



SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„DVOJDOMY U LIPOVÉ ALEJE“

(dále i Smlouva)

Městská část Praha 5

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

a

EKB-Invest Duo, s. r. o.

se sídlem: Polská 1518/44, 120 00 Praha 2
zastoupena: Mikhailem Semerikovem, jednatelem
IČ: 07639830
vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 304569
(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 „DVOJDOMY U LIPOVÉ ALEJE“ (dále i Záměr). Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. ve studii vypracované UBIQIST s.r.o., Ing. David Rufer, autorizovaný architekt ČKAIT 000 8391, dat. 09/2022 (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 pozemcích parc. č. 2034, 2035, 2036, 2037, 2038/1 a 2039/1 v k. ú. Hlubočepy, obec Praha (dále jen Pozemky).
- 2.4** Záměr spočívá v novostavbě tří rodinných dvojdomů na rohu ulic Lipová alej a Ke Smíchovu. Provozně a dispozičně jsou rodinné dvojdomy totožné. Každá polovina dvojdomu má čistě obytnou funkci a obsahuje jednu bytovou jednotku. Dvojdomy mají jedno podzemní podlaží, dvě plná nadzemní podlaží a třetí ustoupené ze dvou stran. Zastřešené jsou plochou střechou s výškou atiky ustupujícího 3.NP + 9,50 m a výškou atiky 2.NP + 6,3 m (vše vztaženo k nejnižšímu přílehlému terénu z ulice Ke Smíchovu). Každý dvojdom tvoří půdorysně dva ozrcadlené obdélníky o rozměrech 6,75 m x 19,0 m. Zastavěná plocha jednotlivých polovin dvojdomů je 128 m².
- 2.5** Vlastníkem Pozemků je Investor (pozemky parc. č. 2034 a 2035), společnost EKB-Invest s.r.o. (pozemky parc. č. 2036 a 2037) a hlavní město Praha, svěřená správa Městská část Praha 5 (pozemky parc. č. 2038/1 a 2039/1),
- 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 1.756 m² (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 1 756 m² celkem částku **1.229.200,00 Kč**; což odpovídá HPP 1 756 m² násobené 700,00 Kč za každý m² HPP (dále jen Investiční příspěvek).

(iv) Investor uhradí Investiční příspěvek, tj. **1.229.200,00 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 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 doručenou 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

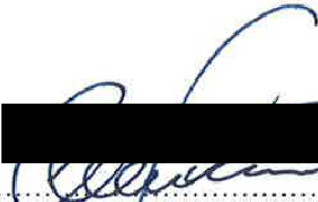
- 5.1** Ustanovení této Smlouvy nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.
- 5.2** Tato Smlouva může být doplněna nebo pozměněna pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Smluvních stran.
- 5.3** Práva a povinnosti podle této Smlouvy 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: 19)
 - (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/13/300/2023 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.

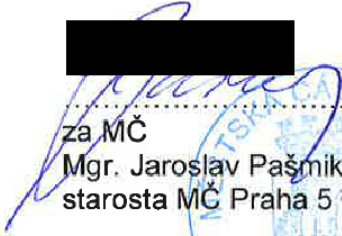
17 -04- 2023

V Praze


.....
za Investora
Mikhail Semerikov,
jednatel EKB-Invest Duo, s. r. o.

20 -04- 2023

V Praze


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

PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE



DVOJDOMY U LIPOVÉ ALEJE

Praha 5, ul. Ke Smíchovu

architektonická studie
09/2022

UBIQUIST 

1	_TEXTOVÁ ČÁST	
A	_PRŮVODNÍ ZPRÁVA	03
B	_SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA	04
2	_VÝKRESOVÁ ČÁST	
	_ZÁKRES DO ORTOFOTO MAPY	08
	_KATASTRÁLNÍ SITUACE	09
	_SITUACE SOUBORU DOMŮ	10
	_PŮDORYS SUTERÉNU_1PP	11
	_PŮDORYS PŘÍZEMÍ_1NP	12
	_PŮDORYS PRVNÍHO PATRA_2NP	13
	_PŮDORYS DRUHÉHO PATRA_3NP	14
	_ŘEZ PODÉLNÝ A PŘÍČNÝ	15
	_POHLED JIŽNÍ A SEVERNÍ	16
	_POHLED ZÁPADNÍ	17
	_VIZUALIZACE	18

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA, IDENTIFIKACE ZAKÁZKY, VSTUPNÍ ÚDAJE

Akce:	Architektonická studie – Dvojdomy U lipové aleje Soubor tří rodinných dvojdomů
Místo stavby:	ul. Ke Smíchovu, 154 00 Praha 5 - Barrandov
Katastrální území:	Hlubočepy (728837)
Pozemek:	parc.č. 2034, 2035, 2036, 2037, 2038/1, 2039/1
Objednatel:	EKB-Invest Duo s.r.o.
IČO:	076 39 830
DIČ:	CZ 076 39 830
Sídlo:	Polská 1518/44, 120 00 Praha 2 - Vinohrady
Zpracovatel:	UBIQUIST,s.r.o. Karlštejn 155, 267 18 Karlštejn
Zastoupení:	Ing.David Rufer autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, autorizace ČKAIT č. 0008391 tel. 774 233 115, e-mail: rufer@ubiquist.cz
Autoři návrhu:	Ing.Jana Ruferová Ing. arch. Zuzana Jurkovičová Ing. arch. Luboš Novák
Vstupní podklady:	Zadání investora Prohlídka místa stavby a fotodokumentace Katastrální mapa
Datum dokončení:	09/2022

Tato dokumentace je chráněna autorskými právy dle zákona č.121/2000 Sb.

