčkova parc.č. 1196 Praha 5 – Košíře	název Hmotová studie	datum 06 / 2022
---	--	--	---	-------------------------	--------------------

## A. Průvodní zpráva

### A.1 Identifikační údaje

#### A.1.1 Údaje o stavbě:

- a) název stavby  
**Novostavba polyfunkčního domu „Hlaváčkova 3“**
- b) místo stavby:  
**ulice Hlaváčkova, parc.č. 1196, Praha 5 – Košíře**
- c) předmět dokumentace

#### STUDIE

Datum : 06/2022

#### A.1.2 Údaje o stavebníkovi:

Hlaváčkova 3 s.r.o.,  
 Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1  
 IČ: 07642237  
 jednatel: SHALOM MANZURA, dat. nar. 5. ledna 1979

#### A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace:

##### a) zhotovitel dokumentace:

**PRINS spol. s r.o.**,  
 Badeniho 5/29, Praha 6 – Hradčany, 160 00  
 IČ 44794151  
 Vypracoval: Ing. arch. Martin Pácha a Ing. arch. Jan Jindrák

##### b) odpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Pácha  
 autorizovaný inženýr zapsán pod poř.č. 0013040 v evidenci ČKAIT

##### c) projektanti jednotlivých profesí:

Bude doplněno v následujícím stupni PD.

### A.2 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Stavba není členěna na objekty.

### A.3 Seznam vstupních podkladů

- záměr stavebníka
- geodetické zaměření
- geologický a hydrogeologický průzkum

## B. Souhrnná technická zpráva

### B.1 Popis území stavby

#### a) Charakteristika území a stavebního pozemku

Pozemek o ploše 168m<sup>2</sup> se nachází v k.ú. Košíře, jedná se o parcelní číslo 1196. Na tomto pozemku se v současnosti nachází nepodsklepený dvoupodlažní dům čp.79 se sedlovou střechou, který je určen k odstranění. Pozemek i stavba je v majetku stavebníka.

Demolice stávajícího objektu bude předmětem samostatného řízení. Kácení dřevin není navrženo, neboť se na pozemku nevyskytují dřeviny vyžadující povolení ke kácení. Stávající přípojky (elektro, vody, plynu a kanalizace) budou zrušeny a nahrazeny novými. V současné době není pozemek dopravně napojen na komunikaci. Pěší přístup je z ulice Hlaváčkova.

#### b) Údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/88 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018 se předložený záměr nachází v **zastavitelném území v ploše SV – všeobecně smíšené**.

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

ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY



Plán využití poz. 3

Navržený polyfunkční objekt je využit ve 2.NP až 5.NP pro ubytování studentů a v 6.NP a 7.NP jsou navrženy byty. Umístovaná stavba je výškově i vzhledově srovnatelná s okolními stávajícími nebo plánovanými stavbami. Navržená stavba svou výškou nepřevyšuje výškovou úroveň stávající zástavby, proto je její umístění do stabilizovaného území přípustné. Stavba je také koordinována se sousedním objektem „Rezidence Vrchlického II“.

**Z výše uvedeného plyne, že navržená stavba je v souladu s platným ÚAP A ÚP HMP. Stavba je navržena v souladu s nařízením č.10/2016 Sb.hl.m.Prahy (pražské stavební předpisy) v aktuálním znění nařízení č.14/2018 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využití území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze.**

#### c) Informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky

Nebylo vydáno žádné rozhodnutí o povolení výjimky.



- d) **Informace o tom, zda a v jakých částech jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů**

Požadavky všech dotčených orgánů budou do dokumentace zpracovány.

- e) **Výčet a závěry provedených průzkumů**

V rámci předprojektové přípravy byl proveden pochozí vizuální průzkum, geologický průzkum a hydrogeologický průzkum. V závěru lze konstatovat, že navržený záměr je na pozemku realizovatelný.

- f) **Ochrana území podle jiných právních předpisů**

Pozemek se nachází v památkové zóně.

Ochranné pásmo nem.kulturní pam., památkové zóny, rezervace, nem.národní kulturní památky. Stavba není předmětem ochrany podle jiných právních předpisů.

- g) **Poloha vzhledem k záplavovému, poddolovanému území apod**

Stavba se nenachází v záplavovém ani poddolovaném území.

- h) **Vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území**

Stavba bude mít vliv na okolní pozemky po dobu výstavby, ochranu okolí řeší zásady organizace výstavby. Odtokové poměry v území stavba zásadně neovlivní, dešťové vody budou pomocí retenční nádrže s regulovaným odtokem likvidovány napojením do nové přípojky jednotné kanalizace. Splaškové vody budou likvidovány napojením stavby na městskou jednotnou kanalizaci novou přípojkou.

- i) **Požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin**

Demolice stávajícího objektu čp.79/3, který se aktuálně nachází na pozemku stavby, bude předmětem samostatného řízení. Kácení dřevin není navrženo, neboť se na pozemku nevyskytují dřeviny vyžadující povolení ke kácení.

- j) **Požadavky na maximální dočasné a trvalé záborů zemědělského půdního fondu nebo pozemků k plnění funkce lesa**

Dotčené parcely nemají evidované BPEJ a neplní funkci lesa.

- k) **Územní technické podmínky, zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu ke stavbě**

Objekt bude napojen na technickou infrastrukturu pomocí nových samostatných přípojek pitné vody, kanalizace, NN přípojky elektra a přípojky 02-Cetin. Přeložky sítí nejsou navrženy. Stávající přípojky budou zrušeny.

V současné době není pozemek napojen na komunikaci. Návrh předpokládá vybudování nového vjezdu z ulice Hlaváčkova. Přístup k objektu je navržen jako bezbariérový.

- l) **Věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané a související investice**

Demolice stávajícího objektu na pozemku stavby, bude povolena v samostatném řízení.

- m) **Seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje**

vlastník parcely	k.ú. Košíře, parcela č.	druh pozemku	ochrana-BPEJ	plocha (m2)
Hlaváčkova 3 s.r.o.	1196	zastavěná plocha a nádvoří	není	168

- n) **Seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne bezpečnostní pásmo**  
Stavbou nevznikají bezpečnostní pásma na jiných pozemcích.

## B.2 Celkový popis stavby

### B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího užívání

- a) **Nová stavba nebo změna dokončené stavby, u změny stavby údaje o jejích současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky posouzení nosných konstrukcí.**

Jedná se o novostavbu objektu, který vznikne na místě stávajícího domu, který je určen k odstranění.

- b) **Účel užívání stavby**

Navržený polyfunkční objekt je využit ve 2.NP až 5.NP pro ubytování studentů a v 6.NP a 7.NP jsou navrženy byty.

- c) **Trvalá nebo dočasná stavba**

Jedná se o stavbu trvalou.

- d) **Informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky**

Nebylo vydáno žádné rozhodnutí o povolení výjimky.

- e) **Informace o tom, zda a v jakých částech jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů**

Požadavky všech dotčených orgánů budou do dokumentace zpracovány.

- f) **Ochrana území podle jiných právních předpisů**

Pozemek se nachází v památkové zóně.

Ochranné pásmo nem.kulturní pam., památkové zóny, rezervace, nem.národní kulturní památky. Stavba není předmětem ochrany podle jiných právních předpisů.

- g) **Navrhované parametry stavby – zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha a předpokládané kapacity provozu a výroby, počet funkčních jednotek a jejich velikost**

Hlaváčkova 3				
podlaží	VYUŽITÍ	byty	ubytovací jednotky	terasa
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	Vstup a recepce			
	Parkování			
2.NP	2.1 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		23,5	
	2.2 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		22	
	2.3 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 2+KK		48,4	
3.NP	3.1 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		23,5	
	3.2 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		22	
	3.3 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 2+KK		48,4	

4.NP	4.1 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		23,5	
	4.2 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		22	
	4.3 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 2+KK		48,4	
5.NP	5.1 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		23,5	
	5.2 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 1+KK		22	
	5.3 UBYTOVACÍ JEDNOTKA 2+KK		48,4	
6.NP	6.1 BYT 2+KK	45,3		
	6.2 BYT 2+KK	50,5		
	6.3 BYT 3+KK - mezonet 6.NP+7.NP	74,6		26,8
Celkem			170,4	375,6
				26,8
12	ubytovacích jednotek		375,6	
3	byty	170,4		

**h) Základní bilance stavby – potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.**

- Viz B.2.

**i) Základní předpokladu výstavby – časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy**

Zahájení stavby předpoklad rok 2023.

Dokončení stavby předpoklad do 2 let od zahájení.

Členění na etapy není navrženo.

**j) Orientační náklady stavby**

35 mil. Kč

**B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení**

**a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení.**

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se předložený záměr nachází **zastavitelném stabilizovaném území v ploše SV – všeobecně smíšené**. Jedním z podkladů, pro návrh stavby je Urbanistická architektonická studie PLZEŇSKÁ-VRCHLICKÉHO proměna ulic Motolského údolí (ateliér A69 Architekti, z roku 2017).