B.1. Popis území stavby

a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území

Dotčené stavební pozemky se nacházejí v k.ú. Hlubočepy, jedná se o parcelní čísla 2034, 2035, 2036 a 2037, která jsou v majetku stavebníka. Dále se jedná o parcelní čísla 2038/1 a 2039/1, která jsou v majetku hlavního města Prahy a budou předmětem budoucí kupní smlouvy. Pozemky jsou rovinné, oplocené a nacházejí se mezi ulicemi Lipová alej a ulicí Ke Smíchovu. Jejich celková výměra je 2476m².

Demolice stávající objektů na pozemcích stavby byla provedena v souladu s již vydaným samostatným povolením. Kácení dřevin není navrženo, neboť se na pozemku nevyskytují dřeviny vyžadující povolení ke kácení. Dojde k odstranění náletových křovin. Stávající přípojky (elektro, vody, plynu a kanalizace) budou zrušeny a nahrazeny novými. V současné době jsou dotčené pozemky napojeny na komunikaci Ke Smíchovu pomocí dvou stávajících vjezdů, tyto vjezdy budou zrušeny a nahrazeny novými.

b) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru Hlavního města Prahy se pozemky s navrhovanými dvojdomy nacházejí na ploše:

OB čistě obytné území

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odstavce (1) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP). Dle ÚAP se jedná o lokalitu typem zastavěné krajiny ve městě – struktura zahradního města.

Navržené rodinné dvojdomy v jižní části vymezeného obytného území vytváří svým charakterem přechod mezi sousedícími bytovými a rodinnými domy. Soubor tří rodinných dvojdomů je svým objemem i zastavěností srovnatelný, jak se stávajícími bytovými, tak rodinnými domy.

Dvojdomy o dvou nadzemních podlažích a ustupujícími 3.NP jsou výškově totožné s navazujícími rodinnými domy, avšak výrazně nižší než sousedící čtyřpodlažní bytový dům.

V souladu s regulativy ÚP dochází k dotvoření a rehabilitaci území. Původní objekty (malé domy, rekreační objekty) tohoto území jsou nahrazovány moderními viladomy či dvojdomy. Nová výstavba dvojdomů v oblasti je navrhována s KPP cca 0,85-0,95.

Umístovaná stavba tak nenarušuje charakter stávající zástavby a představuje dotvoření lokální urbanistické struktury. Umístovaná stavba je výškově i vzhledově srovnatelná s okolními obdobnými stavbami v zájmovém území záměru. Navržená stavba svou výškou nepřevyšuje výškovou úroveň stávající zástavby, proto je její umístění do stabilizovaného území přípustné.

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 z obecných požadavků na využívání území

Nejsou.

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

Požadavky všech dotčených orgánů budou do dokumentace zapracovány.

e) výčet a závěry provedených průzkumů

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

f) ochrana území podle jiných právních předpisů

Neřeší se

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, jedná se o novostavbu tří rodinných dvojdomů, kde budou dešťové vody ze střechy vsakovány na pozemku stavebníka. Splaškové vody budou likvidovány napojením stavby na městskou jednotnou kanalizaci novými přípojkami.

i) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

Demolice stávající objektů na pozemcích stavby byla provedena podle samostatného povolení.

Kácení dřevin není navrženo, neboť se na pozemku nevyskytují dřeviny vyžadující povolení ke kácení. Součástí navržených úprav je odstranění stávajících náletových křovin.

j) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků k plnění funkce lesa

Dotčené parcely mají evidované BPEJ a neplní funkci lesa. Pro pozemek pod stavbou bude požádáno o vynětí ze zemědělského půdního fondu (ZPF).

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

Nově navržené tři dvojdomy budou napojeny na technickou infrastrukturu pomocí nových samostatných přípojek pitné vody, kanalizace, NN přípojky elektro a přípojky Cetin.

Přeložky sítí nejsou navrženy. Stávající přípojky budou zrušeny. V současné době jsou dotčené pozemky napojeny na komunikaci Ke Smíchovu pomocí dvou stávajících vjezdů, tyto vjezdy budou zrušeny. Návrh řadových domů předpokládá vybudování 6 nových samostatných sjezdů na komunikaci Ke Smíchovu.

Přístup k jednotlivým RD jsou řešeny jako bezbariérové.

l) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané a související investice

Nejsou. Demolice stávající objektů na pozemcích stavby byla provedena podle samostatného povolení.

m) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umístí

Objekt se navrhuje na pozemcích:

číslo parcely	vlastník	způsob využití	druh pozemku	plocha (m ²)	BPEJ
2034	EKB-Invest Duo s.r.o.	jiná plocha	ostatní plocha	162	Není ev.
2035	EKB-Invest Duo s.r.o.	zahradka	zahradka	833	21000
2036	EKB-Invest s.r.o.	jiná plocha	ostatní plocha	252	Není ev.
2037	EKB-Invest s.r.o.	zahradka	zahradka	797	21000
2038/1	HM Praha Ve správě MČ Praha 5	zahradka	zahradka	294	21000
2039/1	HM Praha Ve správě MČ Praha 5	zahradka	zahradka	198	21000

k.ú. Hlubočepy (728837)

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,

Jedná se o novostavbu 3 rodinných dvojdomů.

b) Účel užívání stavby

Jedná se o stavbu pro bydlení.

c) Trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o stavbu trvalou.

d) Informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky

Nejsou.

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

Požadavky všech dotčených orgánů budou zapracovány do dokumentace v dalším stupni.

f) Ochrana území podle jiných právních předpisů

Není.

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

Navrhovaný stav:

Celková plocha pozemků dle KN	2.476 m ²	
Zastavěná plocha (1x RD)	128 m ²	
Zastavěná plocha celkem	770 m ²	31%
Zpevněné plochy (1x RD)	99 m ²	
Zpevněné plochy celkem	596 m ²	24%
Plocha zeleně (1x RD)	185 m ²	
Plocha zeleně celkem	1110 m ²	45%

Orientační výpočet kódu míry využití území:

KPP – koeficient podlažních ploch

KPP = HPP/celková plocha záměru

KPP = 2100/2476 = 0,85

KZ – koeficient zeleně

KZ = plocha zeleně/celková plocha záměru

KZ = 1110/2476 = 0,45

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.2.7.