Objekt je součástí bloku, který je vymezen ulicemi Hlaváčkova, Vrchlického a Prachnerova. Tento blok v současnosti tvoří nesourodá různorodá zástavba, která je v západní části navazuje na hmotnou stavbu Rezidence Prachnerova, která má 7 nadzemních podlaží a osmé podlaží ustupující. Ve východní části bloku, respektive v jeho nároží, je ve fázi příprav projekt Rezidence Vrchlického II., který má 6 nadzemních podlaží a sedmé podlaží ustupující. Tato rezidence přímo sousedí s námi navrženým objektem a tyto stavby jsou ve vzájemné koordinaci. Objekty na sebe vzájemně navazují půdorysnou stopou a také svou výškou, plánovaná stavba má navrženo také 6 nadzemních podlaží, které jsou doplněny o jedno ustupující podlaží v úrovni 7.NP.

Vzhledem k výše uvedenému konstatujeme, že plánovaná stavba tak nenarušuje budoucí charakter a představuje dotvoření lokální urbanistické struktury.

**b) architektonické řešení**

Ve východní části bloku, respektive v jeho nároží, je ve fázi příprav projekt Rezidence Vrchlického II., který má 6 nadzemních podlaží a sedmé podlaží ustupující. Tato rezidence přímo sousedí s námi navrženým polyfunkčním objektem. Objekty na sebe vzájemně navazují půdorysnou stopou a také svou výškou, navržena stavba má 6 nadzemních podlaží s atikou ve výšce 235,25 m.n.m. a ustupující 7. nadzemním podlažím s horní hranou střechy ve výšce 238,85 m.n.m. Fasáda je částečně omitaná a částečně ji tvoří hliníková provětrávaná fasáda. Střechy jsou navrženy jako ploché, v 7.NP doplněné o terasy. Okna a dveře jsou navrženy hliníkové.

**B.2.3 Dispoziční, technologické a provozní řešení**

Pro parkování je v přízemí navržen sklopný systém pro 4 automobily, který je přístupný přes točnu. Dále se v přízemí nachází technické zázemí. Ve 2.NP až 5.NP jsou navrženy ubytovací jednotky, které slouží ke krátkodobému ubytování. V 6.NP a 7.NP jsou navrženy 3 byty. Každá jednotka/byt má vlastní kompletní příslušenství, tj. kuchyňskou linku, koupelnu a toaletu. Praní a sušení prádla se předpokládá v pračkách a sušičkách umístěných v koupelnách nebo kuchyňských linkách. Dům je napojen na technickou infrastrukturu pomocí samostatných nových přípojek. Vytápění a ohřev TUV zajišťuje tepelné čerpadlo.

**B.2.4 Bezbariérové užívání stavby**

Stavba je v souladu s požadavky na vyhlášku vyhl.č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

**B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby**

Bezpečnost při užívání stavby je zajištěna dodržением všech bezpečnostních předpisů a použitím schválených certifikovaných výrobků při provádění stavby.

**B.2.6 Základní technický popis staveb**

Jedná se o novostavbu sedmi podlažního objektu bez suterénu. Stavba je založená na železobetonové základové desce s prohlubní pro parkovací systém. Nosná konstrukce bude řešena jako železobetonový monolitický skelet s vyzdívkami z cihelných bloků. Schodiště jsou osazeny z prefabrikovaných betonových ramen. Fasáda je částečně omitaná a částečně ji tvoří hliníková provětrávaná fasáda. Střechy jsou navrženy jako ploché, v 7.NP doplněné o terasy. Okna a dveře jsou navrženy hliníkové. Pro parkování je v přízemí navržen sklopný systém pro 4 automobily, který je přístupný přes točnu.

**B.2.7 Základní popis technických a technologických zařízení. Zásady řešení zařízení, potřeby a spotřeby rozhodujících médií.**

**Bilance silnoproud:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Bilance slaboproud:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Bilance spotřeby vody:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Bilance splaškových vod:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Bilance dešťových vod:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Výpočet spotřeby plynu pro vytápění:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Výpočet spotřeby plynu TUV:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Výpočet spotřeby energie pro chlazení:**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**Vestavěné technologické zařízení**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**B.2.8 Požárně bezpečnostní řešení**

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**B.2.9 Úspora energie a tepelná ochrana**

Navržené konstrukce splňují požadavky vyhlášky vyhl.č.78/2013 Sb. o energetické náročnosti budovy. Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

**B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí. Zásady řešení parametrů stavby – větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů**

Navržená stavba je v souladu s hygienickými požadavky na stavbu rodinného domu.

Zásady řešení větrání.

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

Zásady odkanalizování splaškových vod

Objekt bude odkanalizován novou přípojkou jednotné kanalizace napojenou z uličního řadu, který se nachází v komunikaci Hlaváčkova.

Zásady odvodu dešťových vod

Dešťové vody nemohou být z prostorových důvodů vsakovány na pozemku a budou pomoci retenční nádrže s regulovaným odtokem likvidovány napojením do přípojky jednotné kanalizace.

Zásady řešení rozvodů vody

Objekt bude zásobován pitnou vodou z uličního řadu nacházejícího se v komunikaci Hlaváčkova. Přípojka bude provedena nová.

Zásady řešení vytápění

Navržený objekt bude vytápěn tepelným čerpadlem. Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR).

Zásady řešení zásobování plynem

Objekt nebude napojen.

Zásady řešení likvidace komunálního odpadu

Komunální odpad bude shromažďován v nádobách umístěných v přízemí objektu. Odtud bude v režimu řešení likvidace komunálního odpadu příslušného pro Prahu 5 odvážen svozovými vozy oprávněné organizace.

Zásady řešení osvětlení

Všechny pobytové místnosti jsou přirozeně osvětleny.

**B.2.11 Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí**
**a) ochrana před pronikáním radonu z podlaží**

Ochrana před radonem je řešena vhodným založením objektu a skladbou podlahy.

**b) ochrana před bludnými proudy**

Ochrana před bludnými proudy je řešena pospojováním výtuže.

**c) ochrana před technickou seizmicitou**

Stavba se nenachází v seizmicky aktivní oblasti, není třeba řešit.

**d) ochrana před hlukem**

Budou dodrženy podmínky vyplývající ze zák.č.258/2000Sb. v platném znění, z NV č.272/2011Sb. a z NV č.361/2007 Sb. v platném znění. Vzhledem k tomu, že je stavba umístěna v zastavěném území, bude nutné maximálně eliminovat vliv stavební činnosti na okolní objekty.

**Stavba provede provozní a technická opatření pro nepřekročení limitů daných NV č. 272/2011 Sb :**

 v chráněných **vnitřních** prostorech stavby nepřekročí hygienický limit :

V PRACOVNÍ DNY

od 07 do 21 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 55dB
od 06 do 07 a od 21 do 22 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 40dB
od 22 do 06 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 30dB

VE DNECH PRACOVNÍHO KLIDU

od 06 do 22 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 40dB
od 22 do 06 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 30dB

 v chráněných **venkovních** prostorech stavby nepřekročí hygienický limit

od 07 do 21 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 65 dB
od 06 do 07 a od 21 do 22 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 60 dB
od 22 do 06 hod	L <sub>Aeq,8</sub> 45 dB

V případě, že v průběhu výstavby přesahuje hluk max. povolenou hladinu je dodavatel povinen nasadit méně hlučná zařízení.

**e) protipovodňová opatření**

Stavba se nenachází v záplavovém území.

**f) před ostatní účinky – vlivem poddolování, výskytem metanu apod.**

Nevyskytují se.

**B.3 Připojení na technickou infrastrukturu.**
**a) napojovací místa technické infrastruktury, přeložky**

Nově navržený objekt bude napojen na technickou infrastrukturu pomocí nových samostatných přípojek pitné vody, kanalizace, NN přípojky elektrá a přípojky O2-Cetin. Přeložky sítě nejsou navrženy.

**b) připojovací rozměry, výkonové kapacity, délky**

 Vodovod – nová přípojka  
 Přípojka jednotné kanalizace - nová přípojka  
 Přípojka plynu – objekt nebude napojen  
 Elektro - nová přípojka  
 O2-Cetin - nová přípojka



**B.4 Dopravní řešení**

**a) popis dopravního řešení a napojení stavby na dopravní infrastrukturu**  
 Stavba bude napojena na komunikaci Hlaváčkova novým vjezdem.

**b) doprava v klidu - řešení technické a dopravní infrastruktury včetně řešení dopravy v klidu.**

Výpočet je proveden dle **nařízení č.10/2016 Sb.hl.m.Prahy**, kterým se stanovují obecné požadavky na využití území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze.