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

90 mil. Kč

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení.

Navržený objekt proporčně odpovídá okolní zástavbě a bude citlivě zapadat do rázu území.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné území. Dle ÚAP se jedná o lokalitu typem zastavěné krajiny ve městě – struktura zahradního města.

Tři navržené rodinné dvojdomy v jižní části vymezeného obytného území vytváří svým charakterem přechod mezi na západě sousedícími bytovými domy a rodinnými domy na severu a východě. Z jihu tvoří pomyslný nárazník pro rodinné domy od Pražského okruhu. Navržené objekty jsou svým objemem, zastavěností i výškou srovnatelné s okolní zástavbou rodinných domů, avšak výrazně nižší než dva sousedící čtyřpodlažní bytové domy. Umístované stavby tak nenaruší charakter stávající zástavby, a proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.

b) architektonické řešení

Tři rodinné dvojdomy jsou navrženy jako identické objekty označené písmeny A, B a C. Každý z objektů tvoří 2 stejné rodinné domy, které na sebe navazují stěnami.

Každý z celkově 6 domů má suterén sloužící pro technické a skladovací účely, přizemí a druhé nadzemní podlaží sloužící k bydlení. Domy jsou zastřešeny plochými střechami. Na částech jsou vytvořeny terasy. Dispozici každého z domů tvoří obdélníky, které jsou vzájemně půdorysně posunuty. Toto hmotové posunutí je podtrženo materiálovým řešením fasády, jenž tvoří cihlový obklad v kombinaci s plechem a omítkou. Vše v odstínech šedé. Velké prosklené plochy pak přirozeně propojují interiéry s exteriérem uzavřených soukromých zahrad.

B.2.3 Dispoziční, technologické a provozní řešení

Každý ze 6 rodinných domů má obdobné řešení dispozic. Odlišnosti mohou nastat na přání klientů pouze v rámci vnitřní dispozice. (sklad nebo vinotéka, fitness nebo pracovna, dětský pokoj nebo pokoj pro hosty a pod).

Před domem jsou umístěna dvě stání pro auta, kolem kterých vede od vstupní branky cestička k hlavnímu vstupu. Za ním je pak vstupní hala, na kterou navazuje vstup do skladu. Ten je přístupný i z venkovního stání aut. Dále je z haly přístupná šatna, schodiště do suterénu, toaleta a vstup do obytné části domu. V přizemí se pak ještě nachází velký obytný prostor s kuchyňským koutem a spíž. Obytný prostor, ale i toaleta mají přístup na zahradu.

V suterénu jsou umístěny technické prostory jako prádelna a kotelná, sklady a dílna. V patře jsou tři ložnice s koupelnami a šatnami. Poslední uskočené patro bude tvořeno místnostmi podle přání klienta. Je zde možno umístit další ložnici, pracovnu, pokoj pro hosty nebo relaxační zónu. Na místnosti navazují dvě terasy orientované na jih a sever.

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Stavba je v souladu s požadavky na vyhlášku vyhl.č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Jedná se o individuální výstavbu RD

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

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

B.2.6 Základní technický popis staveb

Jedná se o novostavbu tří rodinných dvojdomů. Stavba je založená na železobetonových základových pasech v kombinaci s betonovou základovou deskou. Obvodové konstrukce suterénu jsou z voděodolného betonu (bílá vana). Nadzemní část je navržena zděná z keramických bloků. Vodorovné konstrukce tvoří železobetonové monolitické desky. Schodiště jsou z prefabrikovaných betonových ramen. Fasáda je částečně omítaná a částečně ji tvoří obklad. Střechy jsou navrženy jako ploché. Část zastřešení tvoří terasy. Okna a dveře jsou navrženy hliníkové.

B.2.7 Základní popis technických a technologických zařízení

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení

B.2.8 Požárně bezpečnostní řešení

Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení.

B.2.9 Úspora energie a tepelná ochrana

Projekt je řešen v souladu s hospodařením s energiemi podle zákona č.406/2000 v posl. zn. a prováděcích vyhlášek, zejm. 178/2013 Sb. Navržené konstrukce splňují požadavky vyhlášky o energetické náročnosti budovy. Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení.

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.

Zásady odkanalizování splaškových vod

Jedná se o odvedení splaškových vod od vestavěných sanitárních zařízení, koupelen, WC a kuchyňských linek. Zařizovací předměty budou napojeny ze stoupaček umístěných v instalačních šachtách s odvětráním vyvedeným nad střešní okno. Jednotlivé objekty budou odkanalizovány novými přípojkami kanalizace. Jakost odpadních vod odpovídá svým složením běžným komunálním vodám. Splaškové vody budou gravitačně svedeny z jednotlivých prostor do nových kanalizačních stoupaček. Dále pak novými stoupačkami a novým ležatým svodem pak do kanalizační přípojky, která bude opatřena revizní šachtou.

Zásady odvodu dešťových vod

Dešťové vody ze střechy budou přes akumulační nádrž likvidovány vsakem na pozemku stavebníka.

Zásady řešení rozvodů vody

Jednotlivé RD budou zásobovány pitnou vodou z uličního řadu nacházejícího se v komunikaci Ke Smíchovu. Přípojky budou provedeny nově.

Zásady řešení vytápění

Každý RD bude vytápěn vlastním tepelným čerpadlem. Bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení.

Zásady řešení zásobování plynem

RD nebudou napojeny.

Zásady řešení likvidace komunálního odpadu

Komunální odpad bude shromažďován u každého RD samostatně, a to v nádobě umístěné v přístřešku před domem. 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

Tato problematika není v návrhu stavby řešena. Vzdálenost kolejové trasy s elektrifikací, která by případně mohla být zdrojem bludných proudů, je příliš vzdálená od místa stavby.