**Objekt se nachází v zóně 04.**

HPP (m2) - Hlaváčkova 3			
podlaží	celkem	bydlení	ubytování
1.NP	37,5	0,0	37,5
2.NP	145,0	0,0	145,0
3.NP	145,0	0,0	145,0
4.NP	145,0	0,0	145,0
5.NP	145,0	0,0	145,0
6.NP	145,0	145,0	0,0
7.NP	110,0	110,0	0,0
<b>celkem</b>	<b>872,5</b>	<b>255,0</b>	<b>617,5</b>

- ubytování (HPP = 617,5m<sup>2</sup>)

- bydlení (HPP = 255m<sup>2</sup>)

Základní počet stání P

- bydlení - 1 PS/85 m<sup>2</sup>, (90% vázaných, 10% návštěvnických)  
 $255/85 = 3$   
 tj. 2,70 vázaných a 0,30 návštěvnických
- ubytování pro studenty - 1 PS/250 m<sup>2</sup>, (90% vázaných, 10% návštěvnických)  
 $617,5/250 = 2,47$ , tj. 2,22 vázaných a 0,25 návštěvnických

Koeficienty vlivu

- zóna 04 – vázané stání pro bydlení.....min. 90%
- zóna 04 – přepočítanost ostatní funkce, návštěvy.....50 až 90% (uvažujeme 50%)

**Celkem pro navrhovaný stav:**

Celkem návštěvnických, ostatní  $0,30 + 2,22 + 0,25 = 2,77$  stání, po přepočtu tj. **1,39**  
 Celkem vázaných  $2,7$  stání, po přepočtu tj. **2,43**

**Požadavek celkem = 1,39 + 2,43 = 3,82 = 4 stání**

**Závěr:**

Navrženou novostavbou vzniká požadavek na umístění 4 parkovacích stání. Tyto stání jsou navrženy v parkovacím sklopném zakladači pro 4 automobily, který je navržen v přízemí objektu. Požadavky jsou splněny.

**B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav.**

Sadové úpravy nejsou navrženy.

**B.6. Popis vlivu stavby na životní prostředí.**

**a) vliv na životní prostředí – ovzduší, hluk, vody, odpady a půda**

- Životní prostředí:

Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není tento záměr předmětem k posouzení (§ 4 odst.1 tohoto zákona).

- Ovzduší:

Stavba je v souladu s požadavky plynoucích z §11 odst.3 zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a vyhlášky č.55/2000 Sb. HMP, kterou vydává Status hl.m.Prahy. Navržený objekt bude vytápěn tepelným čerpadlem. Toto řešení bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení (DUR). Během výstavby budou prováděna opatření na omezení negativního vlivu na životní prostředí, zejména omezení hluku a prašnosti.

- Hluk:

Budou dodrženy podmínky vyplývající ze zák.č.258/2000Sb. v platném znění, z NV č.272/2011Sb. a z NV č.361/2007 Sb. v platném znění. Požadavky na zvukovou izolaci mezi místnostmi budou vyhovovat požadavkům ČSN 73 05 32 Změna 1.

Stavba provede provozní a technická opatření pro nepřekročení limitů daných NV č. 272/2011 Sb.

- Odpady:

Odpad při výstavbě bude likvidován dle platných předpisů a zákonů, zejména v souladu s novým zákonem o odpadech č. 541/2020 Sb. a to včetně jeho aktuálně platných prováděcích předpisů. Při likvidaci odpadů budou dodrženy prováděcí vyhlášky, zejména vyhlášky MŽP o podrobnostech nakládání s odpady (č.273/2021 Sb.). Odpady je nutné zařazovat podle katalogu odpadů (vyhl. MŽP a MZ ČR č.8/2021 Sb.) a odpady, které sám dodavatel nemůže využít, nabízet jiné právnické nebo fyzické osobě. Odpad může odvézt, recyklovat nebo likvidovat pouze oprávněná osoba. Původce odpadu je zodpovědný za nakládání s odpadem do doby předání oprávněné osobě. Veškerý odpadní materiál bude na stavbě tříděn, zděné materiály a betonové konstrukce budou bez meziskladování odvezeny k recyklaci. Kovový materiál bude nabídnut Kovošrotu. Lokality a trasy na skládky bude možné stanovit po určení dodavatele stavby, který si trasy projedná.

- Voda:

Posouzení dle zákona č. 254/2001 Sb. - Zákon o vodách a o změně některých zákonů v aktuálním znění (*vodní zákon*). Záměr je v souladu se zájmy chráněnými podle ust. §104 odst.9 tohoto zákona. Stavba splňuje požadavky ust. §5 odst. 3 tohoto zákona.

- Půda:

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle §15 písm. a) a h) a §17 zákona č.334/1992Sb. nejsou zájmy dotčeny, pozemky nemají evidované BPEJ.

- Lesy:

Z hlediska lesů podle §48 odst. 2 písm. c) zákona č.289/1995 Sb., o lesích nejsou chráněné zájmy dotčeny.

- **Myslivost:**

Z hlediska myslivosti podle §67 zákona č.499/2001 Sb., o myslivosti nejsou chráněné zájmy dotčeny.

**b) vliv na přírodu a krajinu, zachování funkcí a vazeb v krajině**

Z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č.114/1992 Sb. je stavba situována do urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona. Posuzování možného vlivu na krajinný ráz je tedy bezpředmětné.

**c) vliv na soustavu chráněných území Natura 2000**

Na předmětný záměr se nevztahuje „Nařízení o ochraně hnízdní populace rorýse obecného.

**d) způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí, je-li podkladem**

Není předmětem stavby.

**e) v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno**

Není předmětem stavby.

**f) navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů**

Není předmětem stavby.

**B.7 Ochrana obyvatelstva**

Stavba se nenachází v zónách havarijního plánování a nejsou nutná řešení z hlediska zásad prevence závažných havárií. Pro stavbu nebyly vzneseny z hlediska CO žádné požadavky.

**B.8 Zásady organizace výstavby.**

Budou řešeny v dalším stupni dokumentace.

**B.9 Celkové vodohospodářské řešení**

Navrhovaná stavba je napojena novou přípojkou vody a kanalizace. Dešťové vody nemohou být z prostorových důvodů vsakovány na pozemku a budou pomoci retenční nádrže s regulovaným odtokem likvidovány napojením do přípojky jednotné kanalizace.





**prins**  
 ARCHITKTONICKÝ ATÉLIER  
ARCHITECTONICAL OFFICE

PRINS spol. s r.o., Bادهنيho 5/6p 29, Praha 6 - Hradčany  
 tel. +420 222 519 867, + 420 222 517 913  
 web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
 ing. arch. Martin Pacha, Ing. arch. Jan Jindřák,  
 Bc. Miroslav Štrm

stavebník

Hlaváčkova 3 s.r.o.  
 Kaprova 42/14, Staré Město  
 IČ 07642237  
 11000 Praha 1

stavba

Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"

ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
 Praha 5 – Košíře

název přílohy

Situace  
 širších vztahů

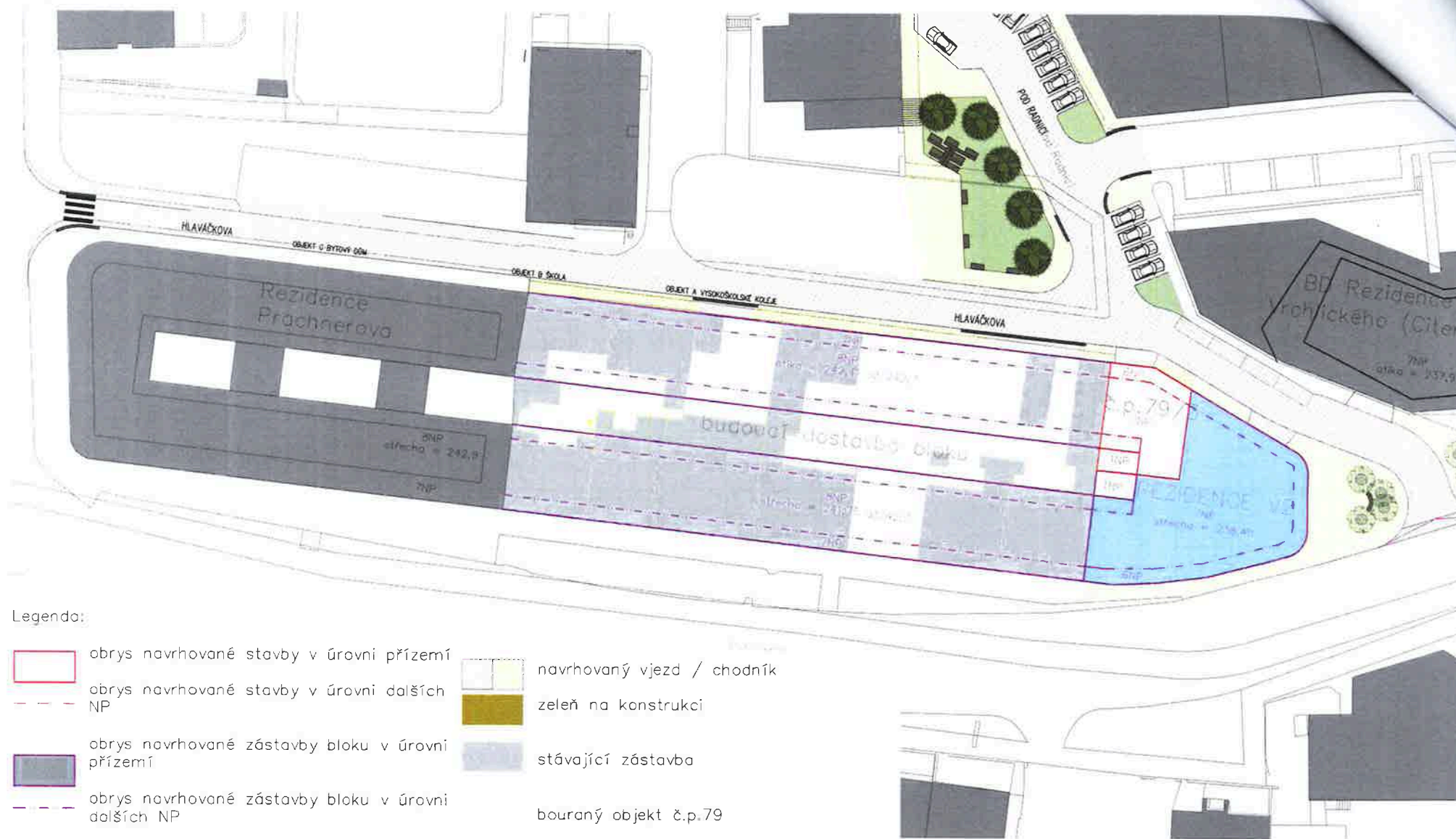
měřítko

1 : 2000

datum

06 / 2022





**prins**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER  
PROJEKTOVÝ A INŽENÝRSKÝ ÚSTAV

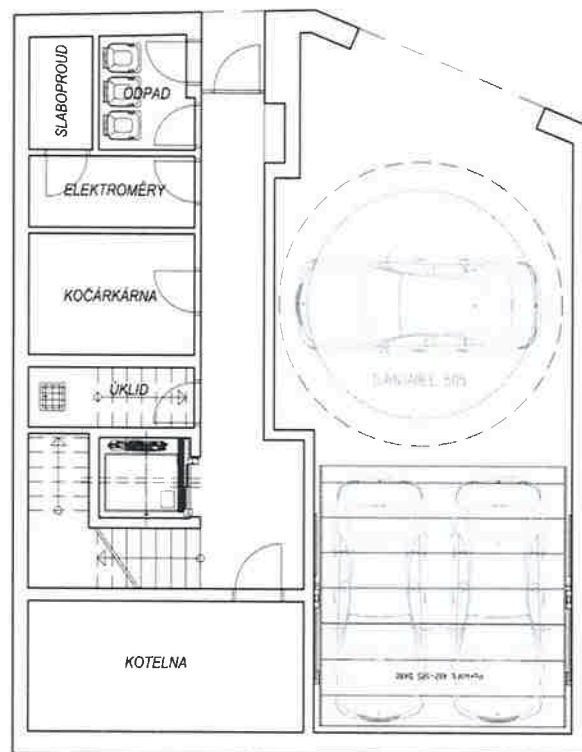
PRINS spol. s r.o., Badiho 5/čp 29, Praha 6 - Hradčany  
tel: +420 222 519 867, +420 222 517 913  
web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
Ing. arch. Martin Pacha, Ing. arch. Jan Jindrak,  
Bc. Miroslav Brom

stavebník  
Hlaváčkova 3 s.r.o.  
Kaspova 42/14, Staré Město  
IČ 07642237  
11000 Praha 1

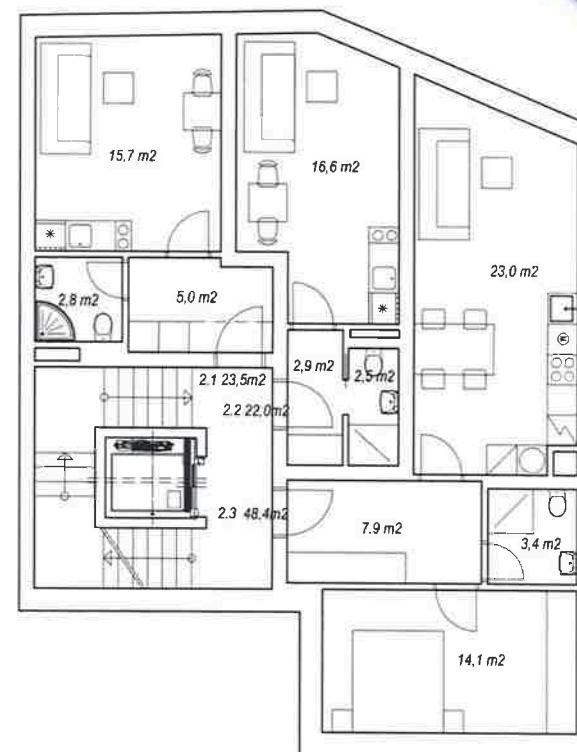
stavba  
Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"  
ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
Praha 5 – Košíře

název přílohy  
Situace  
architektonická

měřítko  
1 : 500  
datum  
06 / 2022



1. NP



2. NP - OBYTNÁ PLOCHA 93.9 m2

ZAKLADAČ WOHR PARKLIFT  
- 4 PARKOVACÍCH STÁNÍ

**prins**  
ARCHITEKTONICKÝ ATÉLIER  
PRINS, S. R. O.

PRINS spol. s r.o., Badenitů 5/čp 29, Praha 6 - Hradčany  
tel. +420 222 519 867, +420 222 517 913  
web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jandrák,  
Bc. Miroslav Brm

stavebník

Hlaváčková 3 s.r.o.  
Kaprova 42/14, Staré Město  
IČ 07642237  
11000 Praha 1

stavba

Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"  
ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
Praha 5 - Košíře