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 LAeq,s 55dB, od 06 do 07 a od 21 do 22 hod LAeq,s 40dB, od 22 do 06 hod LAeq,s 30dB

VE DNECH PRACOVNÍHO KLIDU

od 06 do 22 hod LAeq,s 40dB, od 22 do 06 hod LAeq,s 30dB

v chráněných venkovních prostorech stavby nepřekročí hygienický limit

od 07 do 21 hod LAeq,s 65 dB, od 06 do 07 a od 21 do 22 hod LAeq,s 60 dB, od 22 do 06 hod LAeq,s 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 navržené 3 dvojdomy budou napojeny na technickou infrastrukturu pomocí nových samostatných přípojek pitné vody, kanalizace, NN přípojky elektřiny a přípojky Četinu. Přeložky sítí nejsou navrženy.

b) připojovací rozměry, výkonové kapacity, délky

Vodovod – 6x nová přípojka

Přípojka kanalizace - 6x nová přípojka

Elektro - 6x nová přípojka

Četina - 6x nová přípojka

B.4 Dopravní řešení

a) popis dopravního řešení včetně bezbariérových opatření

Každý navržený RD bude napojen novým vjezdem na komunikaci Ke Smíchovu. Přístup do přízemí objektu je bezbariérový.

b) napojení území na stávající dopravní infrastrukturu

V současné době jsou dotčené pozemky napojeny na komunikaci Ke Smíchovu pomocí dvou stávajících vjezdů, tyto vjezdy budou zrušeny. Návrh nových dvojdomů předpokládá vybudování šesti nových samostatných sjezdů na komunikaci Ke Smíchovu.

c) doprava v klidu

Výpočet je proveden dle nařízení 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.

Navrhovaný stav - základní počet stání P:

HPP – bydlení – 6 RD (bytových jednotek)

- bydlení - 1 PS/85 m2, (max. 2 stání/jednotka)

Celkem pro navrhovaný stav:

6x RD s přístřeškem pro 2 automobily, celkem 12 stání

Závěr:

V každém RD (jednotce) jsou navržena 2 parkovací stání. Celkem 12 parkovacích stání. Požadavek je splněn.

B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav.

Zahrada bude řešena tak, aby byla splněna funkce okrasná a pobytová, ale v případě zájmu zde budoucí majitel mohl část užívat i jako zahradu užitnou. Budou zde osázeny stromy menšího vzrůstu, okrasné i užitné keře a rostliny, a to do záhonu tvořeného kůrou, štěrkem nebo hlínou dle užití. Větší část zahrady bude tvořit travnatá plocha. Část zahrady navazující na obývací pokoj bude upravena jako terasa pro umístění venkovního sezení. Pozemek bude převážně rovinný. Snížení několika terénními stupni bude provedeno v místě okna do suterénu.

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 Státní hl.m.Prahy. Navržené rodinné domy budou vytápěny tepelnými čerpadly. 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 dodávatel 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. Pozemky evidované BPEJ. Bude požádáno o výtětí ze ZPF pod stavbou.

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

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

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

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 nejsou vzneseny z hlediska CO žádné požadavky.

B.8 Zásady organizace výstavby.

Budou řešeny v dalším stupni dokumentace.

B.9 Celkové vodohospodářské řešení

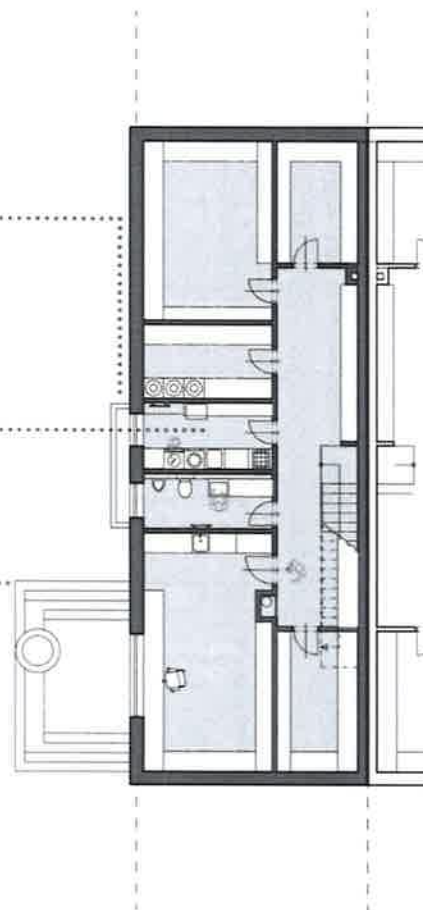
Dešťové vody budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka. Navrhuje se kompletní odvedení dešťových vod ze všech střešních ploch do dešťového kanalizačního potrubí, který bude zaústěn do sestavy záchytných jímek umístěných v zahradě.



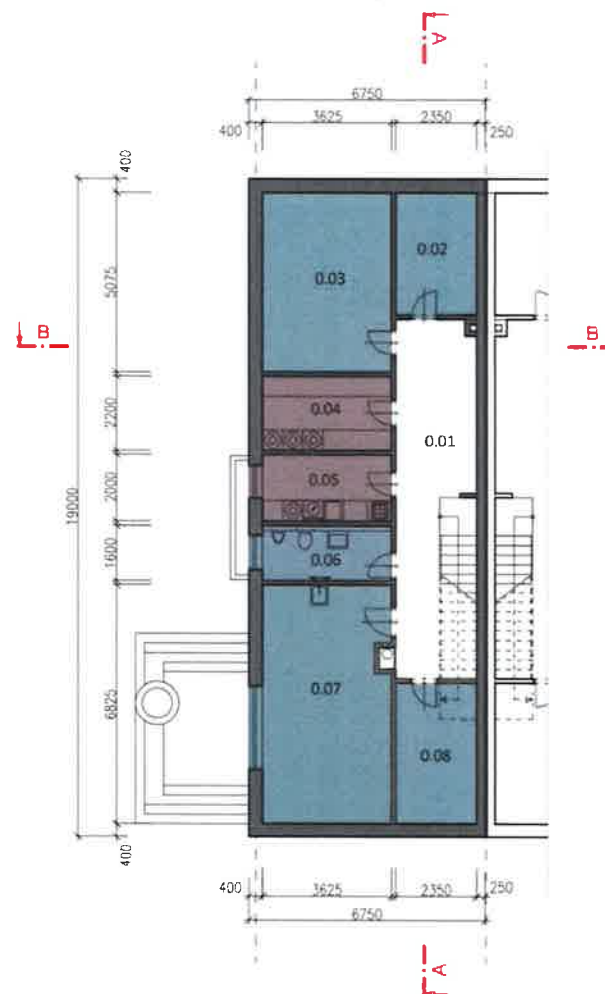




VNITŘNÍ DISPOZICE



FUNKČNÍ SCHÉMA



číslo	místnost	plachta
0.01	CHODBA	25,30 m ²
0.02	SPÍŽ	8,65 m ²
0.03	SKLAD	20,40 m ²
0.04	TECH. MÍSTNOST	8,40 m ²
0.05	PRÁDELNA	7,65 m ²
0.06	WC	6,10 m ²
0.07	DÍLNA	26,60 m ²
0.08	VINOTÉKA	10,10 m ²

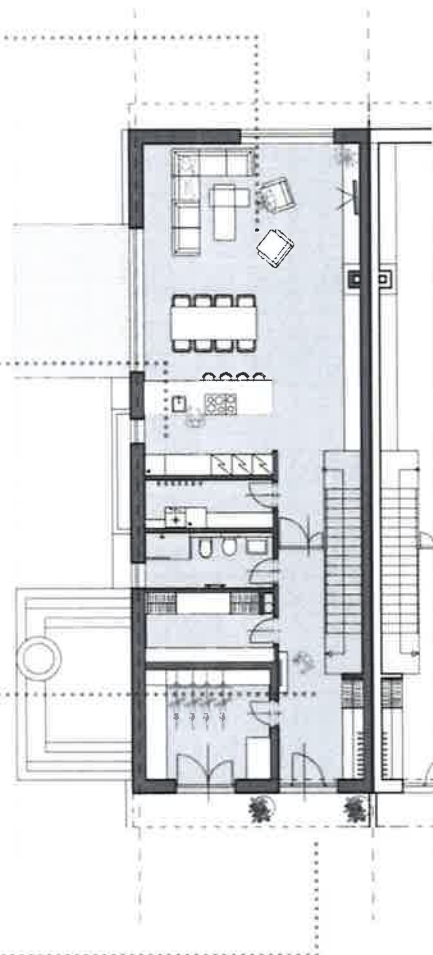


M1:150

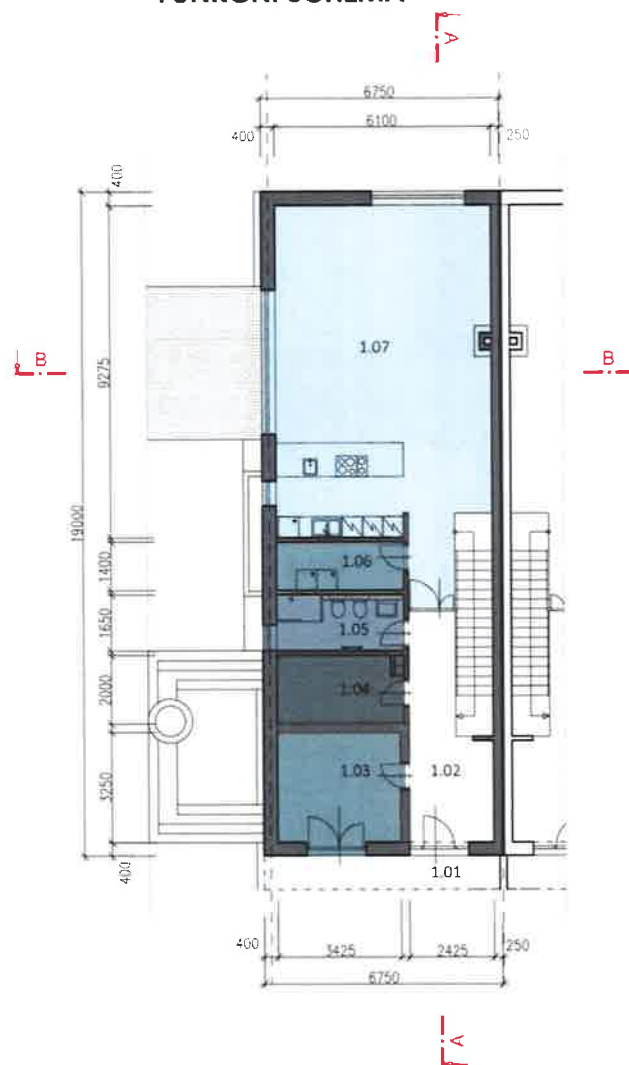
0 1 2 3 4 5m



VNITŘNÍ DISPOZICE



FUNKČNÍ SCHÉMA



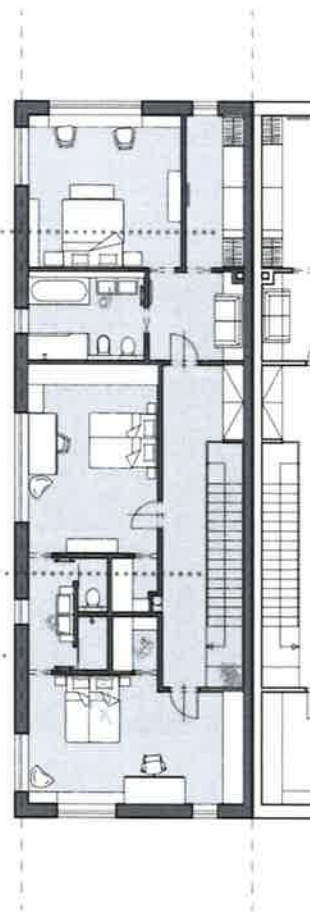
číslo	místnost	
1.01	ZÁVĚTRÍ	
1.02	HALA	17,00 m ²
1.03	SKLAD	12,10 m ²
1.04	SATNA	7,30 m ²
1.05	WC/KOUPELNA	6,20 m ²
1.06	SPÍŽ	5,25 m ²
1.07	OBYTNÝ PROSTOR	64,00 m ²