název přílohy

Půdorys

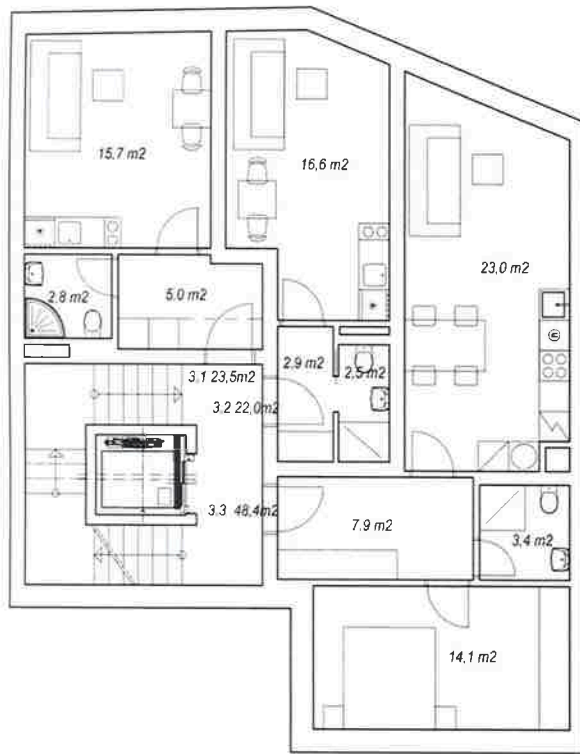
1. NP, 2. NP

měřítko

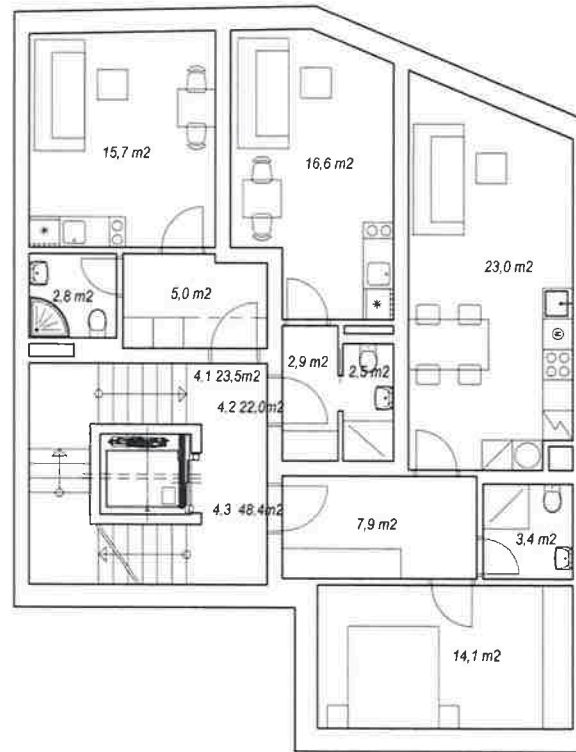
1 : 100

datum

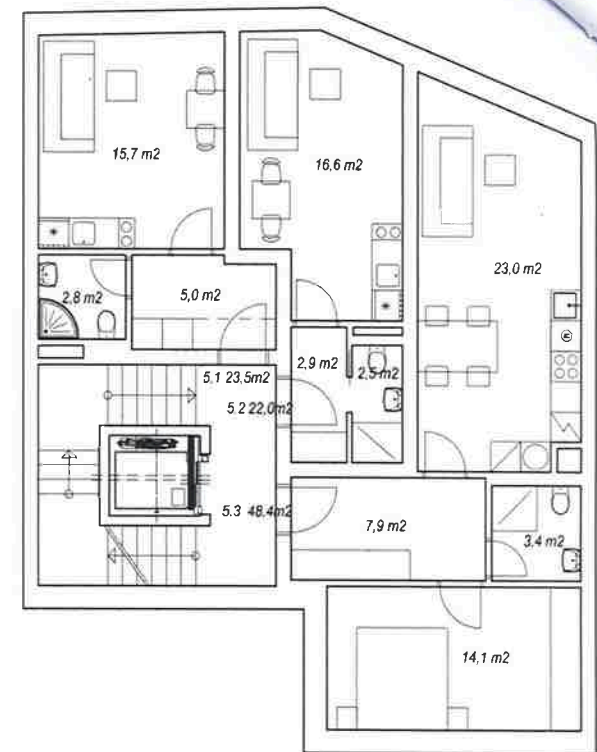
06 / 2022



3. NP - OBYTNÁ PLOCHA 93,9 m<sup>2</sup>



4. NP - OBYTNÁ PLOCHA 93,9 m<sup>2</sup>



5. NP - OBYTNÁ PLOCHA 93,9 m<sup>2</sup>

**prins**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER  
realizace projektů a stavební řízení

PRINS spol. s r.o., Badeného 5/čp 29, Praha 6 - Hradčany  
tel. +420 222 519 867, + 420 222 517 913  
web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jandrák,  
Bc. Miroslav Brm

STÁVEBNÍK

Hlaváčkova 3 s.r.o.,  
Kaprova 42/14, Staré Město  
IČ: 07642237  
11000 Praha 1

STAVBA

Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"  
ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
Praha 5 – Košile

NÁZEV PŘÍLOHY

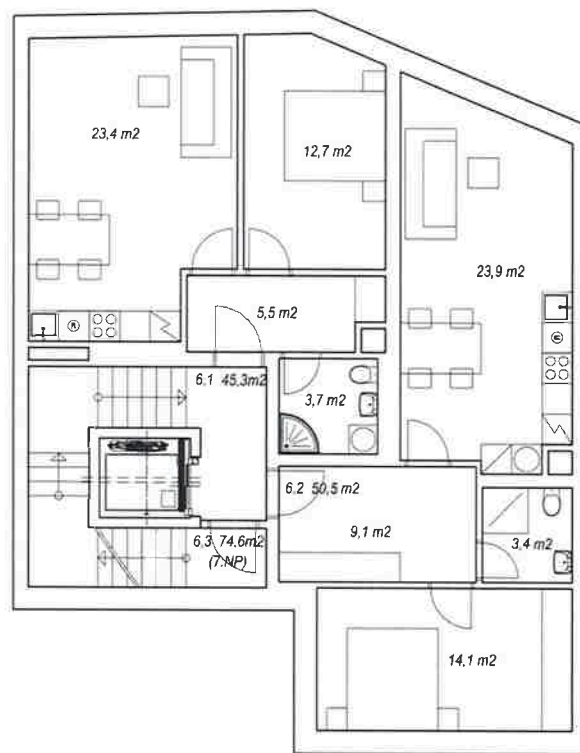
Půdorys  
3. NP, 4. NP, 5. NP

MĚŘÍTKO

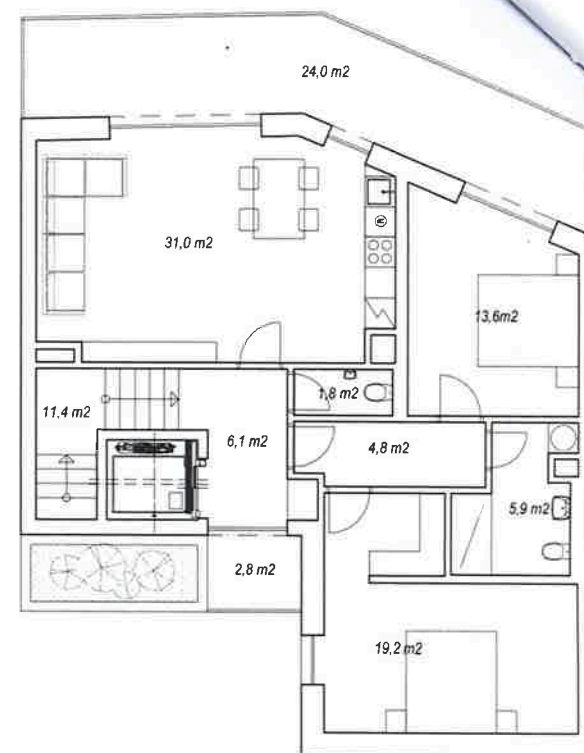
1 : 100

datum

06 / 2022



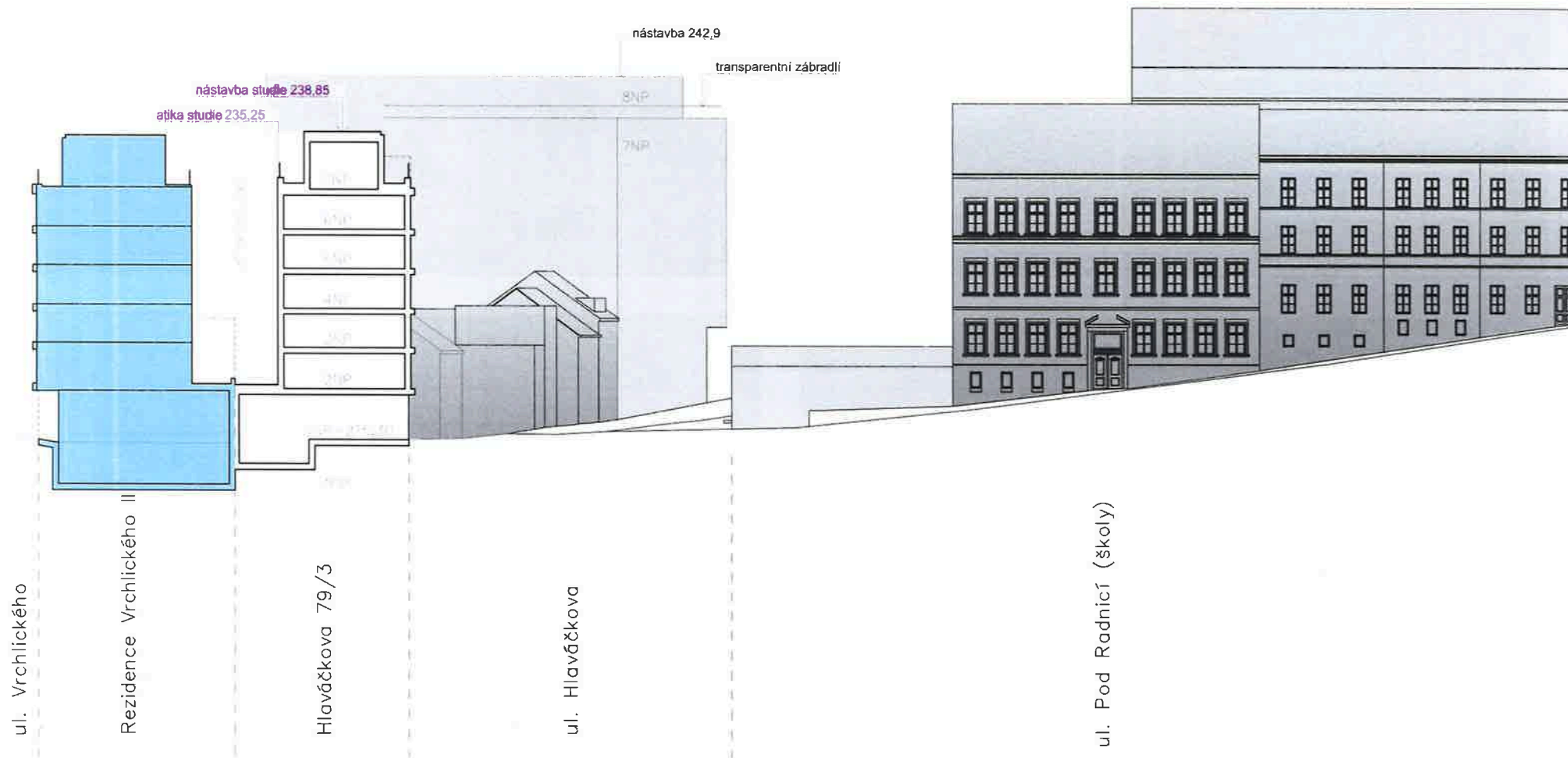
6. NP - OBYTNÁ PLOCHA 95,8 m<sup>2</sup>



7. NP - OBYTNÁ PLOCHA 74,6 m<sup>2</sup>

 PRINS spol. s r.o., Badenitů 5/čp 29, Praha 6 - Hradčany tel. +420 222 519 867, +420 222 517 913 web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jincůrk, Bc. Miroslav Blom	stavebník Hlaváčková 3 s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město IČ 07642237 11000 Praha 1	stavba Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3" ulice Hlaváčkova parc.č. 1196 Praha 5 – Košíře	název přílohy Půdorys 6. NP, 7. NP	měřítko 1 : 100 datum 06 / 2022





**prins**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER  
PROJEKTOVÁNÍ A INŽENÝŘSKÉ SLUŽBY

PRINS spol. s r.o., Badihoň 5/čp.29, Praha 6 - Hradčany  
tel. +420 222 519 867, + 420 222 517 913  
web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jindrák,  
Bc. Miroslav Brom

stavebník

Hlaváčkova 3 s.r.o.  
Kaprova 42/14, Staré Město  
IČ 07642237  
11000 Praha 1

stavba

Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"  
ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
Praha 5 – Košíře

název přílohy

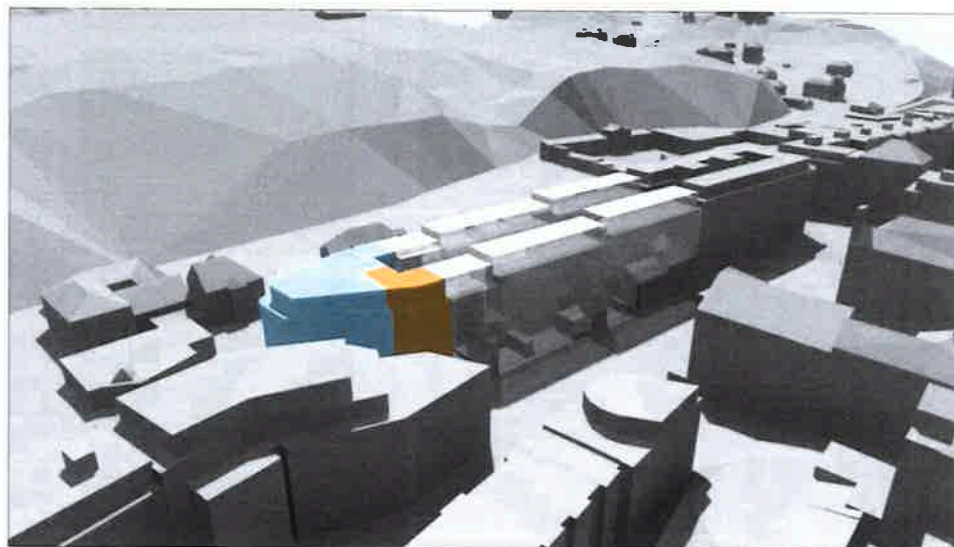
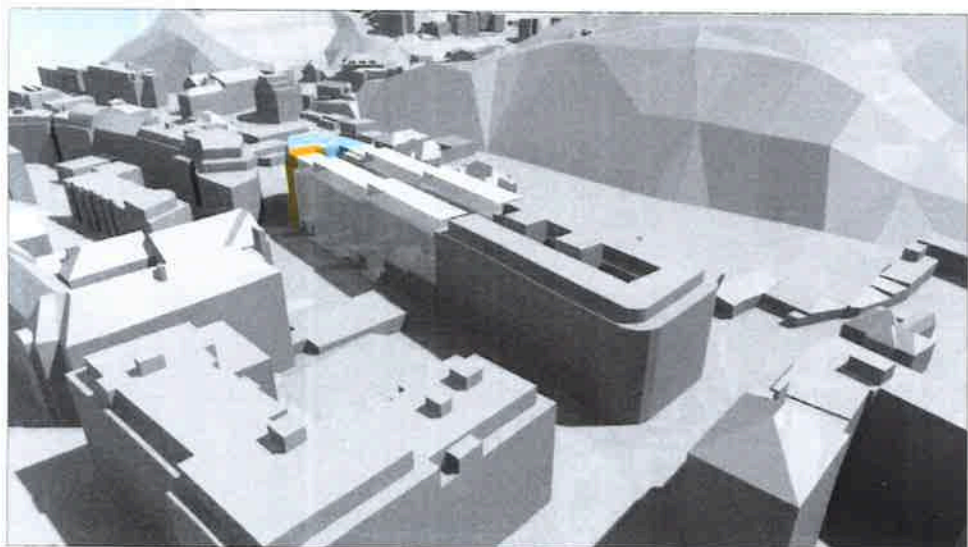
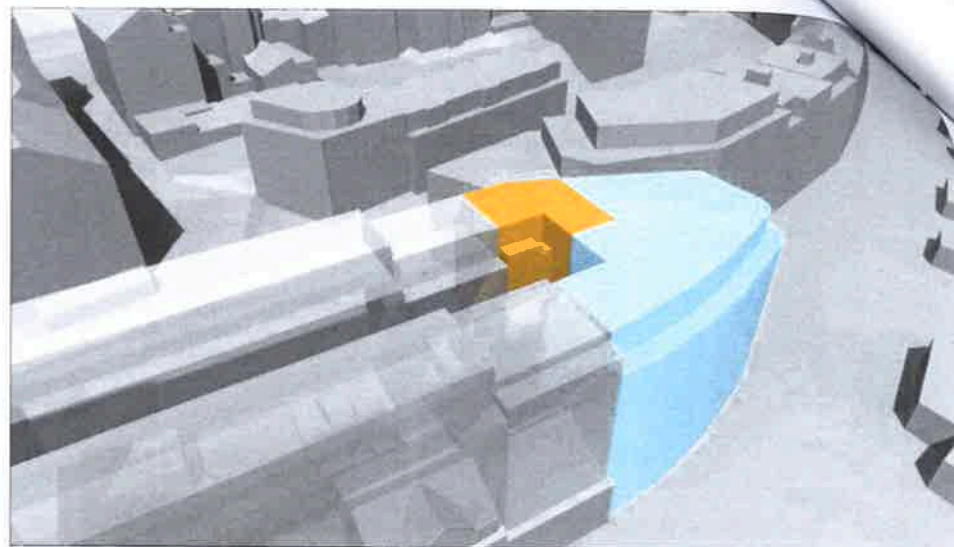
Schematický řez

mřítko

1 : 3 0 0

datum

0 6 / 2 0 2 2



**prins**  
 ARCHITEKTONICKÝ ATÉLIER  
Prins & Partners s.r.o.

PRINS spol. s r.o., Bádenního 54p.29, Praha 6 - Hradčany  
 tel. +420 222 519 867, +420 222 517 913  
 web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
 Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jindrák,  
 Bc. Miroslav Brom

slavebník  
 Hlaváčkova 3 s.r.o.  
 Kaprova 42/14, Staré Město  
 IČ 07642237  
 11000 Praha 1

stavba  
 Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"  
 ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
 Praha 5 – Košíře