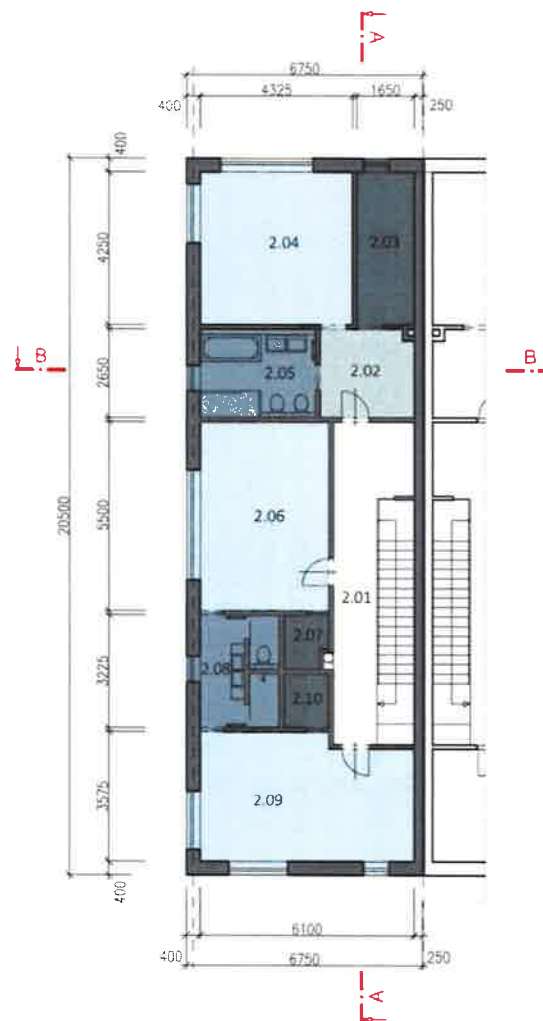
M1:150



VNITŘNÍ DISPOZICE



FUNKČNÍ SCHÉMA



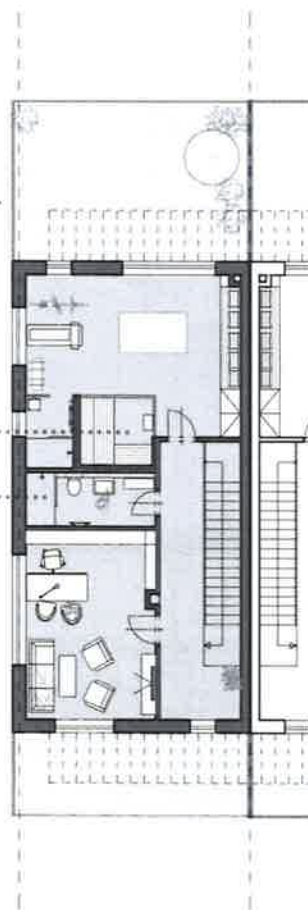
číslo	místnost	
2.01	HALA	22,85 m ²
2.02	PŘEDPOKOJ	7,30 m ²
2.03	SATNA	7,65 m ²
2.04	HLAVNÍ LOŽNICE	20,40 m ²
2.05	KOUPELNA	9,10 m ²
2.06	POKOJ	21,40 m ²
2.07	SATNA	2,00 m ²
2.08	KOUPELNA	7,45 m ²
2.09	POKOJ	20,45 m ²
2.10	SATNA	2,20 m ²



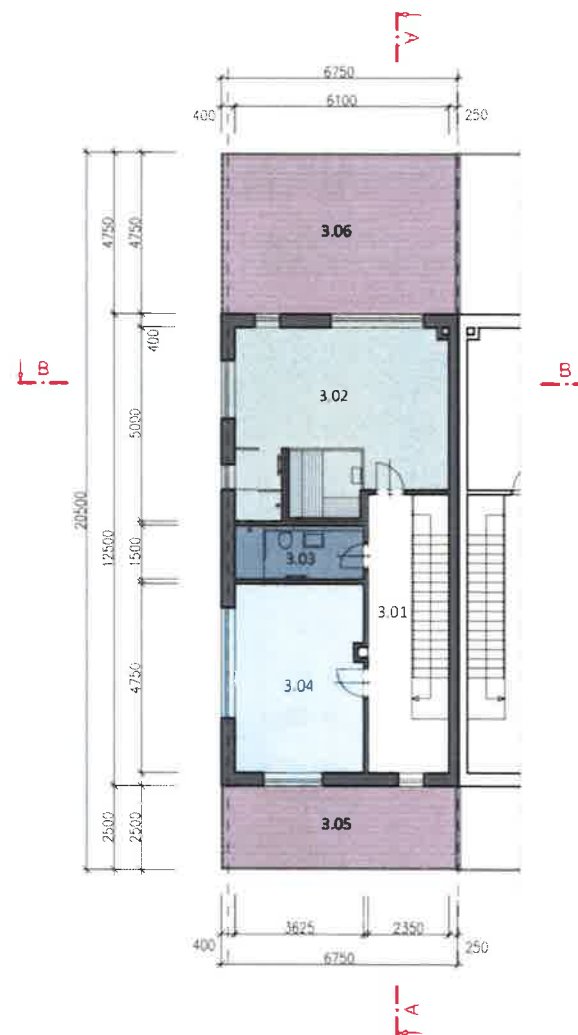
M1:150



VNITŘNÍ DISPOZICE



FUNKČNÍ SCHÉMA



číslo	místnost	
3.01	HALA	19,75 m ²
3.02	SAUNA / FITNES	33,45 m ²
3.03	TOALETA	6,10 m ²
3.04	POKOJ	21,10 m ²
3.05	TERASA 1	6,95 m ²
3.06	TERASA 2	17,50 m ²