název přílohy  
 Prostorové zobrazení

mřížka

datum

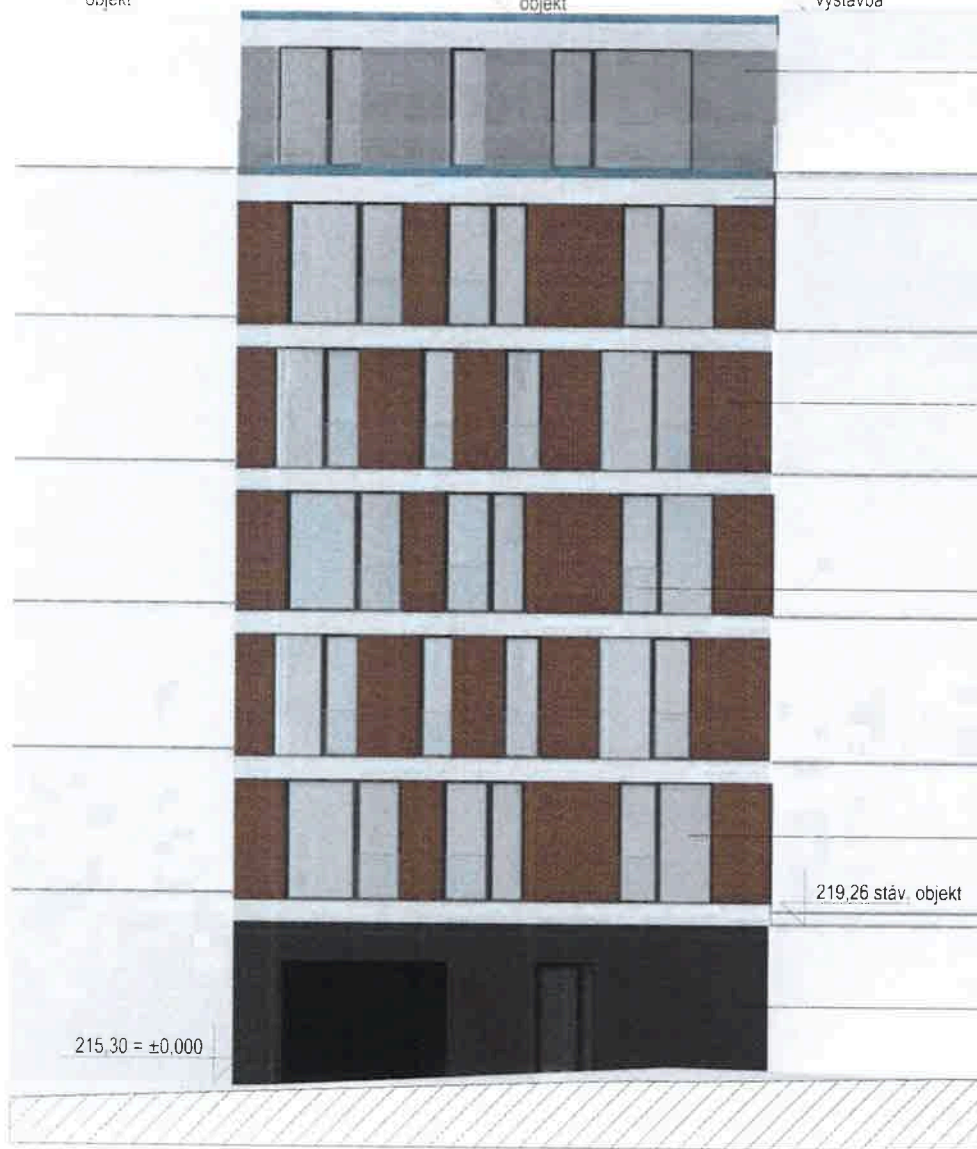
06 / 2022



238,85 sousední  
objekt

238,85 navržený  
objekt

239,00 předpokládaná  
výstavba



Fasáda  
ustupujícího podlaží

**RAL 7035**

Štuková probarevná omítka  
ustupujícího podlaží odstín RAL 7035

Římsy

**RAL 9010**

Štuková probarevná omítka  
uličních říms odstín RAL 9010

Obklad fasády



Cihelný obklad fasády fasádními  
pásky na běhounovou vazbu

Zábradlí



Skleněná výplň zábradlí z  
bezpečnostního skla, ocelové madlo

Okna

**RAL 7016**

Hliníková okna s izolačním trojsklem  
rám v odstínu Antracit (RAL 7016)

Fasáda 1.NP

**RAL 7043**

Štuková probarevná omítka  
1.NP odstín RAL 7043

219,26 stáv. objekt

215,30 = ±0,000

**prins**  
ARCHITECTONICKÝ ATELIER  
ARCHITECTONICAL STUDIO

PRINS spol. s r.o., Bačeného 5/cp 29, Praha 6 - Hradčany  
tel. +420 222 519 867, +420 222 517 913  
web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jindrák,  
Bc. Miroslav Bröm

stavebník

Hlaváčková 3 s.r.o.  
Kaprova 42/14, Staré Město  
IČ 07642237  
11000 Praha 1

stavba

Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"

ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
Praha 5 – Košíře

název přílohy

Materiálové řešení  
uliční fasády

mřížka

datum

06 / 2022





**prins**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

PRINS spol. s r.o., Bodeňho 5/čp 29, Praha 6 - Hradčany  
tel. +420 222 519 867, + 420 222 517 913  
web: prins-praha.cz, email: info@prins-praha.cz  
Ing. arch. Martin Pácha, Ing. arch. Jan Jindřák,  
Bc. Miroslav Brm

stavebník  
Hlaváčkova 3 s.r.o.  
Kaprova 42/14, Staré Město  
IČ: 07642237  
11060 Praha 1

stavba  
Novostavba polyfunkčního domu "Hlaváčkova 3"  
ulice Hlaváčkova parc.č. 1196  
Praha 5 – Košíře

název přílohy  
Zákres do fotografie

měřítko  
datum  
06 / 2022

**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 MČ usnesením Zastupitelstva městské části Praha 5 tyto Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 (dále jen „Zásady“).

Na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Praha ze dne 27. 1. 2022 byla přijata Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území (dále jen „Metodika HMP“). Tyto Zásady jsou harmonizovány se základními body Metodiky HMP.

## **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, rovnosti a nediskriminace. 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 Sídlního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „ÚP“), 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 ÚP, v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území.
- c) **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí 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) **Memorandem** se rozumí 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) **Smlouvou o spolupráci** nebo **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva mezi Žadatelem a MČ, uzavíraná podle těchto Zásad.
- f) **Územním plánem (nebo zkráceně „ÚP“)** se rozumí aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
- g) **Hrubou podlažní plochou Záměru** (nebo zkráceně „HPP“) se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.
- i) **Investičním příspěvkem** Žadatele (nebo zkráceně „Investiční příspěvek“) se rozumí finanční a/nebo nefinanční plnění dle těchto Zásad.
- j) **HMP** se rozumí hlavní město Praha jako právnická osoba.
- l) **KPP** se rozumí koeficient podlažních ploch dle ÚP.
- m) **KPPp** je podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch dle ÚP.
- n) **Metodikou HMP** se rozumí právní text „Metodiky spoluúčasti Investorů na rozvoji území“ schválený usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy.
- o) **Tarifem** se rozumí sazba v Kč bez DPH za m<sup>2</sup> HPP.
- p) **ZMČ Fondem rozvoje veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond MČ zřízený za účelem shromažďování Investičních příspěvků ve formě peněžitého plnění.

## 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 ÚP bude Memorandum obsahovat navýšení HPP, ke kterému by došlo v souvislosti se změnou ÚP 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 ÚP. 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 (dále jen 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 nepeněžitého plnění, bude Smlouva obsahovat způsob majetkového vypořádání nepeněžitého 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) Výpočet Investičního příspěvku a způsob jeho určení je uveden v příloze č. 1 těchto Zásad.
- 2) Pro výpočet Investičního příspěvku jsou stanoveny tyto základní Tarify.
  - a. Tarif  $T_1$  činí 700 Kč bez DPH za  $m^2$  HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat, a to za každý  $m^2$  nárůstu HPP oproti původnímu stavu bez čerpání podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále jen „KPPp“).
  - b. Tarif  $T_P$  činí 1 600 Kč bez DPH za  $m^2$  HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat, a to za každý  $m^2$  nárůstu HPP nad rámec platného ÚP, tj. v případě čerpání KPPp.
  - c. Tarif  $T_2$  činí 1 600 Kč bez DPH za  $m^2$  nárůstu HPP v souvislosti s provedenou změnou ÚP.
- 3) Aktualizace Tarifů.
  - a) Výše Tarifů se každoročně zvyšuje o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.
  - b) Výše Tarifů zvýšené o roční míru inflace budou každoročně nejpozději do konce února uveřejněny na webu MČ, a to vždy s účinností od 1. března.
- 4) U přestaveb se Investiční příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené HPP Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici stávajícího objektu, Investiční příspěvek se určuje podle rozsahu HPP celého Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici části stávajícího objektu, Investiční příspěvek se určuje podle rozsahu HPP celého Záměru, od kterého bude odečtena HPP stávající části objektu, která nebyla předmětem demolice.
- 5) Investiční příspěvek může být poskytován buď formou peněžitého plnění, nebo ve formě nefinančního plnění v odpovídající hodnotě, přičemž konkrétní forma Investičního příspěvku bude určena ve Smlouvě. Základní formy plnění jsou uvedeny v odst. 6 tohoto článku Zásad. Konkrétní forma plnění bude předmětem dohody mezi Žadatelem a MČ. Při využití nefinanční formy plnění Žadatele se postupuje dle smluvního ujednání Žadatele a MČ a dále se subsidiárně aplikuje postup uvedený v Metodice HMP. Nefinanční forma plnění může dosáhnout až 50% celkové výše Investičního příspěvku; v obzvláště odůvodněných případech může dosáhnout až 100% celkové výše Investičního příspěvku.
- 6) Základní formy plnění Žadatele:
  - a) finanční (peněžité) plnění,
  - b) převod pozemků,
  - c) realizace – vybudování nové nebo úprava stávající veřejné infrastruktury, rekreačního vybavení nebo městských bytů,
  - d) samostatné projektové dokumentace,
  - e) architektonické soutěže,
  - f) vyhrazené kapacity,

- g) specifické formy plnění (podporované bydlení, provoz a údržba veřejného prostranství, závazek nedočerpání kapacity).
- 7) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚP. V odůvodněných případech může být splatnost prodloužena až na 3 roky od nabytí účinnosti změny ÚP.
- 8) Investiční příspěvek pro případ Záměru, který nevyžaduje změnu ÚP, poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů poté, co nabude právní moci územní rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení. V odůvodněných případech může být splatnost prodloužena až na 3 roky od nabytí právní moci územní rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení.
- 9) V případě Investičních příspěvků poskytovaných ve formě nepeněžitého plnění budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou Smlouvou.
- 10) Investiční příspěvek lze využít zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě peněžitého plnění se stane součástí ZMČ Fondu rozvoje veřejné infrastruktury a o jeho využití rozhoduje ZMČ.
- 11) V případě, že Záměr splňuje charakter stavby strategického významu pro MČ, může MČ výjimečně upustit od požadavků podle těchto Zásad a realizace Záměru nahradí až 100 % doporučeného Investičního příspěvku.

## 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/24/12/2022 ze dne 28. 06. 2022.
- 2) Dle těchto Zásad se postupuje v případech, kdy Žadatel podá žádost o uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku po nabytí účinnosti těchto Zásad. Pro žádosti podané Žadatelem před nabytím účinnosti těchto Zásad se aplikuje postup podle zásad účinných do dne nabytí účinnosti těchto Zásad.
- 3) U Záměrů, které vyžadují změnu ÚP spočívající v navýšení HPP nad 300.000 m<sup>2</sup>, se postup dle těchto Zásad neaplikuje. V těchto případech se postupuje dle Metodiky HMP.
- 4) Zásady mají přednost před Metodikou HMP, pokud není v Zásadách stanoveno jinak.

#### Přílohy:

1. Výpočet Investičního příspěvku.
2. Mapa pásem pro stanovení fixních KPP.



### Výpočet Investičního příspěvku

- 1) Investiční příspěvek pro případ Záměru nevyžadujícího změnu ÚP se počítá dle vzorce:

$$R_1 = \Delta HPP_1 \times T_1 + (\Delta HPP_P \times T_P)$$

$R_1$  — referenční výše minimálně požadovaného Investičního příspěvku pro případ Záměru nevyžadujícího změnu ÚP

$T_1$  — tarif v Kč za m<sup>2</sup> HPP Záměru nevyžadující změnu ÚP

$T_P$  — tarif v Kč za m<sup>2</sup> HPP Záměru, který čerpá podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch

$\Delta HPP_1$  — nárůst m<sup>2</sup> HPP Záměru oproti stávajícímu stavu (kladné navýšení kapacity Záměru)

$\Delta HPP_P$  — nárůst m<sup>2</sup> HPP Záměru nad rámec KPP v případě čerpání podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (kladné navýšení kapacity Záměru nad rámec KPP)

Hrubá podlažní plocha (HPP) se počítá dle metodiky k platnému ÚP SÚ HMP.  
[https://iprpraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke\\_navody.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke_navody.pdf)

- 2) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP se počítá dle vzorce:

$$R = \Delta HPP \times T_2$$

$R$  — referenční výše minimálně požadovaného Investičního příspěvku pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP

$T_2$  — tarif v Kč za m<sup>2</sup> HPP pro změnu ÚP

$\Delta HPP$  — rozdíl m<sup>2</sup> HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

$$HPP_S = S_S \times KPP_S$$

$HPP_S$  — stávající kapacita m<sup>2</sup> HPP před jeho změnou ÚP

$S_S$  — stávající výměry jednotlivých ploch

$KPP_S$  — stávající KPP jednotlivých ploch

$$\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_S$$

$\Delta HPP$  — navýšení m<sup>2</sup> HPP

$S_N$  — návrhové výměry jednotlivých ploch

$KPP_N$  — návrhové KPP jednotlivých ploch

Pro případ stabilizovaných ploch, které nemají stanovenou míru využití území (tj. bez kódu), se pro výpočet použije fixní KPP:

obytné plochy vnitřní pásmo

0,8 OB – čistě obytné

1,2 SV – všeobecně smíšené

1,4 OV - všeobecně obytné

2,8 SMJ - smíšené městského jádra

obytné plochy vnější pásmo

0,2 OB - čistě obytné

0,3 OV - všeobecně smíšené

0,4 SV - všeobecně smíšené

ostatní plochy bez ohledu na pásmo

0,1 SO - oddechu, DL - dopravní, vojenská a sportovní letiště, DP - přístavy a přístaviště, plavební komory

0,2 SP - sportu, TVV - vodní hospodářství, TVO - odpadové hospodářství, DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály

0,4 DH - plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R, TVE - energetika

0,5 VS - výroby, skladování a distribuce

0,6 VV - veřejné vybavení, ZOB - obchodní

0,7 VVA - armáda a bezpečnost, ZKC - kultury a církve

0,8 VN - nerušící výroby a služeb

1,0 DGP - garáže a parkoviště

1,1 TI - zařízení pro přenos informací

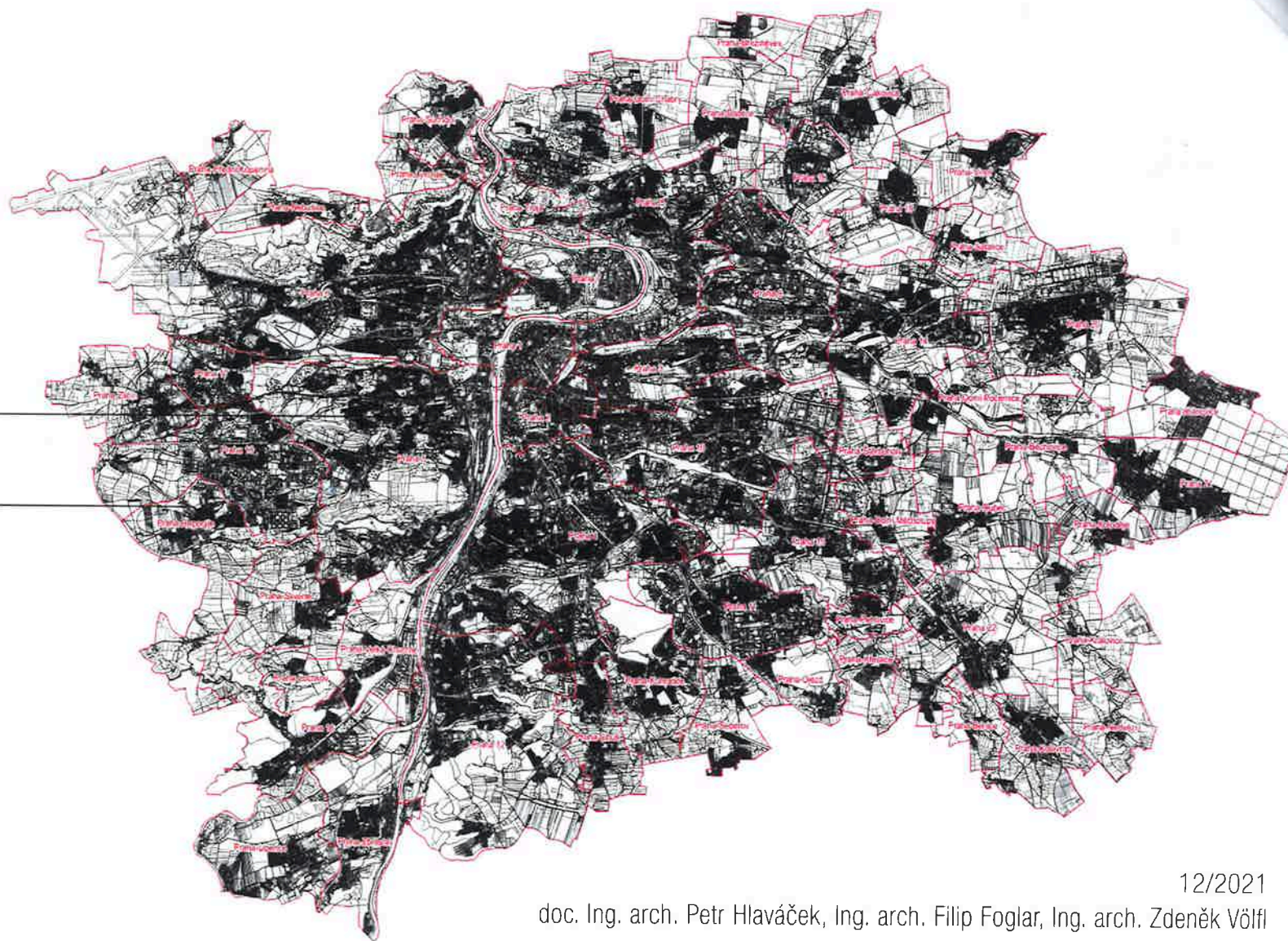
1,3 ZVO - ostatní, ZVS - vysokoškolské




Pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP z nezastavitelného území na zastavitelné, vyjma plochy TEP - těžba surovin, se pro výpočet investičního příspěvku použije fixní KPP s hodnotou - 0,5 (tj. ve vzorci je výpočet navýšen o KPP 0,5).

Mapa pásem pro stanovení fixních KPP je přílohou č. 2 těchto Zásad.

vnitřní pásmo

vnější pásmo



-  Městské části
-  Parcely
-  Pásma města