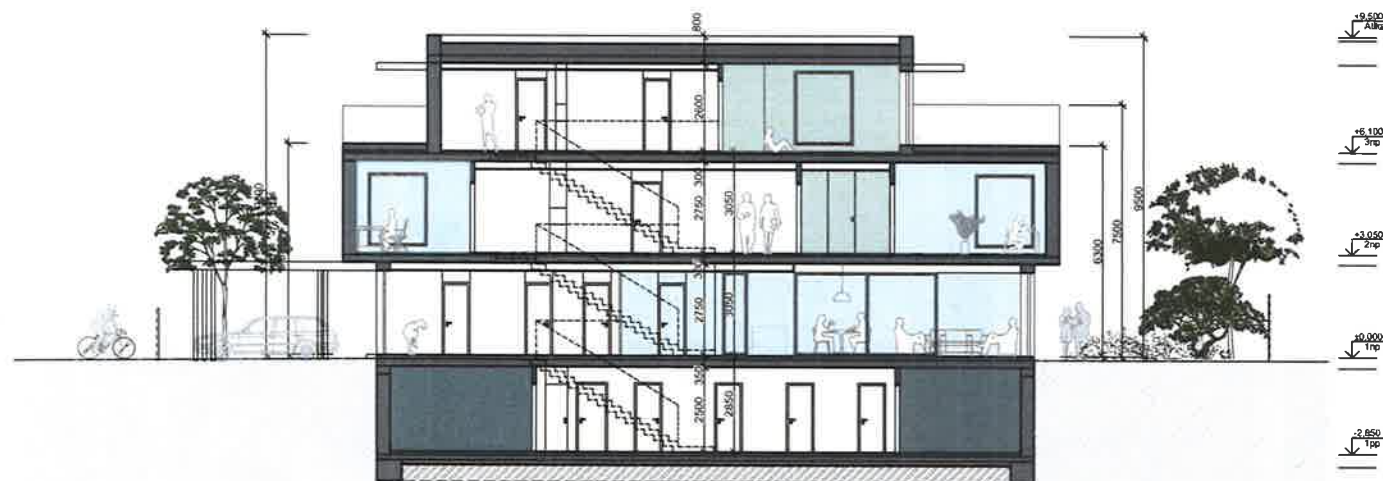
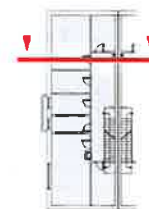


M1:150

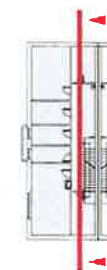




ŘEZ B-B



ŘEZ A-A

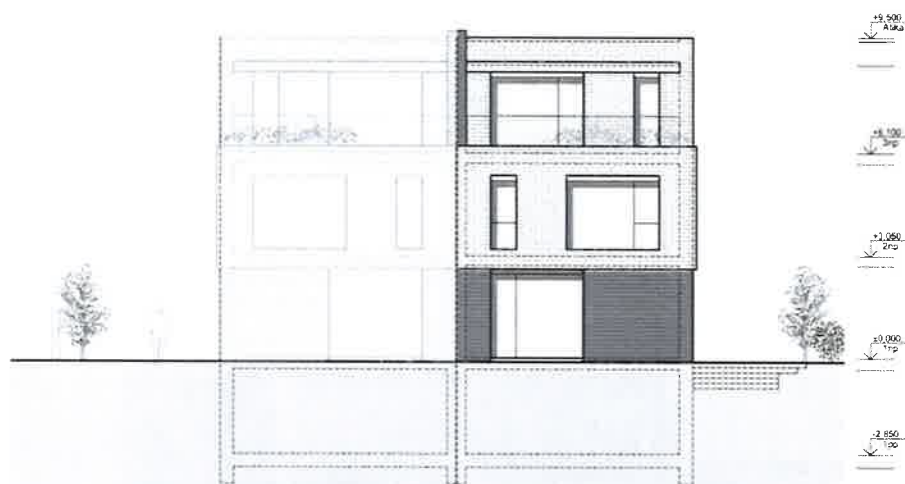


M1:150

0 1 2 3 4 5m



POHLED JIŽNÍ

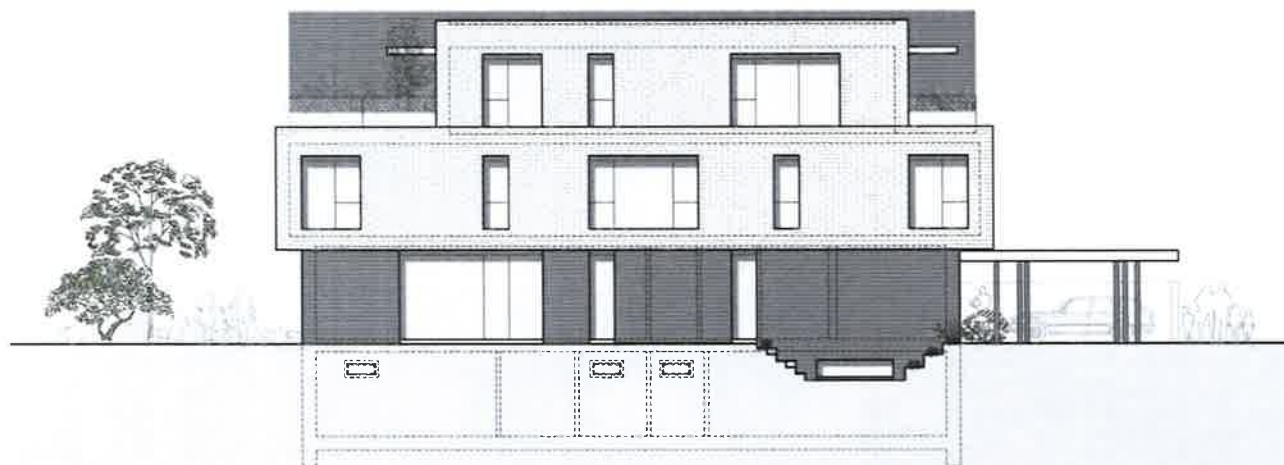


POHLED SEVERNÍ



M1:150





+9.500
Akna

+6.100
3np

+3.050
2np

+0.000
1np

-2.850
1np

POHLED ZÁPADNÍ



M1:150

0 1 2 3 4 5m

POHLEDY





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 Žadateli při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadateli 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 m² 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 případné 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 uvedený 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 m², 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 m² HPP Záměru nevyžadující změnu ÚP

T_P — tarif v Kč za m² HPP Záměru, který čerpá podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch

ΔHPP_1 — nárůst m² HPP Záměru oproti stávajícímu stavu (kladné navýšení kapacity Záměru)

ΔHPP_P — nárůst m² 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://ippraha.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 m² HPP pro změnu ÚP

ΔHPP — rozdíl m² HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

$$HPP_S = S_S \times KPP_S$$

HPP_S — stávající kapacita m² HPP před jeho změnou ÚP

S_S — stávající výměry jednotlivých ploch

KPP_S — stávající KPP jednotlivých ploch

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

ΔHPP — navýšení m² 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

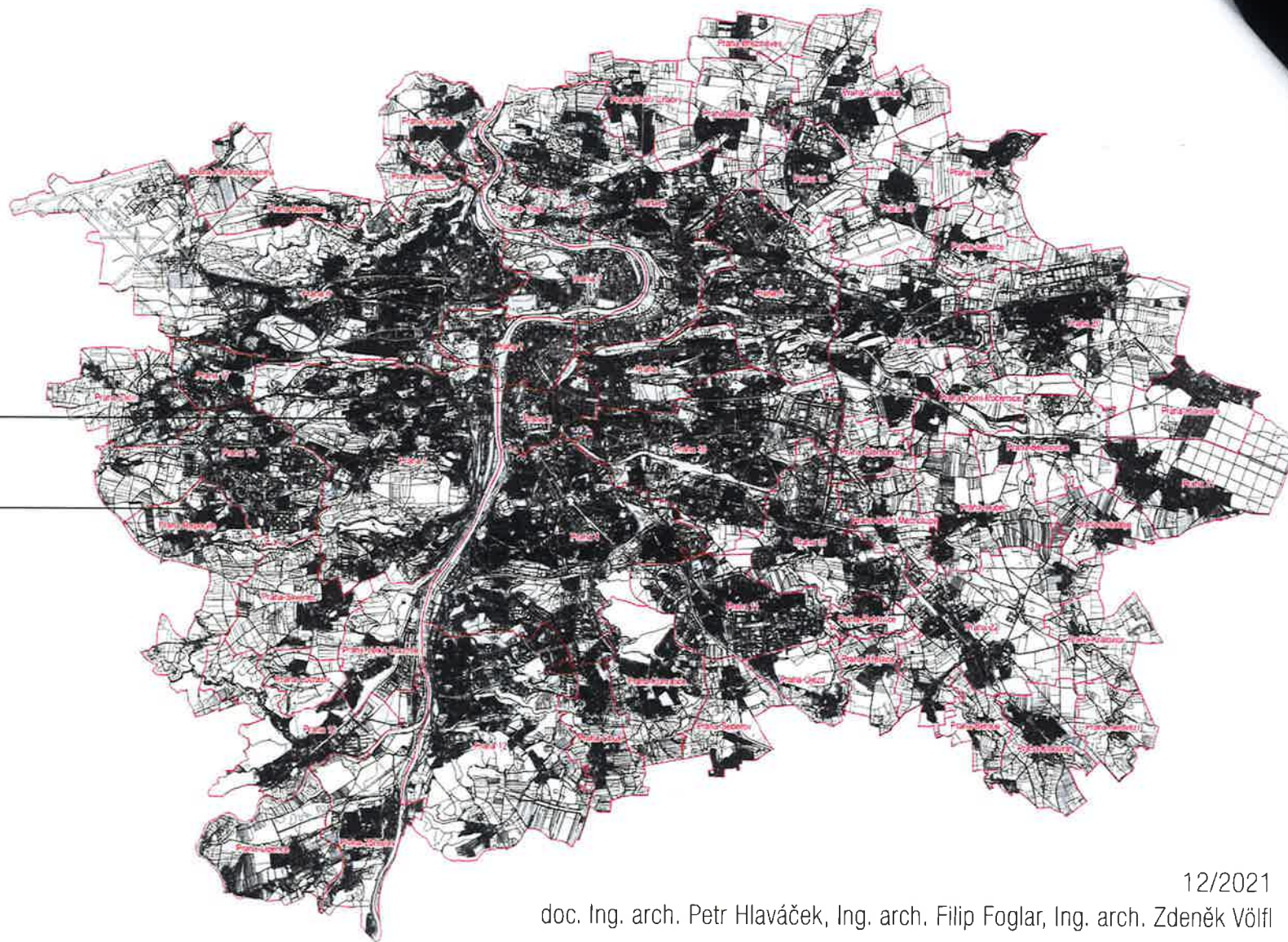
Pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP z nezastavitelného území na zastavitelné, vyjma plochy TEP - těžba surovin, se pro výpočet investičního příspěvku použije fixní KPP s hodnotou - 0,5 (tj. ve vzorci je výpočet navýšen o KPP 0,5).

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

vnitřní pásmo

vnější pásmo

-  Městské části
-  Parcely
-  Pásma města



12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl