



SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI S NÁVRHEM NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU V RÁMCI PROJEKTU

„TRANSFORMACE AREÁLU RADLICKÉ MLÉKÁRNY“

(dále jen Smlouva)

Městská část Praha 5

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

a

Smíchov Business Park, a. s.

se sídlem: Strakonická 3367, 150 00 Praha 5
zastoupena: Terezie Léblová, člen představenstva a
Jiří Vocedálek, člen představenstva
IČ: 04491807
OR: vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn.
B 21027

(dále jen Investor)

MČ a Investor dále společně jen Smluvní strany)

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

1. PREAMBULE

- 1.1** Smluvní strany uzavřely dne 05.11.2021 memorandum v souvislosti se záměrem stavby (dále jen Memorandum).
- 1.2** 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/5/21/2023 ze dne 20.06.2023, a které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen Zásady), a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodly se Smluvní strany prostřednictvím této Smlouvy a v souladu s Memorandem blíže specifikovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti Smluvních stran.
- 1.3** Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném Záměru Investora.

- 1.4 Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření této Smlouvy.

2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Tato Smlouva zahrnuje podmínky spolupráce Smluvních stran v souvislosti se záměrem Investora k realizaci stavebního projektu „Transformace areálu Radlické mlékárny“ (dále jen Záměr). Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, tj. v Podkladové studii pro návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3532/28 ze dne 16.08.2023 (dále jen Dokumentace).
- 2.2 Investor se zavazuje respektovat Dokumentaci s tím, že závaznou částí pro něj je zejména 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 Dokumentaci 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 území a případně dotčená veřejná prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen ÚP SÚ HMP) dle jeho navrhované změny. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚP SÚ HMP není porušením závazků Investora.
- 2.3 Projekt má být realizován na pozemcích parc. č. 631/4, 634/3, 635/1, 635/2, 635/3, 635/10 a 637/1 vše v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále společně jen Pozemky), přičemž Pozemky jsou ve vlastnictví Investora s výjimkou pozemku parc. č. 637/1 v k. ú. Smíchov, který je ve vlastnictví společnosti Factory Office Center, a. s., IČ: 08586365 se sídlem Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1.
- 2.4 Na Pozemcích se v současnosti nachází polyfunkční komplex – plochy kanceláří a fitness. Pozemky se nachází v ochranném pásmu památkové zóny. Záměr Investora vyžaduje změnu ÚP SÚ HMP na Pozemcích, spočívající v úpravě míry využití plochy všeobecně smíšené SV – G na SV – I, přičemž MČ v Memorandu souhlasila se změnou ÚP SÚ HMP za podmínky, že maximální navýšení HPP nad stávající kód G nepřekročí 6 115 m².
- 2.5 Investor dále v rámci Záměru předpokládá budoucí realizaci projektu Smíchov Business Park.
- 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 a technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných 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 a uzavření této smlouvy nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost MČ postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 5 v přenesené působnosti při výkonu státní správy. Pro odstranění pochybností se uvádí, že tato smlouva nezavazuje MČ k žádnému postupu, jehož výsledkem by mohla, jakkoliv přispět k vydání správního či jiného rozhodnutí.

3. PŘEDMĚT SPOLUPRÁCE

3.1 Smluvní strany se v souvislosti se Záměrem Investora na Pozemcích dohodly na dále uvedených bodech spolupráce:

- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, jak je tato specifikovaná v Zásadách, a to výlučně za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy.
- (ii) Investor má v úmyslu v zájmu realizace Záměru navýšit možnosti výstavby hrubé podlažní plochy oproti stávajícímu stavu na Pozemcích vyžadující změnu ÚP SÚ HMP o nejvýše 7 065,2 m² (dále jen HPP Navýšení) s tím, že předpokládají využití o 950 m² z HPP méně a navýšení je pouze rezervou a Investor se zavazuje tuto rezervu využít pouze v případě, že to bude z hlediska urbanistického či architektonického odůvodněné a vhodné. Využití rezervy 950 m² z HPP je podmíněno schválením urbanistického / architektonického řešení ze strany MČ.
- (iii) Investor se v rámci realizace Záměru zavazuje splnit následující podmínky:
 - a) předloží MČ ke schválení podrobnější dokumentaci k Záměru;
 - b) zajistí plnou a neomezenou prostupnost vnitroblokem pro veřejnost;
 - c) prokáže maximální míru aktivního parteru s ohledem na význam terminálu Smíchov;
 - d) předloží detailní urbanisticko-krajinářské řešení vnitrobloku a veřejných prostranství;
 - e) zachová jistou industriální stopu areálu.
- (iv) Investor se dle této Smlouvy zavazuje poskytnout MČ investiční příspěvek za navýšení možnosti výstavby na Pozemcích vyžadující změnu ÚP SÚ HMP ve výši HPP. Navýšení x 1.000,00 Kč, tedy 7.065.200,00 Kč, který je dále navýšen dle kumulativní roční míry inflace na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem za dobu od uzavření Memoranda, a to o 19,47 %, tedy celkem ve výši 8.440.794,00 Kč (dále jen Investiční příspěvek). Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu rozvoje veřejné infrastruktury, který byl zřízen Zastupitelstvem MČ, a to do 90 dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí na realizaci Záměru.
- (v) Investor poskytne MČ Investiční příspěvek ve formě peněžitého plnění na bankovní účet MČ č.: [REDAKCE] pod variabilním symbolem č. 1701524.
- (vi) V případě, že Investor při realizaci Záměru v plné míře nevyužije navýšení o rezervu 950 m² z HPP Navýšení ve smyslu bodu (ii) tohoto odstavce, bude poměrná část Investičního příspěvku až do výše odpovídající 950 m² HPP Navýšení Investorovi vrácena, případně bude moci být odečtena od výše investičního příspěvku hrazeného na základě Zásad v rámci realizace záměru projektu v areálu Bývalé Radlické mlékárny (dále jen Záměr stavby).
- (vii) Výše dosud neposkytnuté části Investičního příspěvku bude vždy k datu 1. března každého kalendářního roku automaticky změněna dle roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem.
- (viii) Investor se zavazuje bezodkladně informovat MČ o nabytí účinnosti změny ÚP SÚ HMP a současně se zavazuje doložit MČ kopii předmětných rozhodnutí a poskytnout MČ v digitální podobě kompletní dokumentaci ve formátu .pdf, kterou Investor předložil zastupitelstvu hl. m. Prahy včetně všech jejích případných změn. Investor se dále zavazuje MČ bezodkladně informovat o všech případných změnách nebo jiných krocích týkajících se právní či faktické stránky Záměru. Investor se dále zavazuje po nabytí účinnosti změny ÚP SÚ HMP předložit MČ ke schválení projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, pro společné rozhodnutí pro územní a stavební řízení nebo pro stavební povolení týkající se Záměru, a poté uzavřít s MČ smlouvu o investičním příspěvku nebo plánovací smlouvu, na základě, které se Investor v souladu se Zásadami zaváže k zaplacení investičního příspěvku dle platného tarifu k realizaci Záměru stavby.
- (ix) V případě prodlení Investora s poskytnutím Investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (iii) tohoto článku Smlouvy a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne výzvy MČ k poskytnutí Investičního příspěvku, zavazuje se Investor uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,25 %

z neuhrazeného Investičního příspěvku za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi.

- (x) MČ se zavazuje podporovat Záměr Investora, zejm. ve snaze naplnit veřejné zájmy občanů Prahy 5 tak, jak jsou popisovány v této Smlouvě a v Zásadách a v této souvislosti se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci jeho Záměru. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že MČ není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněna jakkoli zasahovat do výkonu státní správy.

(dále společně jen Spolupráce).

- 3.2 MČ není povinna plnit, a to ani částečně, závazky podle odst. 3.1 této Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od závazných částí Dokumentace dle odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo Investor poruší kterýkoliv ze závazků z této Smlouvy, a pokud takový závadný stav Investor nenapraví ani v přiměřené lhůtě na základě písemné výzvy MČ.

4. DALŠÍ USTANOVENÍ

- 4.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího 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 a informace 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 deklaruji vůli jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3 Smluvní strany si budou navzájem poskytovat veškeré informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a řádného plnění podmínek Spolupráce, a to výlučně ve snaze o co nejširší 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 Dokumentace, jak je popsáno v článku 2. bodu 2.2 této Smlouvy.
- 4.5 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.
- 4.6 Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny druhé 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. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Ustanovení této Smlouvy nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, že by porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.
- 5.2 Tato Smlouva může být doplněna nebo pozměněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 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 je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.
- 5.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – Podkladová studie pro návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3532/28, dat. zprac. 16.08.2023 (počet stran: 48)
 - (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/21/582/2024 ze dne 27.05.2024.

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 *J.P. F. Václav*

V Praze 30-05-2024

.....
za Investora
Terezie Léblová, člen představenstva
Smíchov Business Park, a. s.

.....
za MČ
Mgr. Radka Šimková,
starostka MČ Praha 5



.....
za Investora
Jiří Voceďálek, člen představenstva
Smíchov Business Park, a. s.

PŘÍLOHA Č. 1
PODKLADOVÁ STUDIE PRO NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
HL. M. PRAHY Č. Z 3532/28, DAT. ZPRAC. 16.08.2023

Transformace areálu Radlické mlékárny

Kompletně přepracovaná podkladová studie pro návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3532/28 Dle požadavků Ministerstva kultury ČR z projednání



Základní teze:

- Blokovaná struktura
- Výšková regulace v souladu s charakterem území
- Stanovení uličních a regulačních čar
- Širší kontext území



Transformace areálu Radlické mlékárny

Původní podkladová studie (podnět) pro návrh změny Územního plánu
sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3532/28

Atelier 8000



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

A80n0



SMÍCHOV BUSINESS PARK

TRANSFORMACE AREÁLU BÝVALÉ RADLICKÉ MLÉKÁRNY

Zpracovatel podkladové studie:

A8000, s. r. o.

Kontaktní osoba: Martin Sedmák

+ 420 776 730 573

m.sedmak@a8000.cz

Územní identifikace:

Městská část: Praha 5

Katastrální území: Smíchov (729051)

Pozemky parc. číslo:

| Obec Praha (554782), katastrální území Smíchov (729051) | | | | | |
|---|--|----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| par.č. | vlastnické právo | druh pozemku | způsob využití | výměra (m ²) | míra využití území |
| 631/4 | Smíchov Real Estate, a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | ostatní plocha | ostatní komunikace | 2230 | SV-G |
| 634/3 | Smíchov Real Estate, a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | zastavěná plocha a nádvoří | | 392 | SV-G |
| 635/1 | Smíchov Real Estate, a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | ostatní plocha | ostatní komunikace | 2352 | SV-G |
| 635/2 | Smíchov Real Estate, a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | zastavěná plocha a nádvoří | | 2425 | SV-G |
| 635/3 | Smíchov Real Estate, a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | zastavěná plocha a nádvoří | | 388 | SV-G |
| 635/10 | Smíchov Real Estate, a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 15000 Praha 5 | zastavěná plocha a nádvoří | | 641 | SV-G |
| par.č. | vlastnické právo | druh pozemku | způsob využití | způsob využití | míra využití území |
| 637/1 | Factory Office Center a.s., Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 11000 Praha 1 | ostatní plocha | ostatní komunikace | 403 | SV-G |

Rozsah:

Velikost řešeného území - 8831m²

Předmět změny:

Viz schválené Zadání změny

Účel podkladové studie:

Studie bude podkladem pro zpracování návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3532/28 Návrh zadání změny byl schválen usnesením ZHMP č. 18/49 ze dne 02. 07. 2020.

Studie bude v dostatečné míře dokumentovat důvody požadované změny a její dopady do území.

Podkladová studie není územní studií ve smyslu § 30 stavebního zákona.

Podklady pro zpracování:

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy v aktuálním znění.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění.

Bude zpracována na základě návrhu na pořízení změny zkráceným způsobem.

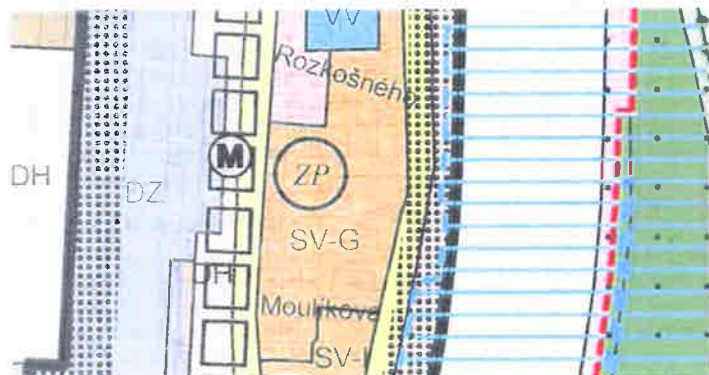
Zásady pro řešení podkladové studie:

- Urbanistické principy a návaznosti v území
- Veřejná prostranství
- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura

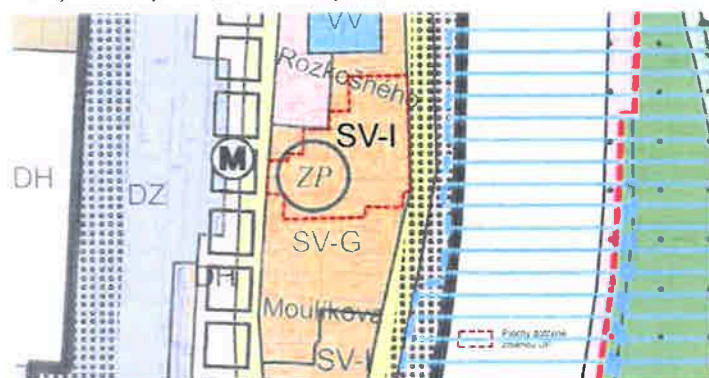
Obsah - Textová část:

Charakteristika současného stavu území

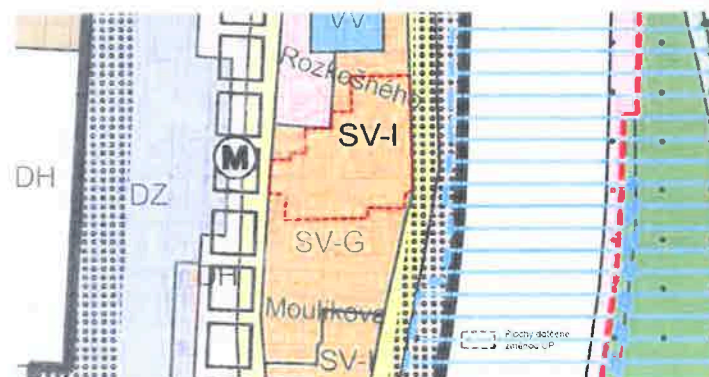
| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Územní plán | 6 |
| 1.1 | Popis návrhu změny územního plánu, bilance ploch | 6 |
| 1.2 | Porovnání s platným územním plánem, bilance rozdílů | 8 |
| 2 | Urbanistický návrh | 9 |
| 2.1 | Širší vztahy | 9 |
| 2.2 | Návrh urbanistického řešení a funkčního využití | 9 |
| 2.3 | Uspořádání území | 9 |
| 2.4 | Stavební čára | 9 |
| 2.5 | Parter | 9 |
| 2.6 | Hmotové řešení lokality při pohledu z Vyšehradu | 11 |
| 3 | Doprava | 13 |
| 3.1 | Širší dopravní vztahy | 13 |
| 3.2 | Návrh komunikační sítě, | 13 |
| 3.3 | Pěší a cyklistická doprava | 15 |
| 3.4 | Městská hromadná doprava | 16 |
| 3.5 | Vodní doprava | 16 |
| 3.6 | Doprava v klídu (eventuálně včetně bilanci dopravy v klídu dle platné vyhlášky) | 16 |
| 4 | Krajinářská koncepce | 16 |
| 4.1 | Popis stavu | 16 |
| 4.2 | Návrh úprav, bilance a navrhované zařazení vybraných monofunkčních ploch „zeleně“ do celoměstského systému „zeleně“ | 16 |
| 4.3 | Koncepce a koncepční vyhodnocení funkčnosti prvků ÚSES vymezených v platném územním plánu, návrh případných změn ÚSES, návrh opatření pro zlepšení funkčnosti jednotlivých prvků (v případě požadavku včetně tabulkové části) | 19 |
| 4.4 | Vyhodnocení vztahu navrženého řešení k limitům vyplývajícím ze zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny | 19 |
| 5 | Technické vybavení | 21 |
| 5.1 | Prověření možnosti napojení území na síť technického vybavení v závislosti na bilanci potřeb | 21 |
| 5.2 | Zohlednění limitů území (ochranná a bezpečnostní pásma, záplavová území) | 25 |
| 6 | Veřejně prospěšné stavby (VPS) | 25 |
| 6.1 | Upřesnění VPS obsažených v územním plánu | 25 |
| 6.2 | Návrh nových VPS | 25 |



Stávající stav - výkres č. 4. - funkční využití



Návrh na změnu ÚP v čase podání (DUR nebylo pravomocné)



Návrh na změnu ÚP - aktuální stav po nabytí právní moci DUR - plovoucí značka ZP je stabilizována v UR - plánovanou investicí do parku v ulici Rozkošného (smlouva mezi žadatelem a odborem majetku)

1.2. Porovnání s platným územním plánem, bilance rozdílů:

| Popis plochy | Plocha [m ²] |
|---------------------------------------|--------------------------|
| SV-G | |
| funkční plocha | 8831 |
| KPP | 1,8 |
| HPP G max (fční. plocha x KPP) | 15895,8 |
| SV-I | |
| funkční plocha | 8831 |
| KPP | 2,6 |
| HPP I max (fční. plocha x KPP) | 22960,6 |
| HPP I max - HPP G max | 7065 |
| přidané plochy - podzemní část | 2240 |
| A - 1PP | 1950 |
| D - 1PP | 290 |
| přidané plochy - nadzemní část | 3875 |
| A - vestavba 5NP | 500 |
| A - krček | 240 |
| B - nový objekt 1NP - 7NP+U | 2320 |
| D - přístavba 7NP + krček | 815 |
| HPP - přidávány | 6115 |
| HPP návrh SV-I (15895 + 6115) | 22010 |

2 Urbanistický návrh

2.1 Širší vztahy

Území je ohraničeno dvěma rušnými komunikacemi, Nádražní a Strakonickou ulicí. Ty jsou zdrojem hluku a znečištění, Strakonická ulice navíc tvoří bariéru mezi územím a nábřežím Vltavy. I přes tato negativa má území velký potenciál – nachází se v relativní blízkosti centra Prahy a je dobře dopravně dostupné všemi druhy městské hromadné dopravy. Po přestavbě Smichovského nádraží by mohlo být zajímavým dopravním uzlem s dalšími funkcemi.

2.2 Návrh urbanistického řešení

Základní koncepce členění se snaží navázat na členění starší smichovské zástavby, jejímž základem jsou bloky. Návrh bude vycházet z tohoto členění a řešené území je rozděleno do šesti „bloků“, které mají odlišné funkce a snaží se logicky navázat na svoje okolí i sebe navzájem.

Jedná se o velké rozvojové území, na které, je stanovena stavební uzávěra. Z tohoto důvodu bylo požádáno o výjimku ze stavební uzávěry, MHMPD08418H7.

2.3 Uspořádání území a funkční využití

Území ohraničené ulicemi Nádražní, Strakonická, Rozkošného a areálem K & V - ELEKTRO nikdy netvořilo uzavřený blok. Základem je komplex bývalé Radlické mlékárny rekonstruovaný k jinému účelu. Blok tvoří dvě administrativní centra doplněné o retail v přízemí a částečně v 1PP. Menší část zástavby tvoří komplex Factory Office Center na severozápadě v křížení ulic Nádražní a Rozkošného, větší část zabírá areál investora – SBP. Skládá se z původních objektů A, B, věže objektu A a komínu a v 90. letech dostavěných objektů E a D. Blok je tvaru písmene E. Z kompaktní hmoty na severu vyběhají 3 prsty budov směrem na jih. Obrys areálu bude jasně definovaný oplocením – což byl požadavek odboru památkové péče MHMP (zůstaly zachovány pouze fragmenty podél ulice Nádražní).

Návrh se snaží vrátit areálu industriální vzhled. Řeší to odbouráváním přístaveb, které znehodnocují vzhled místa. Výměnou stávajících plastových oken za vhodnější hliníková s čtvercovým dělením připomínajícím „fabriku“ (platí pro všechny stávající objekty v areálu SBP). Fasáda stávajících objektů bude upravena do jednotné bílé barvy. Navržené objemy jsou jasně odlišitelné od stávajících, nepopírají existenci starých budov.

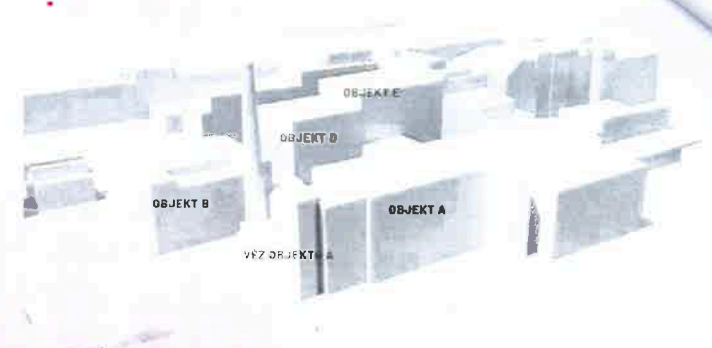
2.4 Stavební čára

Uzavřená stavební čára je totožná s uliční čarou v ulicích Nádražní a Rozkošného. V ulici Strakonická je stavební čára odstoupena od uliční čáry. Tato čára vytváří nástupní prostor před historickou budovou mlékárny. Z jihu je stavební čára otevřená.

2.5 Parter

Plochy před budovami slouží v současnosti pro parkování. Po realizaci podzemního parkingu v jižní části pozemku bude počet parkovacích stání na terénu zredukován z dnešních cca 155 na 10. Tím dojde k výraznému zvětšení podílu zeleně v území.

Areál dnes není dobře přístupný pro pěší. V návrhu se parter stává poloveřejnou plochou. Přístupný bude ze všech stran kromě jihu. Jižní hranice pozemku je zastavěna skladovými halami komplexu K & V Elektro. Nové propojení mezi ulicemi Nádražní a Strakonická je vedené podél jižní hrany objektů. Na této ose je u komína umístěna kavárna. Vzniká tak nová pěší trasa v území propojující Smichovského Nádraží s Vltavou. Navržené objemy přestavby nárožní věže, atria a nástavby objektu E završují proměnu opuštěného bloku z konce 90. let na živoucí polyfunkční administrativní centrum uprostřed Smíchova.



Stávající stav



Stav v pravomocně vydaném UR (č. j. MC05 45712/2020), dále je DUR



Stav po změně ÚP (tečkovaná čára zobrazuje podkrovní vestavbu do stáv. střechy)

2.6 Hmotové řešení lokality při pohledu z Vyšehradu

Při pohledu z Vyšehradu vnímáme areál ve více plánech.

1. Plán tvoří nárožní věž, která navazuje na objekt A tvaru L – beze změny vůči DUR
2. Výškovou dominantou druhého plánu je původní zděný komín, – beze změny vůči DUR
3. Plán tvoří objekt B a objekty D a E – změna vůči DUR – zvýšení podlažnosti.

Pro nalezení vhodného hmotového řešení jsou důležité následující body:

1. Práce se střešní krajinou. Atiky v rámci bloku nejsou ve stejné výšce, jsou rozehrané.
2. Jednotlivé úrovně jsou jasně odlišitelné tvarem (organická nárožní věž, komín), materiálem (rozdílností materiálů...nárožní věž, komína, původních objektů, fasád nástaveb 3. plánu), nebo barevností (např. hnědá – věž a komín, bílá – omítka opravených objektů, sklo – přes den odraz okolí a transparentnost večer).



Zákres z Vyšehradu - stávající stav



Zákres z Vyšehradu - DUR



Zákres z Vyšehradu - cílový stav v případě provedení změny

3 Doprava

3.1 Širší dopravní vztahy

Pozemek se nachází mezi dvěma významnými ulicemi Smichova - Strakonická a Nádražní. Strakonická je název pražské ulice, která vede ze Smichova přes Zbraslav až k hranicím Prahy. Skládá se ze tří úseků. První úsek je klasicistickou ulicí, zbylé dva mají charakter rychlostní silnice. Druhý je součástí městského okruhu, třetí část se nazývá Chuchelská radiála.

Nádražní je název pražské ulice, která vede ze Zličova na Smíchov. Po celé její délce vede významná tramvajová trať mezi Andělem a Zlichovem.

Areál se nachází v blízkosti Smichovského nádraží. Toto nádraží zajišťuje spoje ve směru na Plzeň a Písek. Má však také ještě oddělené tzv. severní nástupiště (v jízdních řádech je vedeno jako samostatná stanice), které slouží pro železniční trať známou jako Pražský Semmering.

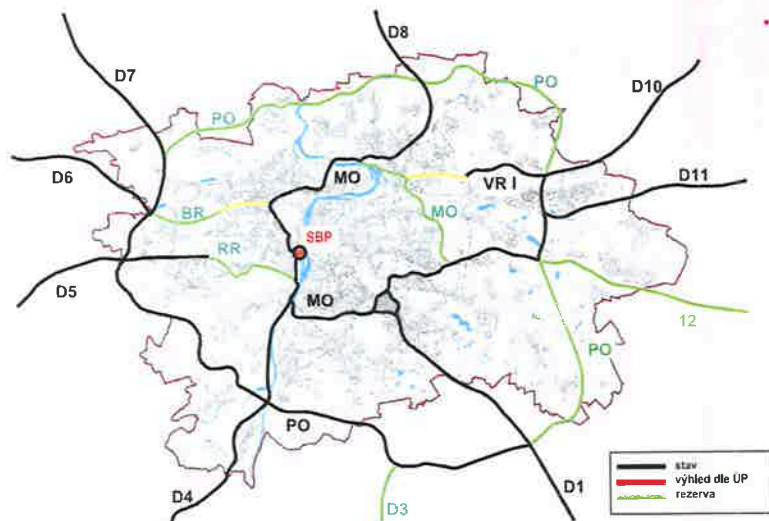


Schéma nadřazené komunikační sítě

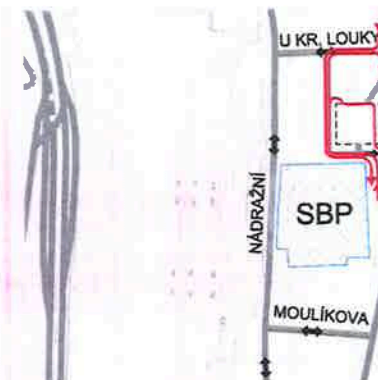
3.2 Návrh komunikační sítě

Na obrázcích na následující stránce jsou schémata vysvětlující dopravní obsluhu areálu. Stávající stav je napojený pouze z ulice Rozkošného na severu. Stav navrhovaný v DUR ruší severní vjezd a nahrazuje ho vjezdem ze Strakonické s odbočovacím pruhem.

Stav po změně územního plánu může být řešen dvěma způsoby:

- 1, jedním vjezdem z ulice Strakonická (identické s DUR).
- 2, dvěma vjezdy - jeden z ulice Strakonická a druhý z ulice Rozkošného.

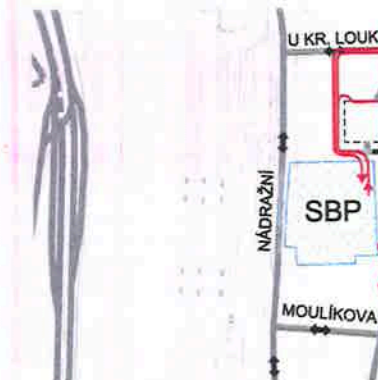
Z konzultací s panem Ing. Hákem (INFR/KDI) vyplynulo, aby se počítalo nejen s napojením pravými odbočeními na ulici Strakonickou, ale i s tím, aby návrh zástavby na území změny umožnil (neznemožnil) s ohledem na výše uvedené skutečnosti i další napojení (odpovídající současnému stavu v ulici Rozkošného) parkovacích kapacit do uliční sítě, které by umožnilo snadnější odjíždění vozidel z území změny na sever při respektování sledovaných úprav v předprostoru žst. Praha Smíchov. Z tohoto důvodu návrh počítá i s druhým vjezdem ze severu do podzemních garáží.



Stávající dopravní situace (červeně - trasy jízdy objektu SBP)



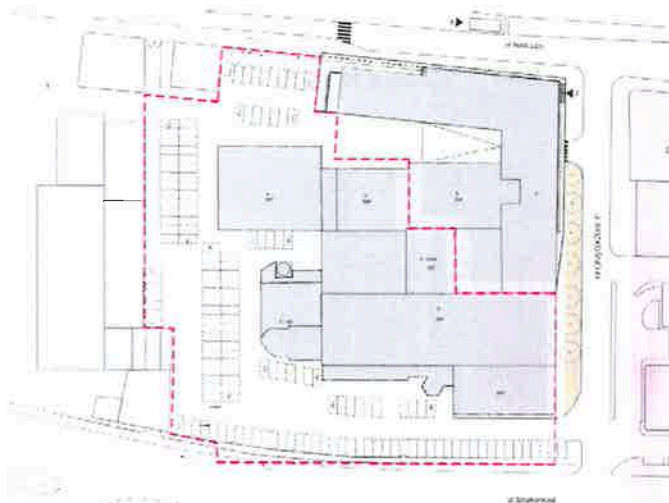
Návrh dopravního řešení - DUR (zeleně - trasy jízdy staveništní dopravy)



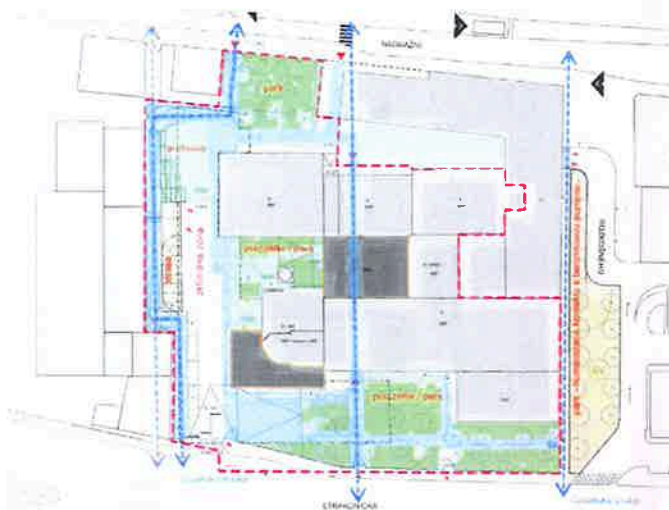
Návrh dopravního řešení - změna ÚP (možné přidání vjezdu do podzemních garáží ze severu umožňující odjezd na centrum bez nutnosti jízdy přes ulici Nádražní)

3.3 Pěší a cyklistická doprava

Příčné vazby územím Smíchova od ulice Radlická, přes nový terminál a lávku na Císařskou louku jsou důležité pro prostupnost územím. V rámci bloku je návaznost umožněná ulicí Rozkošného na severní hraně pozemku, pěším koridorem podél areálu KV elektro na jihu a vnitřní komunikací uprostřed bloku přes středové lobby.



Situace stávajícího stavu



Návrh prostupnosti územím

3.4 Městská hromadná doprava

Areál je výborně dopravně obslužen. FOC - sousedící část bloku je napojena na stanici pražského metra Smíchovské nádraží. Před nádražní budovou se nacházejí tramvajové zastávky a autobusové terminály, které jsou napojeny na pražské integrované dopravy s dopravním spojením do blízkých městských čtvrtí, dále do oblastí Zbraslav, Mnišku pod Brdy a Štěchovic.

3.5 Vodní doprava

V blízkosti parcely se nachází přístav Praha - Smíchov. V současnosti se zde nachází přístav malých plavidel, tábořiště karavanů a sportovní plochy.

Horní vjezd přístavu (pod mostem) je v zúžené části v úrovni bývalé budovy přístavního dozoru trvale přehrazen. V severní části ostrova přístavní rameno Vltavy překonává přívoz (Přívoz Kotevní - Císařská louka - Výtoň). Územní plán obsahuje záměr vybudovat v těchto místech lávku ze Smíchova na Císařskou louku.

3.6 Doprava v klidu (eventuálně včetně bilanci dopravy v klidu dle platné vyhlášky)

| BILANCE DOPRAVY V KLIDU DLE PSP 10/2016 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---|------------|-------------|-------|--------|-------|-----------------------|-----------|---------------|-----------|-------------|------------|
| SMÍCHOV BUSINESS PARK - komplet | | | | POČET STÁNÍ | | | | | | | | | |
| FUNKCE | HPP | UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ HPP (P / 1 s) | ZÁKLADNÍ | | | | | PŘEPÖET DLE ZÖRY c. 2 | | | | REALIZÖVÄNO | |
| | | | CELKEM | VÄZÄNÄ | NÄVST | VÄZÄNÄ | NÄVST | MIN 15% (80%) | | MAX 55% (25%) | | POVRCH | GARÄŽE |
| | | | | | | | | VÄZÄNÄ | NÄVST | VÄZÄNÄ | NÄVST | | |
| KANCELÄÄRE | 24 631 | 50 | 492,6 | 90% | 10% | 443,4 | 49,2 | 67 | 7 | 244 | 27 | 2 | 191 |
| KÄVÄRNA | 144 | 40 | 3,6 | 10% | 90% | 0,4 | 3,2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| FITNESS | 1.840 | 40 | 46,0 | 10% | 90% | 4,6 | 41,4 | 1 | 6 | 3 | 23 | 6 | 12 |
| CELKEM | 26 615 | | 542 | | | | | 68 | 13 | 247 | 52 | 10 | 203 |
| | | | | | | | | 81 | | 299 | | | 213 |

4 Krajinářská koncepce

4.1 Popis stavu

Průzkum byl proveden v říjnu 2017. Řešené území je vymezeno ulicemi Nádražní, Rozkošného, Strakonická a z jižní strany stávající zástavbou navazující na ulici Moulíkova. Na pozemku se v současné době nachází 7 stromů. Jedná se o dřevce trojtrnný (Gleditsia triacanthos) a pajasan žláznatý (Ailanthus altissima). Tyto dřeviny mají průměrnou hodnotu z kompozičního i zdravotního hlediska. Pro řešení lokality jsou významné 4 vzrostlé pajasany (v DP se jedná o stromy č. 4 – 7). Dále jsou 2 dřevce (č. 1 a 2) a 1 pajasan (č. 3) navrženy ke kácení z důvodu kolize se stavbou, z toho stromy č. 2 a 3 vyžadují povolení ke kácení. Na pozemku nachází 4 solitérní keře a 6 keřových skupin. Veškeré keřové porosty jsou navrženy ke kácení, SK 1 vyžaduje povolení ke kácení.

4.2 Návrh úprav, bilance a navrhované zařízení vybraných monofunkčních ploch „zeleně“ do celoměstského systému „zeleně“

Řešení vegetace je rozděleno na plochy na rostlém terénu, kde budou vybudovány zatravněné plochy společně s výsadbou trvalek, okrasných trav a středně velkých stromů a dále na plochy na konstrukci. Plocha je členěna nepravidelným rastrovým čtvercům v kombinaci sekané travnaté plochy a trvalkových záhonů s okrasnými travami a trvalkami.

Rostlý terén:

Na rostlém terénu v trávniku i ve zpevněné ploše je navržena výsadba stromů se středně velkou korunou. Na rostlém terénu ve zpevněné ploše budou vysazeny stromy s velkou korunou. Dále bude do trávniku využito vícekmenné formy stromků s malou korunou. Území je z jižní a západní strany lemováno popínávkami, rostlinami, které pohledově odcloní stávající zeď.

Terén na konstrukci:

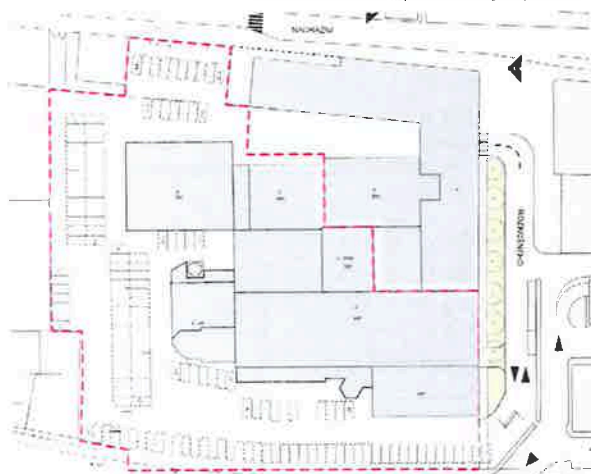
Na konstrukci je navržena výsadba stromů se středně velkou korunou a vícemenné formy stromků s malou korunou, Péstební souvrství na plochách na konstrukci bude o výšce v rozmezí 15 až 150 cm - tedy vhodné jak pro výsadbu trvalek, okrasných travin, tak při kvalitní péči zahrnující zavlažování i pro výsadbu stromků.

Na obrázcích níže je porovnání současného stavu zeleně s navrhovanou změnou. Pokud porovnáme pouze rostlý terén, tak nastane zvětšení plochy z cca 105m² na 1220m². Pro změnu ÚP je tedy kapacita dostatečná, co dokazují i výpočty v tabulce na další stránce.

KONTROLA KZ: KZ = celková započítatelná plocha zeleně / rozloha funkční plochy

KZ = 2267 / 8831

KZ = 0,26 > 0,25...podmínka je splněna



Situace stávajícího stavu



Návrh zeleně

| TABULKA ZAPOČTU PLOCH ZELENĚ | | | | | | | | | | |
|---|--|--|----------------|--|---|-------|---------|-------------------------|-------------------------------|-----|
| | Typ plošných, línkových a solitérních výsadeb | Mírná jednotka | Započet plochy | Poznámka | Plocha (včetně zeleně funkční plochy (m ²)) | | Σ ploch | Σ plochy funkční plochy | Σ plochy započítatelné plochy | |
| | | | | | | | | | | |
| Rostlý terén (min. 50% započítávané plochy) | Výsadby stromů a keřů v trávníku | m ² | 100% | Komplexní sadovnické úpravy | 1 220 | 1 220 | 1 795 | ≥ | 1 133 | |
| | Travnata hřiště | m ² | 20% | Součást sportovních a rekreačních areálů | 0 | 0 | | | | |
| | Popínavá zeleň ¹ | m ² | 100% | Pás podél zdi o šíř max. 0,5 m | 0 | 0 | | | | |
| | Stromy ve zpevněných plochách ² (na rostlém terénu) | Strom s malou korunou | ks | 10 m ² | Vegetační plocha min. 2 m ² | 0 | | | | 0 |
| | | Strom se střední korunou | ks | 25 m ² | Vegetační plocha min. 4 m ² | 7 | | | | 175 |
| | | Strom s velkou korunou | ks | 50 m ² | Vegetační plocha min. 9 m ² | 8 | | | | 400 |
| | Ostatní zeleň (max. 50% započítávané plochy) | Mocnost vegetačního souvrství více než 0,15m | m ² | 10% | Trávník | 134 | | | | 13 |
| Mocnost vegetačního souvrství více než 0,3m | | m ² | 20% | Trávník, keře | 35 | 7 | | | | |
| Mocnost vegetačního souvrství více než 0,6m | | m ² | 50% | Trávník, keře, stromy s malou korunou | 209 | 105 | | | | |
| Mocnost vegetačního souvrství více než 1,5m | | m ² | 70% | Trávník, keře, stromy se střední korunou | 0 | 0 | | | | |
| Mocnost vegetačního souvrství více než 2,0m | | m ² | 90% | Trávník, keře, stromy s velkou korunou | 0 | 0 | | | | |
| Stromy ve zpevněných plochách ² | | Malá koruna, v.s. nad 0,9m | ks | 5 m ² | Vegetační plocha min. 2 m ² | 0 | 0 | | | |
| | | Střední koruna, v.s. nad 1,5m | ks | 17,5 m ² | Vegetační plocha min. 4 m ² | 2 | 35 | | | |
| | | Velká koruna, v.s. nad 2,0m | ks | 40 m ² | Vegetační plocha min. 9 m ² | 3 | 0 | | | |
| Popínavá zeleň na rostlém terénu ¹ | | m ² | 600% | Pás podél zdi o šíř max. 0,5 m | 52 | 312 | | | | |
| CELKOVÁ ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA ZELENĚ | | | | | | | 2 267 | | | |

Plovoucí značka ZP

V pravomocně vydaném UR (č. j. MC05 45712/2020) je plocha ZP řešena vybudováním nové parkové plochy v ulici Rozkošného - na základě usnesení rady HMP č. 1717 - podepsaná smlouva mezi stavebníkem a odborem majetku - č. IN0/36/03/001757/2019.

Funkční plocha SV (všeobecně smíšené) s koeficientem míry využití území G a s plovoucí značkou ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy) o výměře 2,5248 ha.

Plovoucí značka je Opatření obecné povahy č. 6/2009, Příloha 1, Oddíl 5 kapitola (6) Příroda, krajina a zeleň. Není určeno, že povinnost umístit „vnořenou“ funkční plochu, v tomto případě ZP - tedy park, se vztahuje konkrétně k nějakému pozemku. Plovoucí značka (zde ZP) se vztahuje k celé funkční ploše (zde SV), uvnitř níž je umístěna. V našem konkrétním případě má dotčená plocha SV-G výměru 2,5248 ha - k takovéto výměře se vztahuje povinnost umístění plochy ZP o nedefinované rozloze a poměru stran -

Pokud je ve funkční ploše umístěna plovoucí značka ZP, je vhodné umístit takto předepsanou parkovou plochu přednostně na pozemcích ve veřejném vlastnictví, pokud to jejich velikost a poloha v rámci dané funkční plochy umožňují. Navrhovaným dopravním řešením, které primárně napojuje areál odbočovacím pruhem z ulice Strakonické, je možné zmenšit stávající zpevněné plochy v ulici Rozkosného a tím v podstatě protáhnout parkový pás zeleně až k ulici Strakonická. Jedná se tedy o úpravy zeleně nad rámec splnění koeficientu zeleně a jsou k tomu využity veřejně přístupné městské (veřejné) pozemky.

4.3 Koncepce a koncepční vyhodnocení funkčnosti prvků ÚSES vymezených v platném územním plánu, návrh případných změn ÚSES, návrh opatření pro zlepšení funkčnosti jednotlivých prvků (v případě požadavku včetně tabulkové části)

Řešené území nezasahuje do ploch ÚSES.

4.4 Vyhodnocení vztahu navrženého řešení k limitům vyplývajícím ze zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

Zvláště chráněná území

Záměrem nebudou dotčeny žádná zvláště chráněná území podle § 12 a 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů. Posuzovaná stavba nezasahuje ani do ochranného pásma zvláště chráněných území.

V území dotčeném záměrem se nenacházejí žádné prvky ÚSES dle odst. 1a § 3 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění, ať již na místní, regionální či nadregionální úrovni.

Přírodní parky

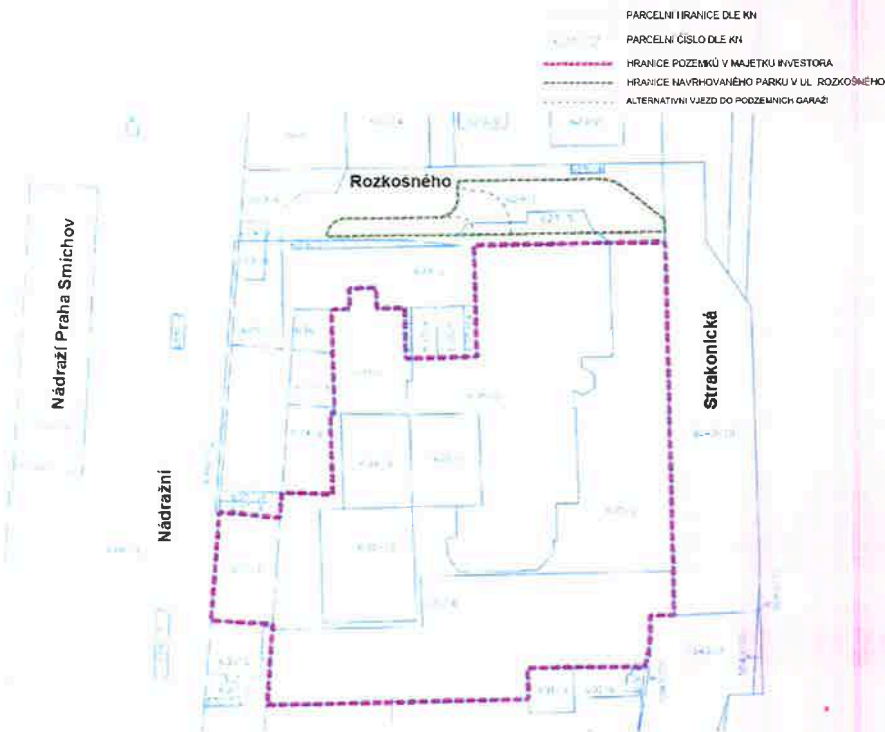
Záměrem nebudou dotčeny žádné přírodní parky podle § 12 a 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů.

Památné stromy

Záměrem nedojde k dotčení památného stromu definovaného § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Vliv na soustavu chráněných území Natura 2000:

Řešené území nepatří mezi evropsky významné lokality, záměr nemá vliv na území EVL. Nejbližšími lokalitami EVL jsou Prokopské údolí a Petřín.



Uvedený výpočet KZ je ověřitelný ve výkresové dokumentaci, která obsahuje podrobné členění ploch zeleně, včetně vymezení plochy: parky, historické zahrady a hřbitovy (ZP) - plovoucí značka - viz grafická část, výkres č. 6.

5 Technické vybavení

5.1 Prověření možnosti napojení území na sítě technického vybavení v závislosti na bilanci potřeb

V dané lokalitě se nachází plně vyvinutá městská technická infrastruktura a jsou zde tedy dostupné veškeré inženýrské sítě, na které se bude nebo už je lokalita napojená. Lokalita je nám poměrně známá, protože v letech 2005 – 2008 A8000 projekčně a následně roku 2008-2009 stavebně řešil novou administrativní budovu Factory Office Centre (na obrázku níže).

V rámci dokumentace pro územní rozhodnutí rovněž na administrativní budovu SBP v lokalitě se potvrdilo následující:



V Nádražní ulici jsou vedeny vodovodní řady LT DN 300 a DN400 včetně souběžného vedení plynovodu NTL DN300. Ve Strakonické ulici pak lze nalézt stávající STL řad OC, DN300 z roku 1967. Areal je v současnosti napojen na stávající vodovodní řad DN400 z roku 2007.

Kanalizační síť

Areálové napojení do kanalizace je řešeno pomocí gravitační přípojky, která se v roce 2008 realizovala tunelovací metodou pod komunikací Nádražní. V Nádražní ulici se tedy nalézá stávající zděná stoka VP600/1100 ZCI. Dále je využívána i stávající druhá přípojka, která je napojena do ulice Rozkošného – ta je využívána primárně stávajícími objekty, pro které je to dispozičně výhodné. Přípojka realizovaná tunelovací metodou byla tehdy navržena s ohledem na budoucí rozvoj areálu a její dimenze je tedy i v případě navýšení kapacity vyhovující. Nové stavby tedy budou již vždy pro své napojení využívat stávající areálovou přípojku bez nutnosti zásahů do okolních stávající sítí.

Vodovodní síť

Stávající systém venkovních vodovodů v dané lokalitě je v současné době zásobován z vodojemu Malvazinky (pásmo 330/3300) přes RV Václavka. Kóta tlakové čáry se pohybuje v intervalu 242,6 – 247,6 m n. m. Samotný areál napojen na stávající vodovodní řad DN400 z roku 2007. Napojení areálu je pomocí stávající vodovodní přípojky L.T. DN150, která je ukončena stávajícím fakturačním vodoměrem v podzemní vodoměrné šachtě. Pro současný plánovaný rozvoj areálu je stávající přípojka dostatečná a řešeno to bylo vždy pouze dopojením na již hotový vnitroareálový rozvod. Případný budoucí nárůst spotřeby areálu lze řešit novou přípojkou do některého ze stávajících řadů DN 300 či DN400. Kapacita vodovodní sítě tímto nebude nikterak ovlivněna.

Plynovodní přípojka

Přípojka pro areál je STL, v dimenzi OC, DN150 z roku 1967. Je přivedena na pozemek 635/1, kde je ukončena HUPem.

Napojena je na stávající STL řad ve Strakonické ulici OC, DN300 z roku 1967.

Po konzultaci se zpracovatelem části ZTI projektu DUR s panem Ing. Tomášem Joudou - ČKAIT 0010517 z firmy TEPROS lze konstatovat, že kapacity kanalizační, vodovodní sítě a plynovodní řad jsou dostačující i po navýšení HPP.

Množství potřeby pitné vody (stav v pravomocně vydaném UR (č. j. MC05 45712/2020)):

Výpočet proveden dle vyhlášky č.120/2011 a v souladu s Městskými standardy vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy

| | | | | |
|-------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| A - budova | 585 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 28,84 m ³ /den |
| A - věž | 398 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 19,62 m ³ /den |
| lobby | 15 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 0,74 m ³ /den |
| A - krček | 25 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 1,23 m ³ /den |
| B - budova | 200 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 9,86 m ³ /den |
| D - budova | 123 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 6,06 m ³ /den |
| E - budova | 288 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 14,20 m ³ /den |
| E - budova-přístavba | 50 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 2,47 m ³ /den |
| F - budova | 1086 osob | 49,3 l/den | 18 m³/rok | 52,65 m³/den |
| průměrná denní spotřeba | | | | 135,67 m ³ /den |

$$Q_{24} = 135\,674 / 86\,400 = 1,57 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{max}} = 135\,674 \cdot 2,3/24 = 13\,002 \text{ l/h} = 3,61 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{min}} = 1,57 \times 0,6 = 0,942 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{rok}} = 2\,752 \times 18 = 49\,536 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Navýšení potřeby vody

Potřeba vody je navýšena pouze o věž budovy A, které je přístavována a nástavbu budovy E. Ostatní obsazenost zůstává zachována.

Průměrná denní potřeba vody

| | | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| A - věž | 398 osob | 49,3 l/den | 18 m ³ /rok | 19,62 m ³ /den |
| E - budova-nástavba | 50 osob | 49,3 l/den | 18 m³/rok | 2,47 m³/den |
| průměrná denní spotřeba | | | | 22,09 m ³ /den |

$$Q_{24} = 22\,086 / 86\,400 = 0,26 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{max}} = 22\,086 \cdot 2,3/24 = 2\,117 \text{ l/h} = 0,59 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{min}} = 0,26 \times 0,6 = 0,153 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{rok}} = 448 \times 18 = 8\,064 \text{ m}^3/\text{rok}$$

HPP navýšujeme změnou ÚP o 6115m².

Tabulkové vyjádření nárůstu počtu obyvatel:

Znamená to přírůstek osob v kancelářích – 255 osob,

Přírůstek ve fitness a wellness – 270 osob.

Celkem +525 osob

Navýšení bilance potřeby vody:

Kanceláře 255 osob 49,3 l/den 18m³/rok 12,571m³/den

Fitness 270 osob 54,8 l/den 20m³/rok 14,796m³/den

Celkem 27,36m³/den

Q_d=27360l/den

Q_{dmax}=27367,1,29=35303,43 l/den

Q_{hmax}=35303,43.2,3/24=3383,24 l/h=0,94 l/s

Q_{rok}=9990 m³/rok

Výše je uvedena bilance potřeby vody, o kterou se bude odběr zvyšovat změnou ÚP.

Navržený požadavek navýšení potřeby vody byl projednán s Ing. Petrem Smrzem (PVS, a. s.) a dále s Ing. Hanou Tešáříkovou (PVS, a. s.).

Vyjádření k dané problematice:

Vzhledem k tomu, že areál SBP napojen na vodovod DN 400 s dostatečným tlakem, není proti zvýšení odběru o 0,94 l/s námitek, PVS upozorňuje, že předmětné území je na základě výsledků Generelu zásobování vodou hl. m. Prahy pro oblast Smíchova navrženo k přepásmování a napojení na vodojem Laurová (245,6 m n. m. / 240,6 m n. m.) a v území dojde ke snížení stávajícího tlaku (nyní je to pásmo GR MALVAZINKY přes RV Václavka pro Smíchov 247,6/242,6).

Množství splaškových vod (stav v pravomocně vydaném UR (č. j. MC05 45712/2020)):

A 4 i 4 Odborný odhad množství splaškových vod
 Bilance splaškových vod vychází z bilance potřeby vody

A 4 i 5 Odborný odhad množství dešťových vod

| | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------|---|------|----|---|-----------------------|
| sřechy 7 HIP | S = 879,6 m ² | = | 1,00 | Sr | = | 879,6 m ² |
| atrium lobby | S = 391,1 m ² | = | 1,00 | Sr | = | 391,1 m ² |
| rampy do garáží | S = 214,9 m ² | = | 1,00 | Sr | = | 214,9 m ² |
| zpevněné plochy | S = 656,7 m ² | = | 0,60 | Sr | = | 394 m ² |
| zeleň na garážích | S = 209,9 m ² | = | 0,50 | Sr | = | 105 m ² |
| zpevn. plocha na garážích | S = 2106,4 m ² | = | 0,80 | Sr | = | 1685,1 m ² |
| | | | | Sr | = | 3669,7 m ² |

$$Q_{\text{dešť. 75 67 60}} = \sum S \times q = 1 \times 3669,7 \times 0,0300 = 110,09 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{dešť. 75 61 01}} = \sum S \times q = 1 \times 3669,7 \times 0,0160 = 58,72 \text{ l/s}$$

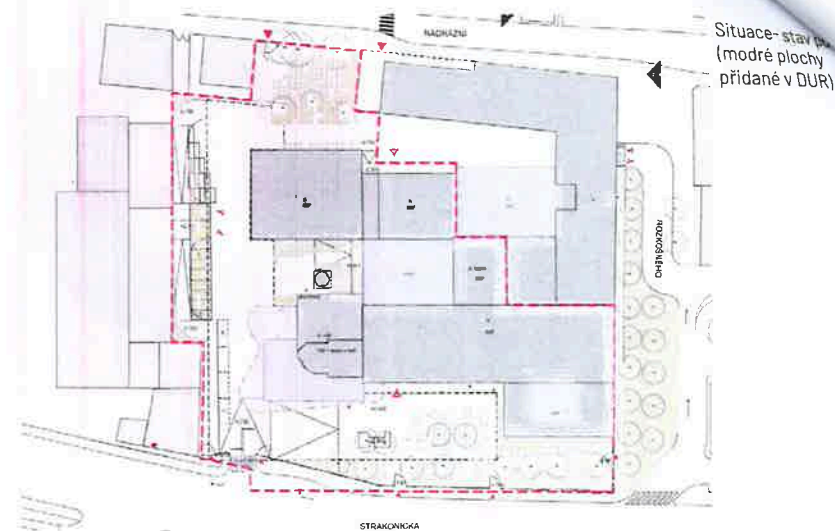
$$Q_{\text{dešť.}} = (3669,7 \times 0,532) = 1952,28 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Bilance dešťových vod je oproti DUR neměnná,

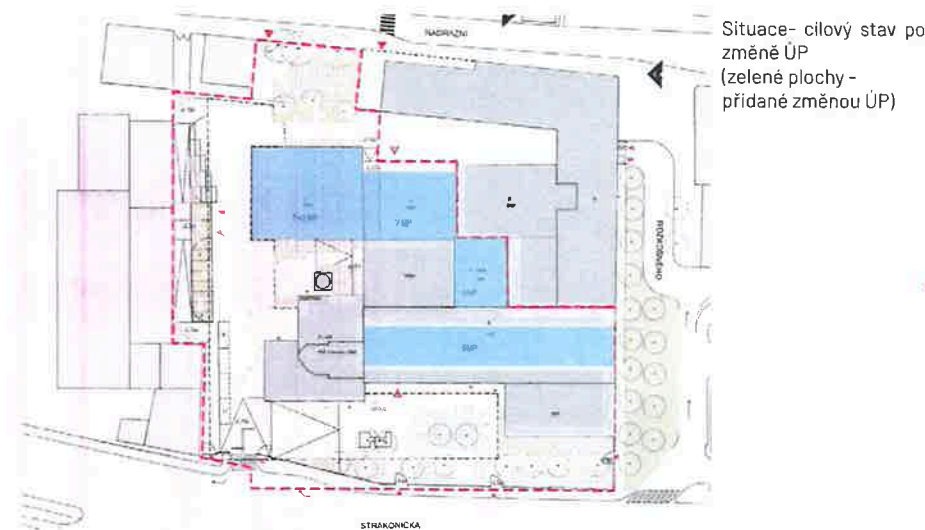
Objemy přidané změnou územního plánu jsou identické se zastavěnou plochou v DUR a plochou zeleně. Je to z důvodu umístění podzemní garáže, která neumožní rozvoj na jih. Znamená to, že odtokové poměry jsou nezměněny.

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno plně v souladu s § 38 Hospodaření se srážkovými vodami dle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP. Z tohoto důvodu byl v areálu Smíchov Business Park realizován soubor průzkumných prací (expresní nálevová a orientační čerpací zkouška), která měla určit možnosti nakládání / likvidace dešťových vod. Vzhledem k absenci dostatečných volných ploch s rostlým terénem (původní horninové prostředí bez zásahu člověka či stavební činnosti) bylo rozhodnuto, že se pro likvidaci dešťových vod lze i využít stávající širokoprofilové 5,0m studny situované v blízkosti vjezdu do areálu. Z expertizy vyplývá, že horninové prostředí zastížené studnou lze popsat koeficientem vsaku $k=4,10 \cdot 10^{-6} \text{ m} \cdot \text{s}^{-1}$. Samotné horninové prostředí i studna je tedy pro likvidaci srážkových vod přímým vsakem pouze podmíněně vhodně a nelze tedy řešit likvidaci pouze přímým vsakem. Navrhované řešení vsakem tedy bude vždy kombinováno o systém retenčních nádrží, které nahromaděné vody zadržní na dobu nutnou k redukování vypouštění do kanalizace tedy regulovaný odtok nepřekračující 10 l/s/ha z řešené plochy což je plně v souladu s § 38. Dále budou v rámci moderního řešení areálu instalovány systémy využívající dešťové vody (závlahové, splachovací, prací systémy), které pomohou snížit spotřebu vody pitné a potřebu likvidace vody dešťové.

V Nádražní ulici se nalézá stávající zděná stoka VP600/1100 ZCI. Dále je využívána i stávající druhá přípojka, která je napojena do ulice Rozkošného – ta je využívána primárně stávajícími objekty, pro které je to dispozičně výhodné. Přípojka realizovaná tunelovací metodou byla tehdy navržena s ohledem na budoucí rozvoj areálu a její dimenze je tedy i v případě navýšení kapacity vyhovující. Nové stavby tedy budou již vždy pro své napojení využívat stávající areálovou přípojku bez nutnosti zásahů do okolních stávající sítí.



Situace- stávající
 (modré plochy
 přidané v DUR)



Situace- cílový stav po
 změně ÚP
 (zelené plochy -
 přidané změnou ÚP)

5.2 Zohlednění limitů území (ochranná a bezpečnostní pásma, záplavová území)

Stávající ochranná a bezpečnostní pásma,

Stavba zasahuje do ochranných pásem inženýrských sítí a komunikací. Hranice těchto ochranných pásem nejsou vyznačeny ve výkresech DUR – pouze osy jednotlivých vedení.

| | |
|--|--|
| Pozemní komunikace zákon č. 13/1997 Sb. silnice, místní komunikace II. a III.tř. | 15 m od osy vozovky, nebo přilehl. jzd. pásu |
| Telekomunikační vedení - zákon č. 151/2000 Sb. podzemní telekomunikační vedení | 1,5 m po obou stranách kraj. kabelu |
| Elektroenergetika - zákon č. 458/2000 Sb. podzemní vedení do 110 kV včetně | 1 m po obou stranách kraj. kabelu |
| podzemní vedení nad 110 kV | 3 m po obou stranách kraj. kabelu |
| nadzemní trasy VN 22 kV | 7 m od krajních vodičů na obě strany |
| trafostanice (kromě sloupových a stožárových) | 20 m od oplocení nebo zdi |
| nizkotlaký nebo středotlaký plynovod | 1 m po obou stranách plynovodu v zastavěném území obce |
| Speciální dráha - zákon č. 266/1994 Sb. metro | 30 m od hranic obvodu dráhy |

Podrobné podmínky pro provádění stavby v blízkosti jednotlivých sítí stanovili ve svých vyjádřeních správci dotčených sítí, tyto podmínky jsou do dokumentace zapracovány.

Veškerá ochranná pásma jsou a budou respektována.

Poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,

Lokalita se nenachází přímo v záplavovém území, ale je v těsné blízkosti. Pro nadzemní části stavby není nutné realizovat žádné ochranné opatření. Pro podzemní objekt garáží budou návrhové parametry vztlakových sil upraveny (navýšeny) s ohledem na vodoznaky pro Q5 - Q2012.

Navrhovanými přeložkami inženýrských sítí a novými přípojkami vzniknou běžná ochranná pásma pro danou inženýrskou trasu.

Ochranná pásma trubních vedení jsou stanovena podle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) dle § 23 vymezeného vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny a to pro vodovodní řady do průměru 500 mm včetně 1,5 m a pro kanalizační stoky do průměru 500 mm včetně 1,5 m, nad průměr 500 mm 2,5 m. Při hloubce uložení více než 2,5 m je pak ochranné pásmo rozšířeno o 1 m na obě strany potrubí.

Ochranná pásma telekomunikačních vedení jsou dána zákonem č. 110/64 Sb. s novelizací 3/1992 a to u sdělovacích kabelů 1,5 metru po celé délce trasy.

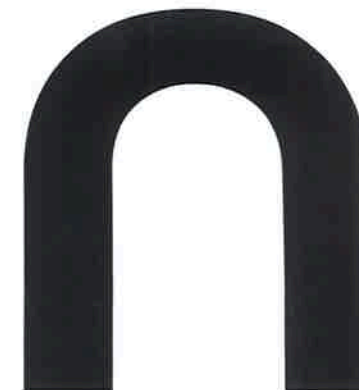
6 Veřejně prospěšné stavby (VPS)

6.1 Upřesnění VPS obsažených v územním plánu

V území se nenacházejí VPS.

6.2 Návrh nových VPS

V návrhu se neplánuje s novými VPS.



Transformace areálu Radlické mlékárny

Kompletně přepracovaná podkladová studie pro návrh změny

Územního plánu

sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3532/28

Dle požadavků Ministerstva kultury ČR z projednání

Základní teze:

- Blokovaná struktura
- Výšková regulace v souladu s charakterem území
- Stanovení uličních a regulačních čar
- Širší kontext území



A.01/ Identifikační údaje

Název projektu: Transformace areálu bývalé Radlické mlékárny

Objednatel:
Smíchov Business Park a.s
Strakonická 3367, Praha 5

Kontaktní osoby:
Terezie Léblová

Zhotovitel:
m4 architekti s.r.o
Dejvická 9/360
160 00 Praha 6
Hlavní architekt projektu: Ing. arch. Matyáš Sedlák, ČKA 03534

Předmětná změna ÚP sídelního útvaru hl. m. Prahy:
Podnět na změnu č. Z 3532/28, schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy XXXXXXX

Předmětné území:
-Katastrální území: Smíchov
-Pozemky – parc.č. 631/4, 633/2, 634/2, 634/3, 635/1, 635/10, 635/2, 635/3, 635/5, 637/1, 637/6, 631/5 vše kat. úz. Smíchov



ÚČEL STUDIE

Jedná se o **podkladovou studii** doprovázející změnu územního plánu Z3532/28 spočívající v navýšení koeficientu využití ploch ze současné podoby SV-G na SV-I.

Studie pomocí **regulačních prvků** definuje limity budoucí struktury širšího území Smíchova a dokládá, že uvažovaný navržený koeficient je v souladu s **cílovým charakterem lokality**. Ten je odvozen ze stávající zástavby, popisu lokality v Územně analytických podkladech a také z projednávaného návrhu Metropolitního plánu.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území předmětné změny se nachází v Praze 5 - Smíchově. Jedná se o lineární sestavu částečně zformovaných bloků mezi ulicemi Nádražní a Strakonická. V území je částečně započatá **bloková struktura** reprezentovaná činžovními domy z 19. Století, často s odhalenými štítovými zdmi.

Tyto bloky vesměs mají určený uliční čáry, pouze v některých místech jako je benzinová pumpa MOL či území v jižní části je její vymezení nejasné. Z hlediska rytmu jednotlivých bloků, je situace také víceméně stabilizovaná, nicméně některá propojení chybí a je nutno je v rámci této studie predikovat. Na západní straně záměru se nachází Nádražní ulice, jejíž západní strana je v současnosti součástí přeměny smíchovského nádraží. Přímo proti předmětnému území vznikne velký dopravní terminál.

POPIS ÚZEMÍ

Vlastní řešené území změny je tvořeno původními stavbami **Radlické mlékárny** a novostavbou Factory Bussiness centra (Atelier 8000). Značnou část plochy území tvoří povrchové parkoviště nevhodně navazující na uliční čáru při Strakonické ulici. Stavba administrativní budovy určuje severozápadní roh bloku a definuje uliční čáru nejen do Nádražní ulice, ale i do ulice Rozkošného. Východní část bloku není zastavěna, západní je rosslá s areálem KV Elektro.



LIMITY ÚZEMÍ

Zásadním limitou území je zachování **urbanistické jednoty a formy Smíchovského nábřeží**, neboť řešený blok je jeho přímou součástí. Jednoznačný cílový charakter - zde **bloková struktura** - musí vytvořit homogeni a hlavně **definovanou uliční čáru při Strakonické ulici**. Pouze jasná definice rozhraní pomocí staveb s aktivním komerčním parterem může obstát v konfrontaci s dopravním režimem této přívltavské radiály. Dostatečně široké chodníky a prostor pro stromofaunu jsou dalším nutnou součástí formování veřejného prostranství. Výška nesmí převýšit lineární charakter nábřeží a využívat pouze lokálních dominant jako prvků hierarchizace veřejného prostranství.

Další limity jsou tvořeny **majetkoprávními vztahy**, které se studie snaží maximálně respektovat.

KONCEPCE

Koncepce studie vychází z následujících bodů:

- Definice uličních a stavebních čar v souladu s cílovým charakterem území
- Definice rozhraní v místech nových postupů
- Určení výškové regulace
- Umožnění dostatečné flexibility v architektonické tvorbě

Jak již bylo uvedeno výše, jedná se území, kde je **definována bloková struktura**. Východní a západní uliční čára je snadno odvoditelná ze stávajících staveb, nicméně v detailu je možné provést ve volných místech korekce k získání většího prostoru pro chodníky.

Jak v Nádražní tak ve Strakonické ulici bude stavební čára definovat víceméně souvislou zástavbu pomocí stavební **čáry uzavřené**.

V místě záměru tvoří Strakonické ulice plynulý oblouk. Stavební čára bude navržena tak aby umožňovala jak sledování této geometrie stavbou, tak případný odstup pro stupňovitý pohyb v ortogonálním systému. To považujeme za důležité pro zachování **flexibility architektonického řešení** a případným řešením etapizací.

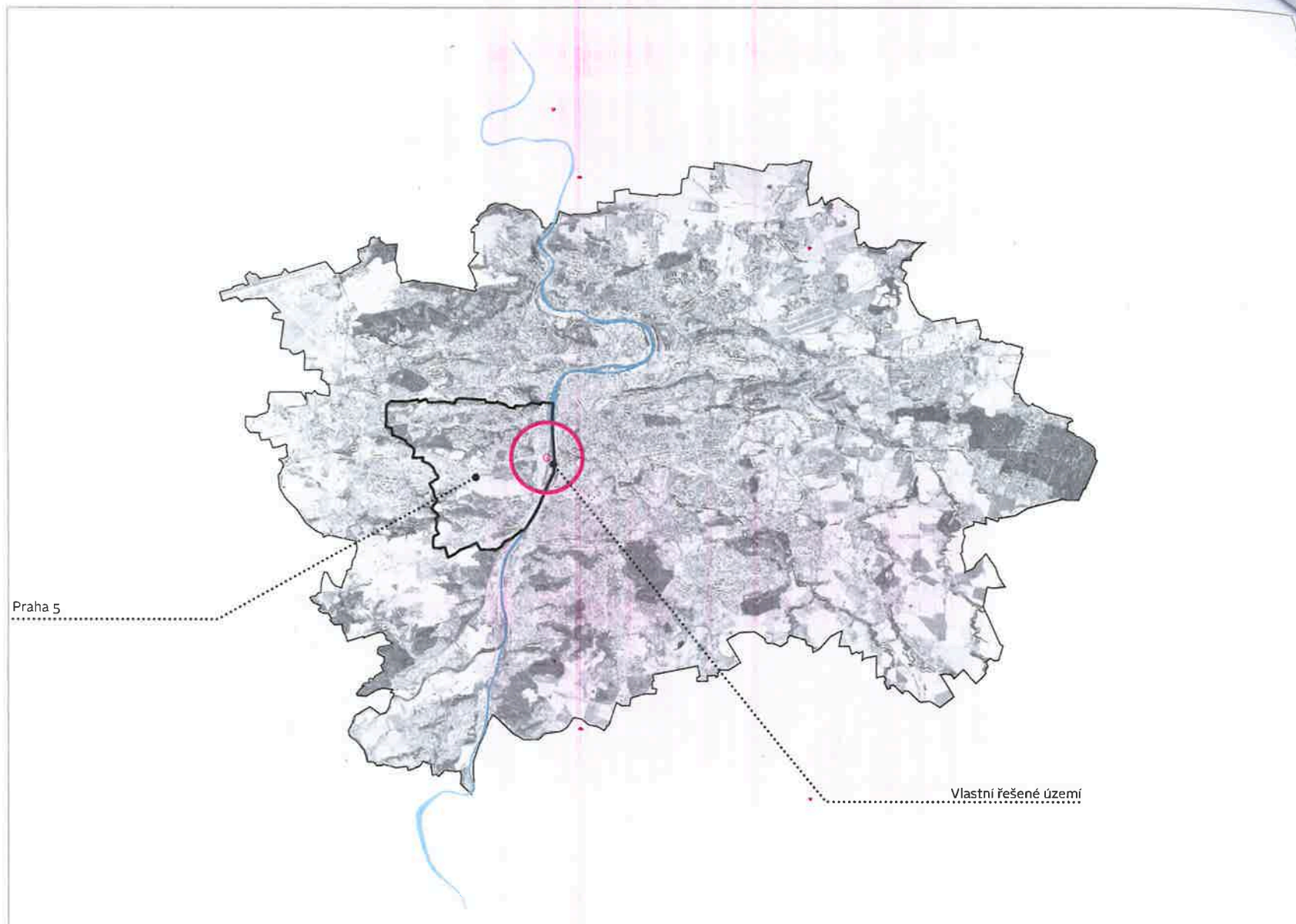
Poměrně zásadní je nalezení správné podoby rozhraní mezi záměrem a pozemky na jih (KV Elektro). Zde studie obnovuje přibližně historickou stopu tehdejší Horymírovky ulice.



Toto rozhraní zajistí možnosti separátního rozvoje obou majetkových celků a vytvoří důležitou průchodnost - záměr se totiž nachází přímo proti budoucímu Terminálu (a současné výpravní budově smíchovského nádraží) a lze zde očekávat zvýšený pohyb městského života. Nová ulice je vymezena jako pěší a cyklistická.

Další místo pro nalezení nového východu západního propojení je přibližně v místě současného autobusového odstavu - v místě geometrického zlomu linie bloků.





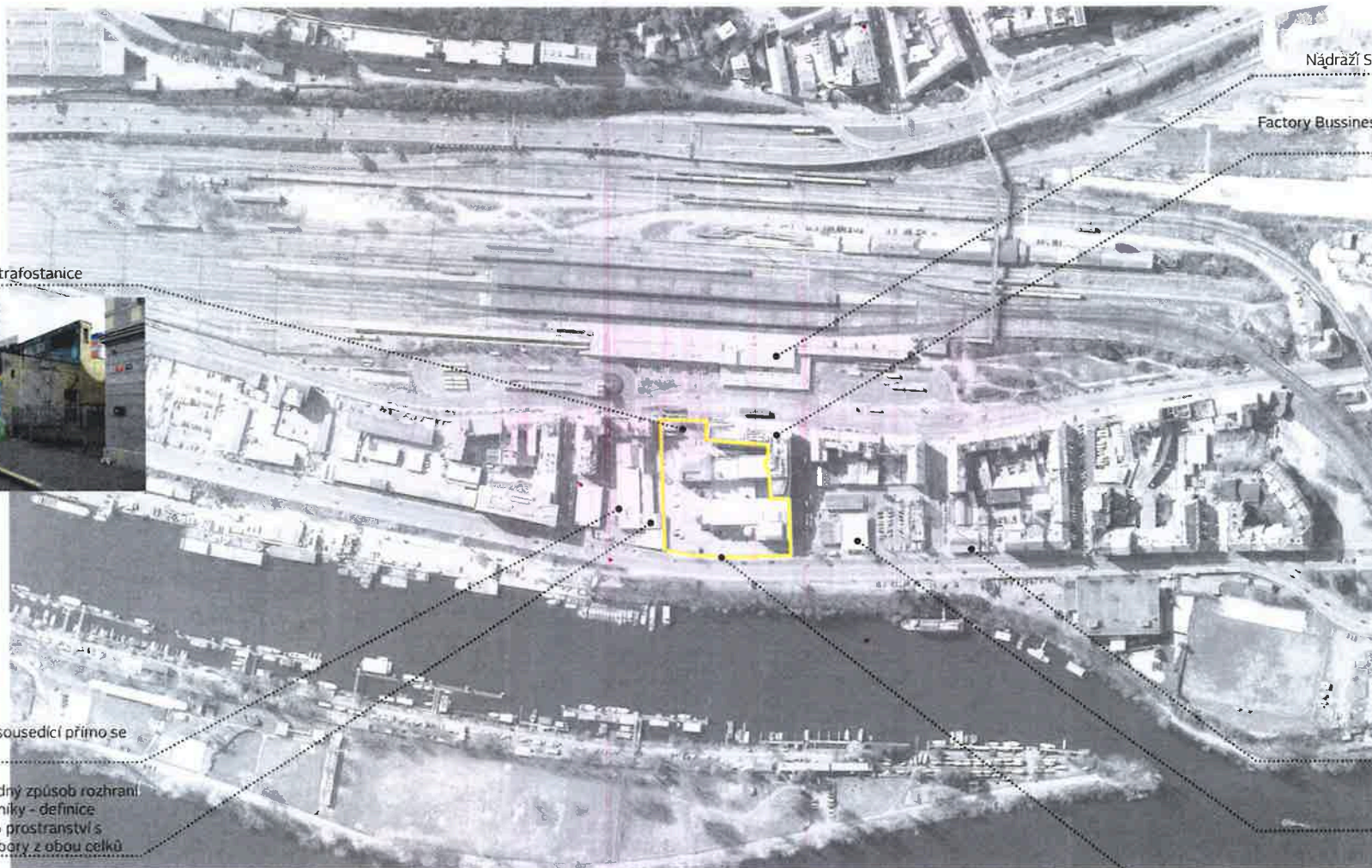
m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

Řešené území v kontextu Města





Nádraží Smíchov a budoucí terminál

Factory Business Centrum (Atelier 8000)
Není součástí záměru

Historická stavba trafostanice



Areál KV Elektro sousedící přímo se
záměrem změny

Nutno nalézt vhodný způsob rozhraní
mezi dvěma vlastníky - definice
nového veřejného prostoru s
odpovídajícími zábory z obou celků

Wine and Food

Čerpačí stanice MOL

Zakřivená stavební čára, nutno definovat
volněji pro zachování flexibility
architektonického návrhu

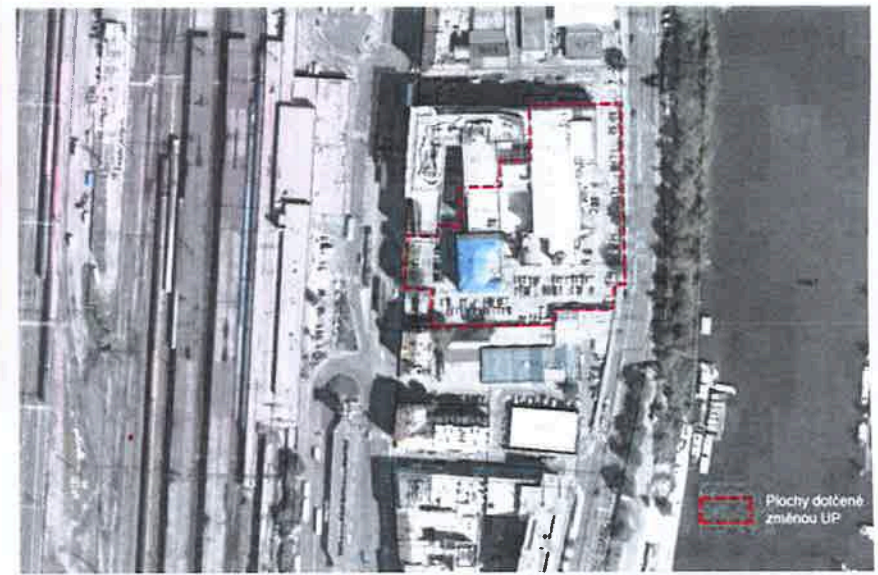
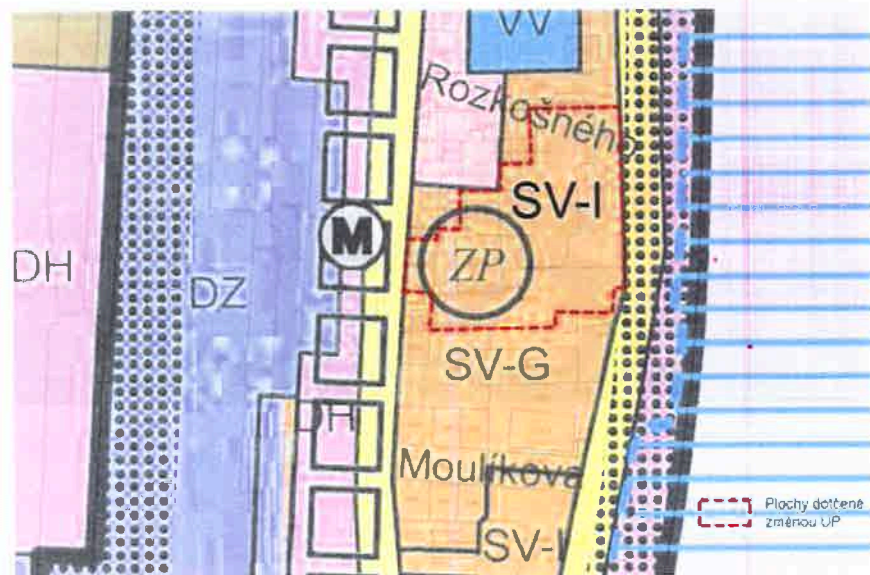
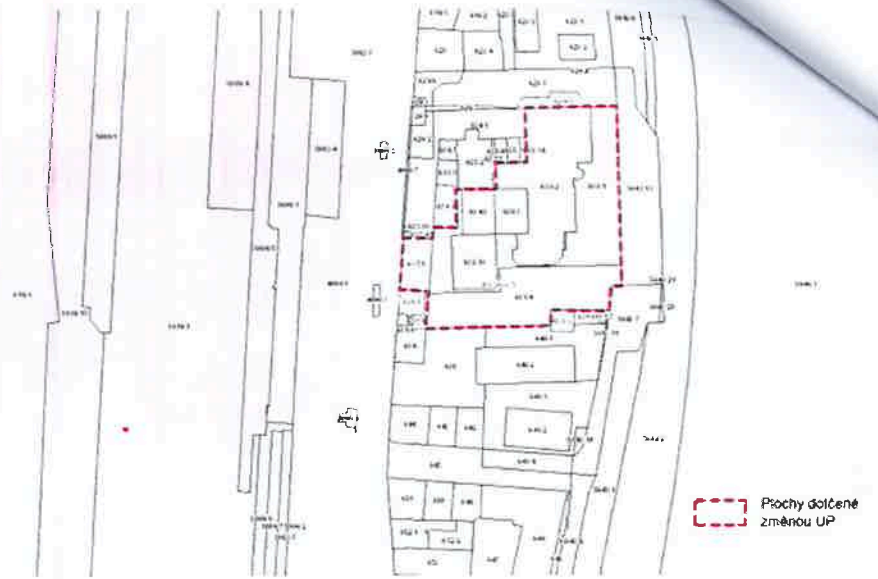
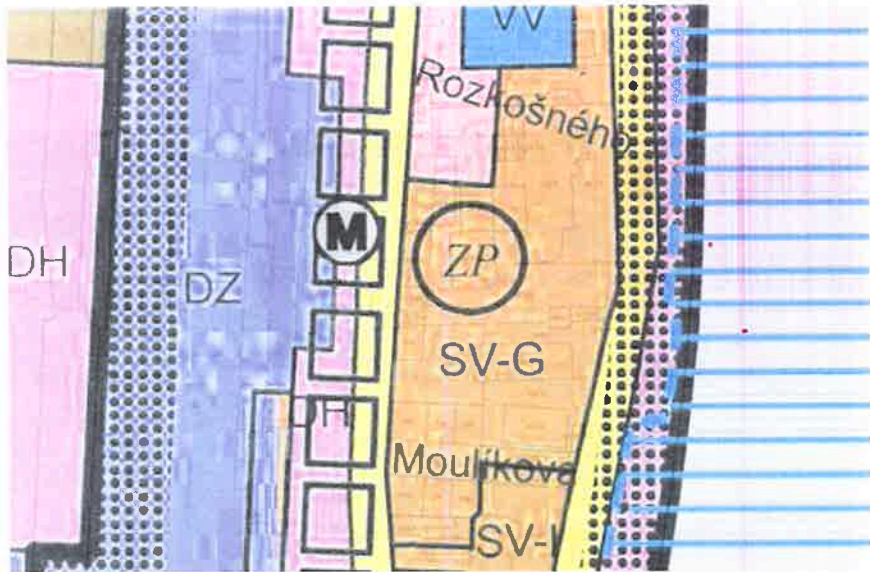


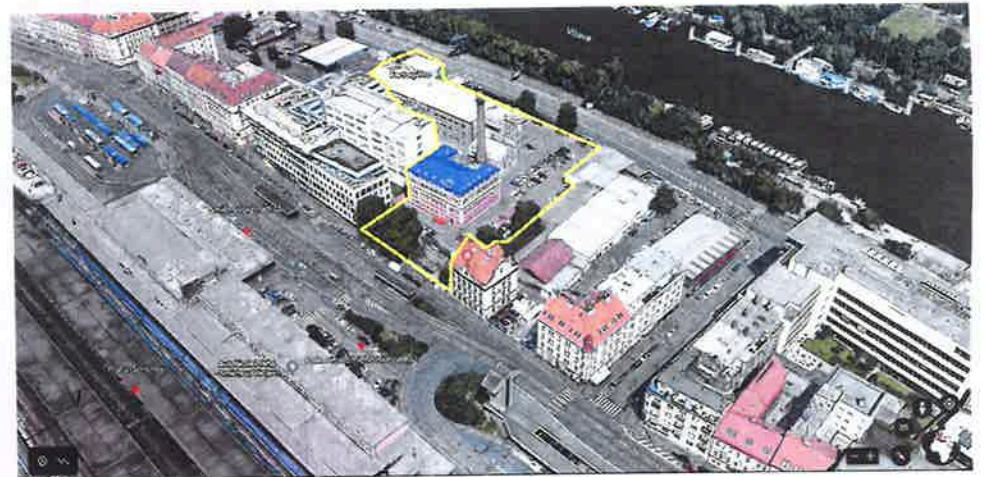
m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

Problémová mapa
1:2000



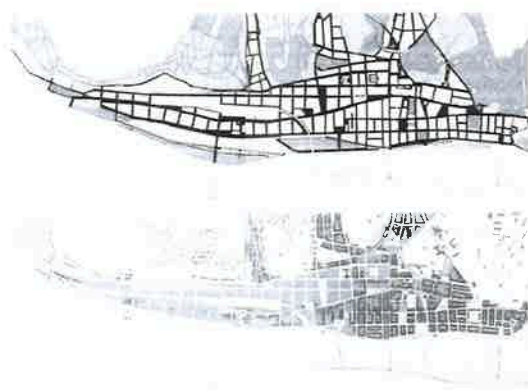


m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smichov Bussiness Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smichov

Areál změny



1991

Praktická májka – ústavy Smíchovského nádraží. Železnice byla nově upravena v 90 letech 20. století.

1991

Pro území Smíchova bylo zpracováno paralelně několik studií od různých projektových týmů – Ústav Urbanistika architektura a společnost VHE, architektonická kancelář DA Studio atelier GAMMA, Nápověd-Centrum. Na základě těchto studií došlo ke studiu na základních principech parátníkové územní Smíchova.



1994

Urbanistické studie Smíchov

Studie studijního a realizovaného. Studie vlivu podzemních vrtů dohaduňev přešlechtech ložích.



2001

2001-2002

Urbanistické studie Smíchov - Jih

Studie řeší oblasť nákladového dvoriska. Všechny tržby na ochranu nákladů.

Pro území zahrnující stavající nádraží ČD byly konstatovány, že na základě porovnávacích ověření je ve studiu navrženo pro funkční uspořádání nez v územním plánu. Z tohoto důvodu je třeba zpracovat novou urbanistickou studii, která ověří možnost transformace nádraží Smíchov.



2003

2005

Společnost Smíchov Station Development, která vznikla spojením Českých úřadů jakožto vlastníka pozemků a Společnosti pro výstavbu a rozvoj území, vyhlásila soutěž pro tým na vypracování konceptu urbanistické studie.

Podrobnější studii zpracovává společnost VHE a spol., architektonická kancelář.

2008 2009

2008

V rámci pořizování první výkresové dokumentace Územního plánu územního ústavu Městského úřadu Praha 5 pro územní plán 2270/00 pro území Praha 5 území Mlékárny a Smíchov. Za účelem splnění zadání pro tuto rozpisovací územní a zastupování poradců územního plánování a Městské úřadu Praha 5 území poradců a zpracování změny územního ústavu Smíchov Station Development, a.s. v spolupráci s Urbanistickým studiem Nádraží Smíchov.

2009

Společnost Smíchov Station Development rozhoduje o zpracování nového konceptu řešení a urbanistické studie územím A 69.



2014 2015 2016

2014

Urbanistické studie ateliéru A69

Se stala podkladem pro změnu územního plánu č. 2270/00 a v květnu získal v občanské zastupitelstvu M. Prahy.

Společnost Smíchov Station Development se spojila s IPH Praha, vyhlásila soutěž na architektonickou podobu budov v severní části území a vybrala 13 architektonických řešitelů zahraničních týmů.

2015

V architektonické soutěži o návrh budov 1. etapy (části) Smíchov City vyhrál návrh kanceláře Kuba & Plat architekti, jako další spolupracující architekti byli doporučení Huscookzmemerch, STUDIO 2050, Chalupa architekti a A.L.T. Architekti, Labay & AA – Architektonický úřad, D3A a Pizicki architekti.

Výsledky soutěže byly prezentovány na veřejné veřejné schůzce (Lay-It) Praha 5 a města.

2016

Architektonické týmy vybrány a soutěž spolupracující na přípravě 1. etapy projektu.

Koná se veřejná diskusní setkání nad projektem Smíchov City – seve.

V tomto roce se očekává podání žádosti a vydání územního rozhodnutí.



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Bussiness Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov





Řešené území je dle ÚAP vyznačeno jako stabilizované, v přímé blízkosti Transformačních ploch T23 Smíchovské nádraží

Jižní část území je zařazena do ÚAP jako proluka





Typická podlažnost zástavby vážená HPP



0 – 2 NP

3 NP

4 NP

5 NP

6 NP

7 – 8 NP

9 – 12 NP

≥ 13 NP

Typická podlažnost

Nad územím je zaznamenána stávající podlažnost zástavby





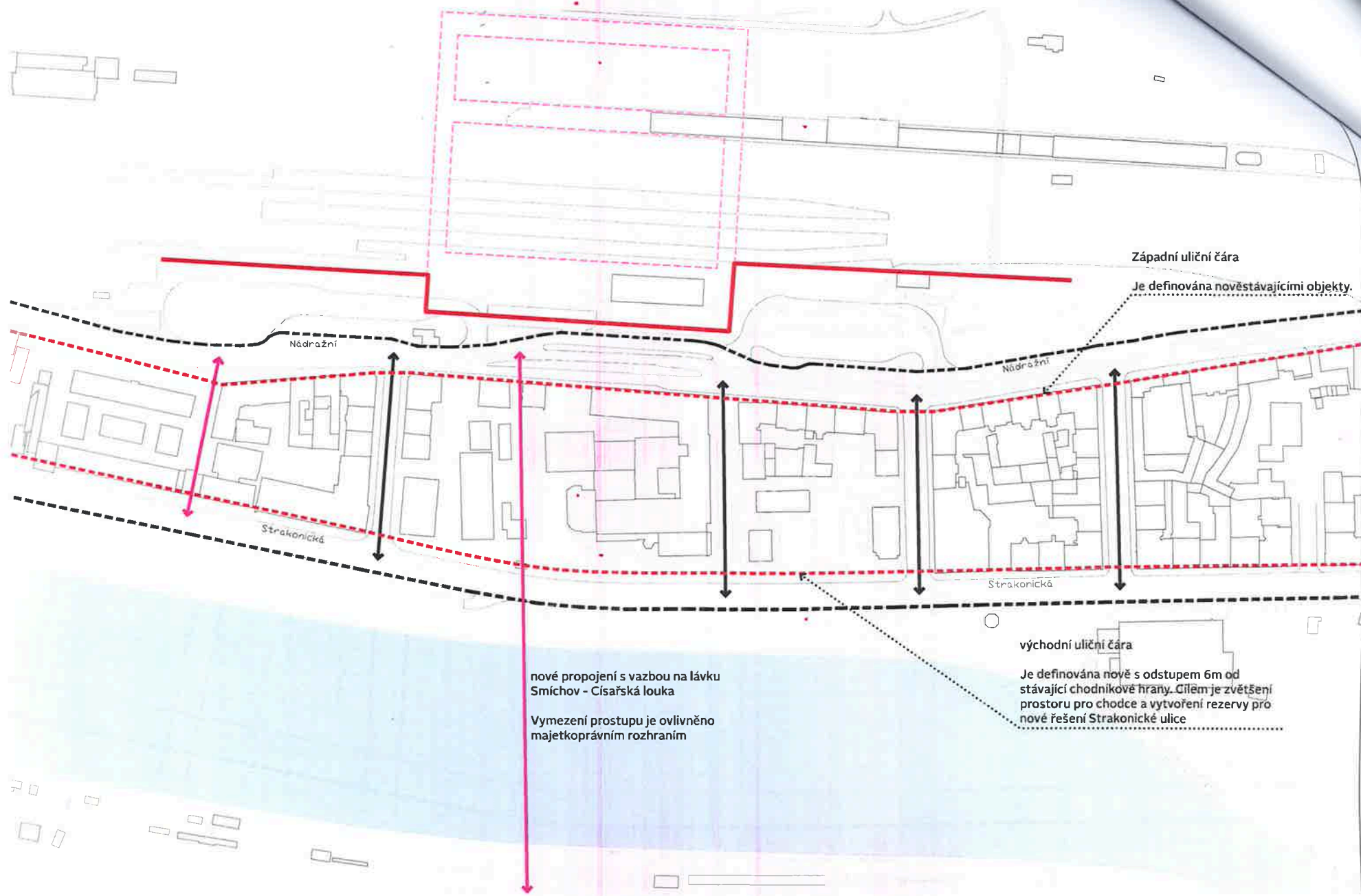
- Rostlá struktura
- Bloková struktura
- Hybridní struktura
- Heterogenní struktura
- Vesnická struktura
- Struktura zahradního města
- Modernistická struktura
- Struktura areálů produkce
- Struktura areálů vybavenosti
- Lineární struktura

LOKALITY a struktury zástavby

Území je součástí lokality 072_1 U Smíchovského pivovaru

Struktura zástavby je definována jako "Bloková"





Západní uliční čára

Je definována nově stávajícími objekty.

Nádražní

Nádražní

Strakonická

Strakonická

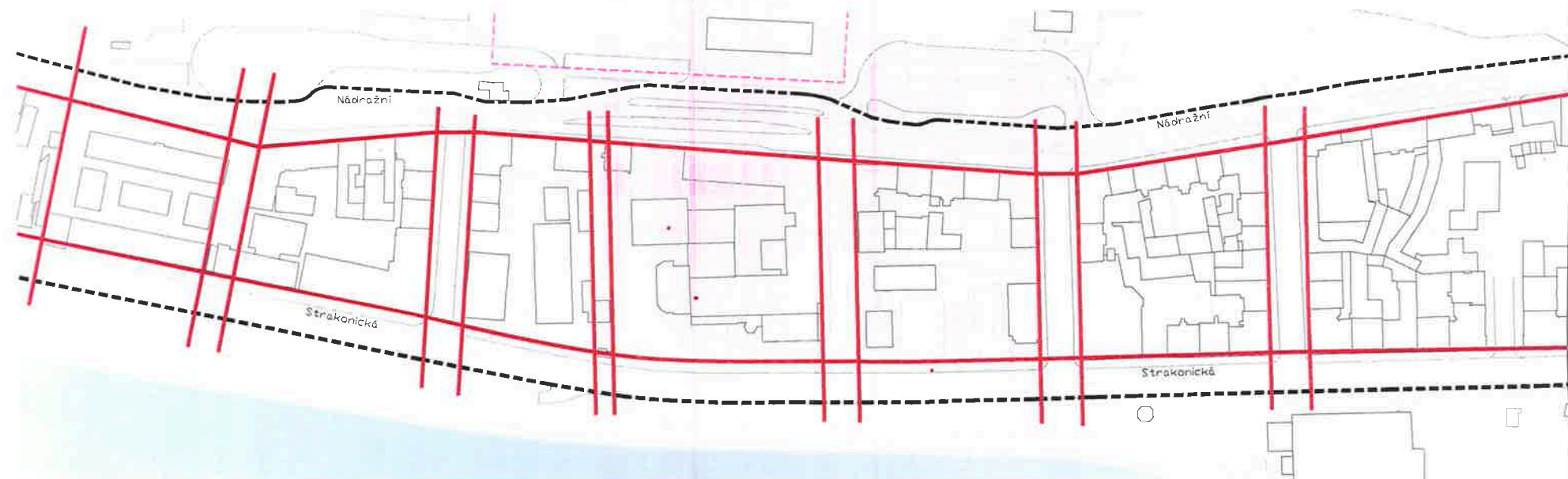
východní uliční čára

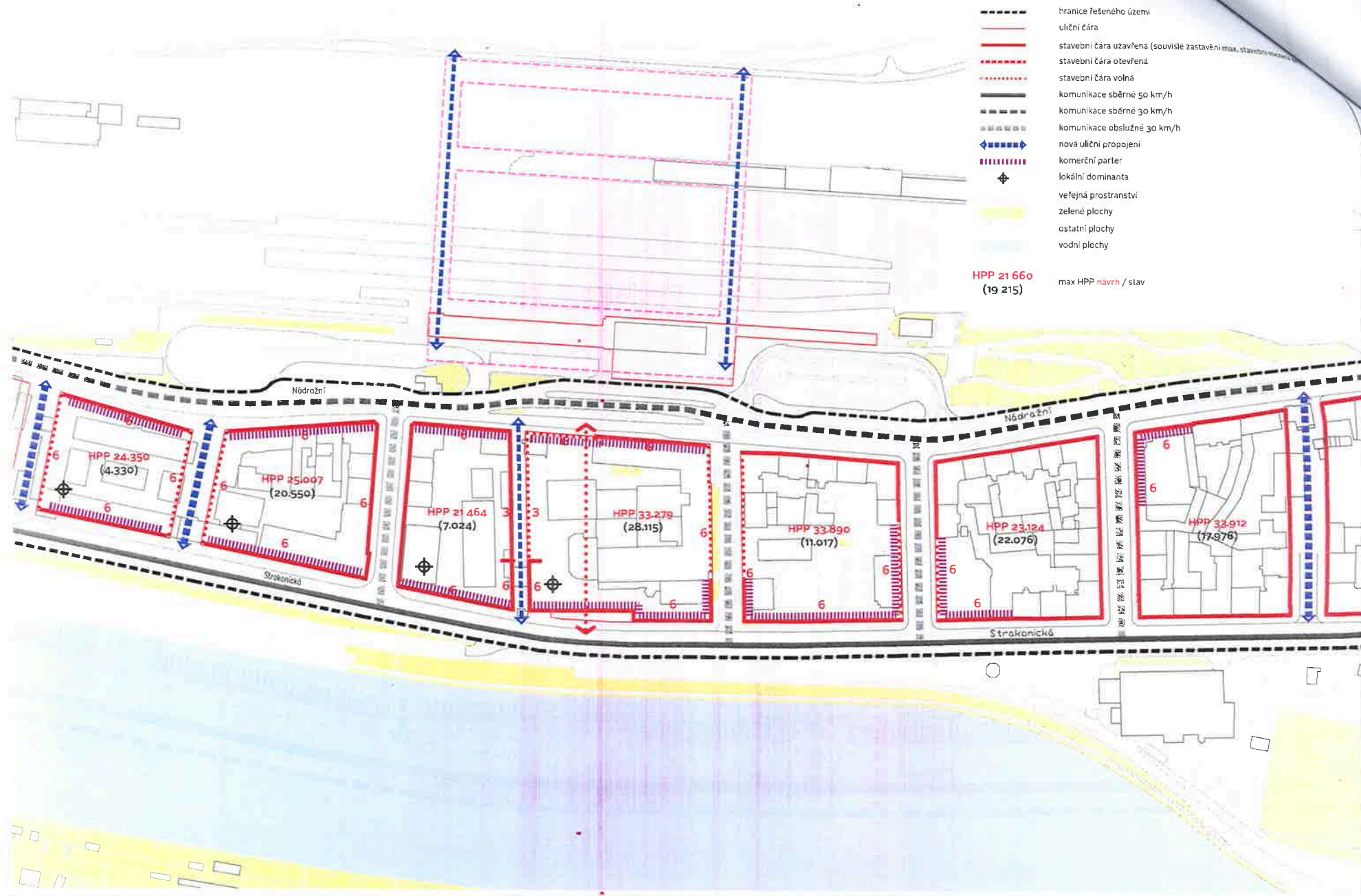
Je definována nově s odstupem 6m od stávající chodníkové hrany. Cílem je zvětšení prostoru pro chodce a vytvoření rezervy pro nové řešení Strakonické ulice

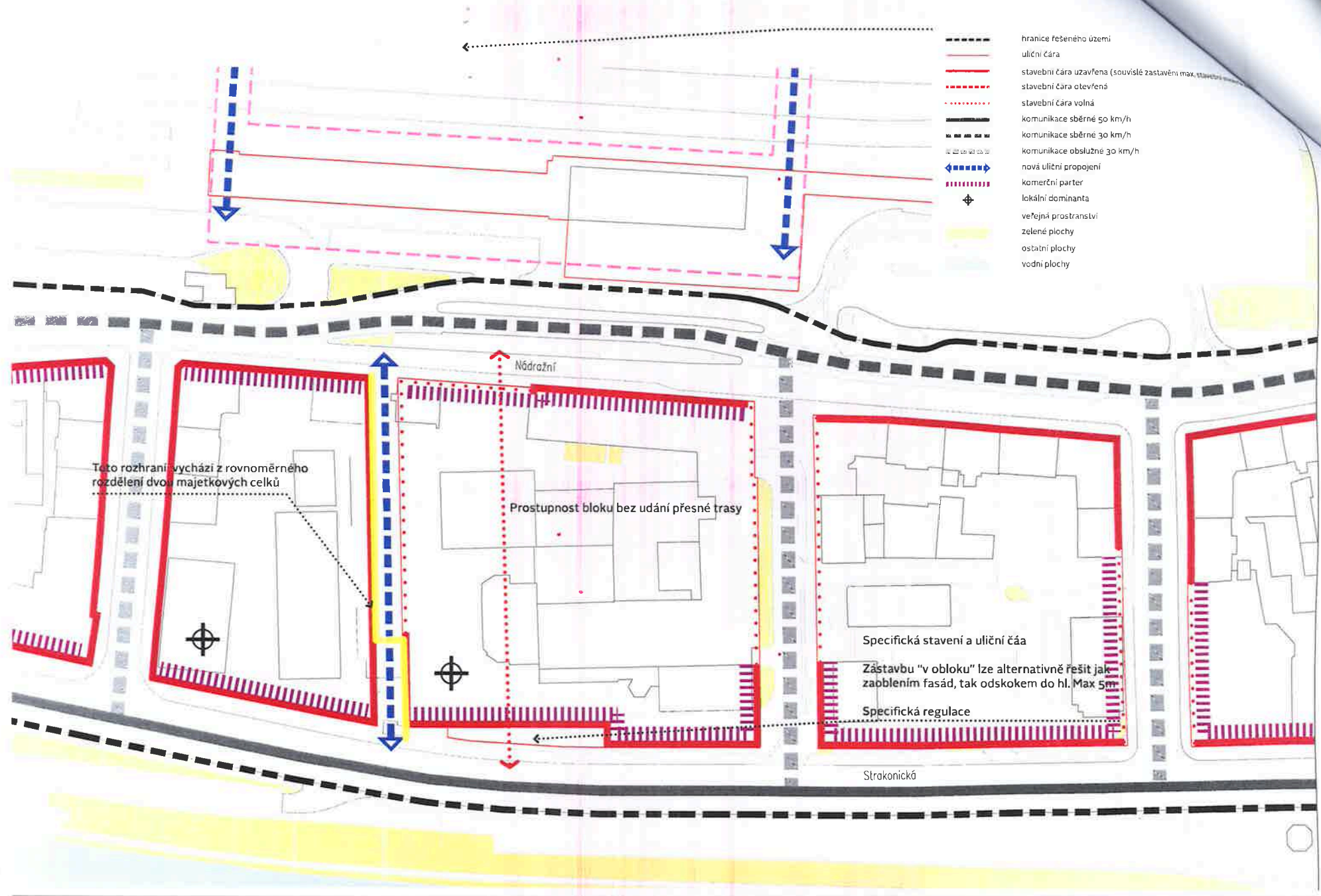
nové propojení s vazbou na lávku Smíchov - Císařská louka

Vymezení prostupu je ovlivněno majetkoprávním rozhraním









- hranice řešeného území
- uliční čára
- stavební čára uzavřená (souvislé zastavení max. stavební čára otevřená
- stavební čára volná
- komunikace sběrné 50 km/h
- komunikace sběrné 30 km/h
- komunikace obslužné 30 km/h
- ↔ nová uliční propojení
- komerční parter
- ⊕ lokální dominanta
- veřejná prostranství
- zelené plochy
- ostatní plochy
- vodní plochy

Toto rozhraní vychází z rovnoměrného rozdělení dvou majetkových celků

Nůdražní

Prostupnost bloku bez udání přesné trasy

Specifická stavení a uliční čára

Zástavbu "v obluku" lze alternativně řešit jak zaoblením fasád, tak odskokem do hl. Max 5m

Specifická regulace

Strakonická



Blok Smíchov Bussiness Park

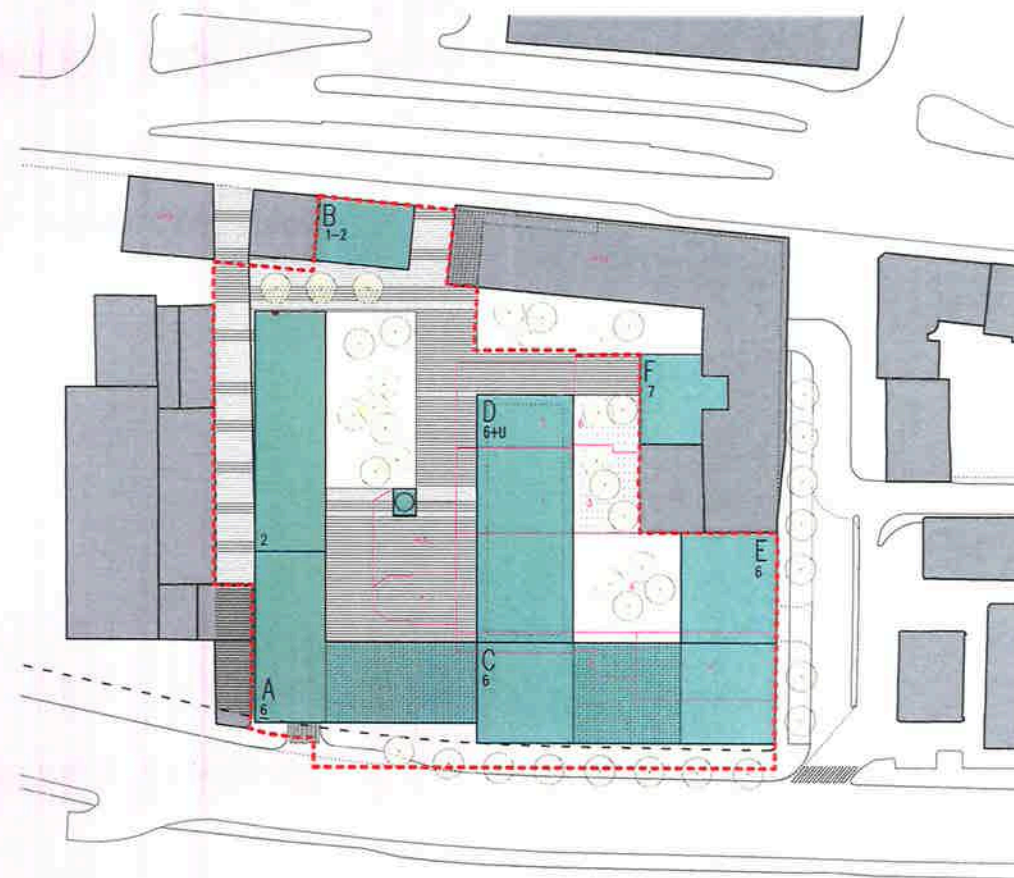
| | |
|--------------------------|-------|
| plocha záměru změny SV-I | 8831 |
| kpp I | 2,6 |
| max HPP SV-I | 22961 |

objekt HPP

| | |
|-------------------------------|------|
| A | 5622 |
| B | 488 |
| C | 7128 |
| D | 6269 |
| E | 2502 |
| rezerva (dohoda s MČ Praha 5) | -950 |

celkem HPP 21059

plocha OV (mimo plochu změny SV-I)
F 1788



Příklad naplnění regulace

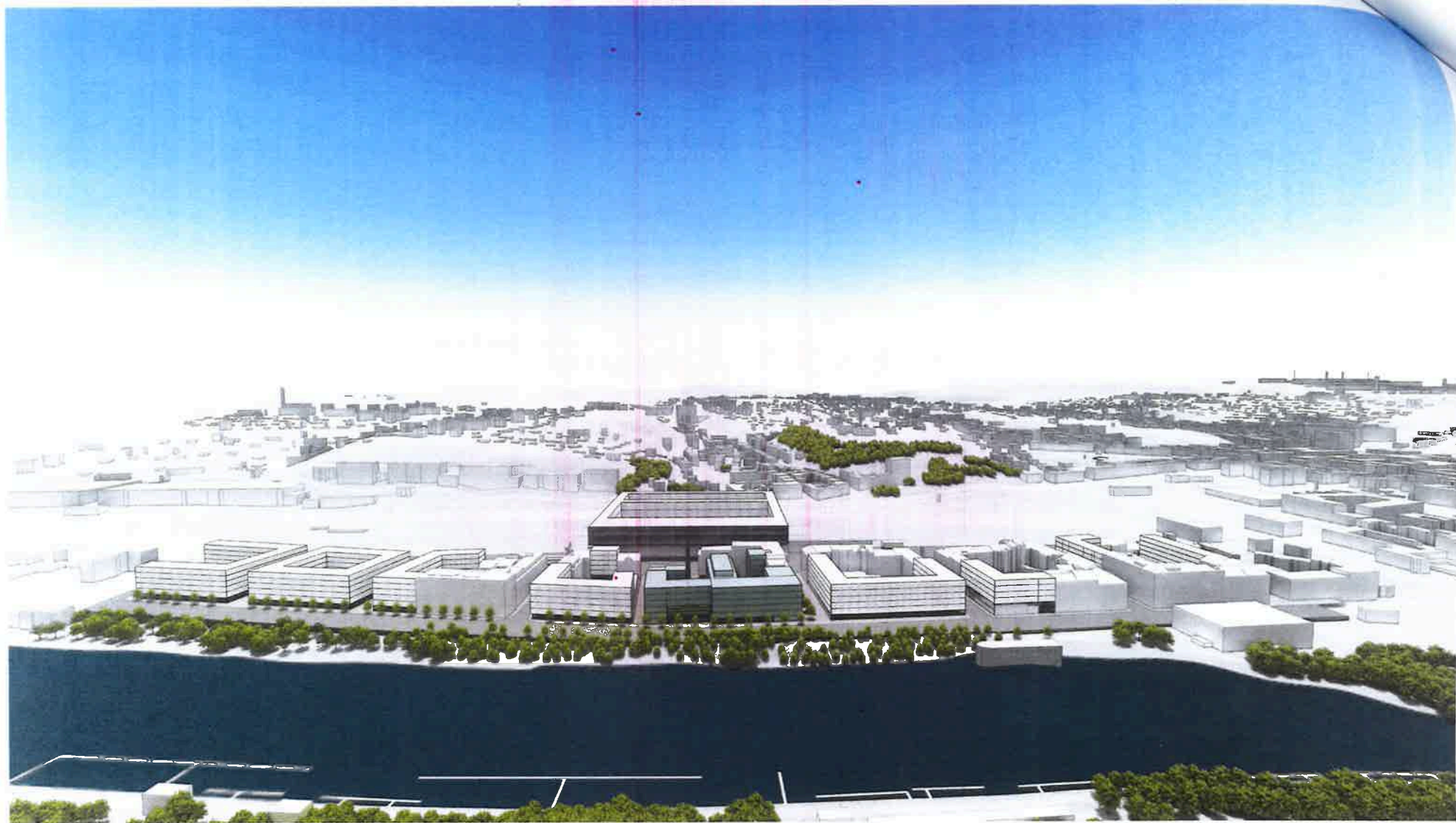


m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

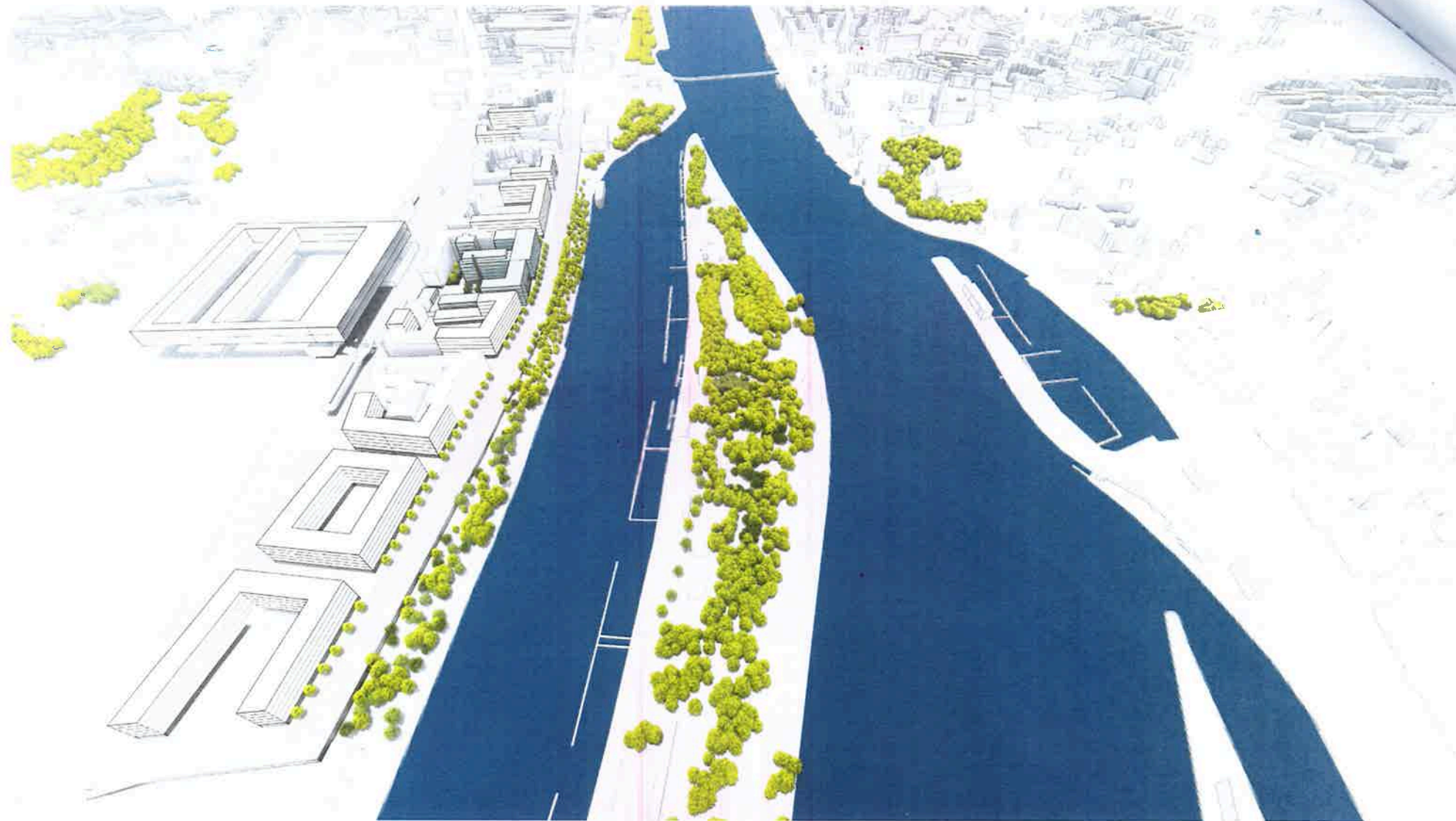


m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

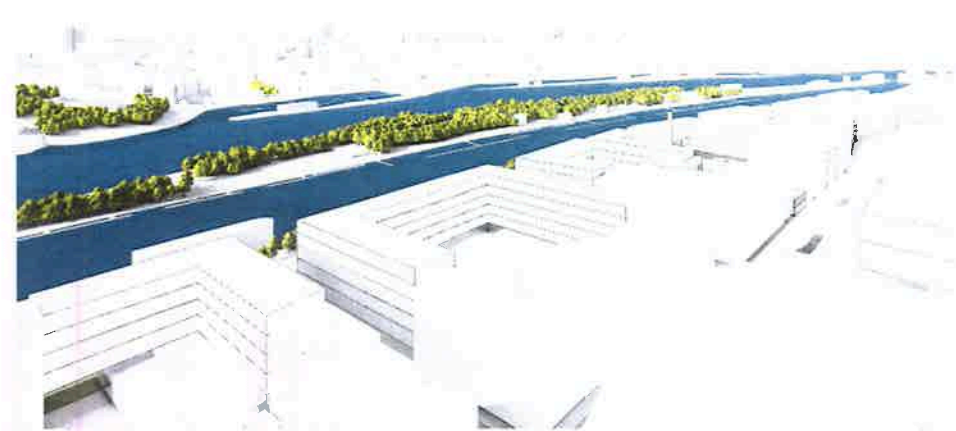
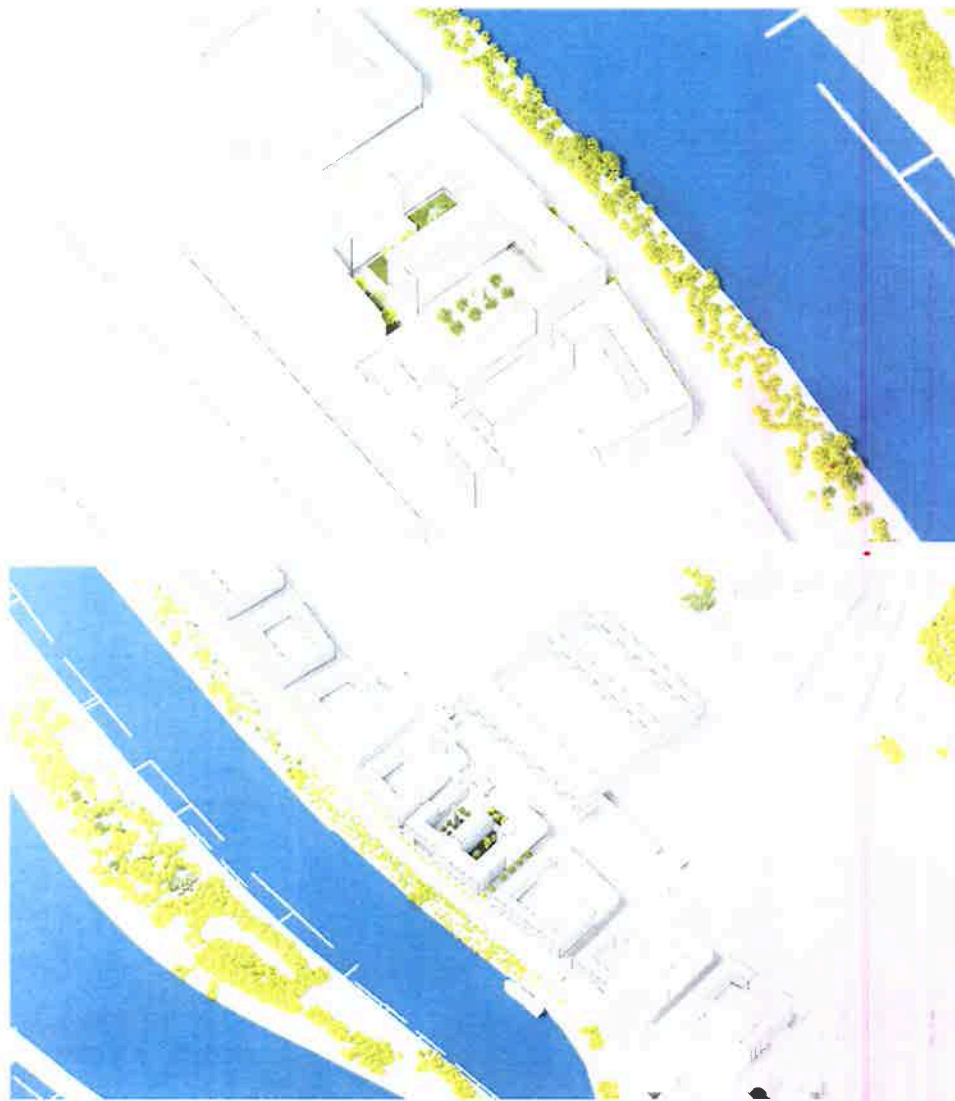


m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

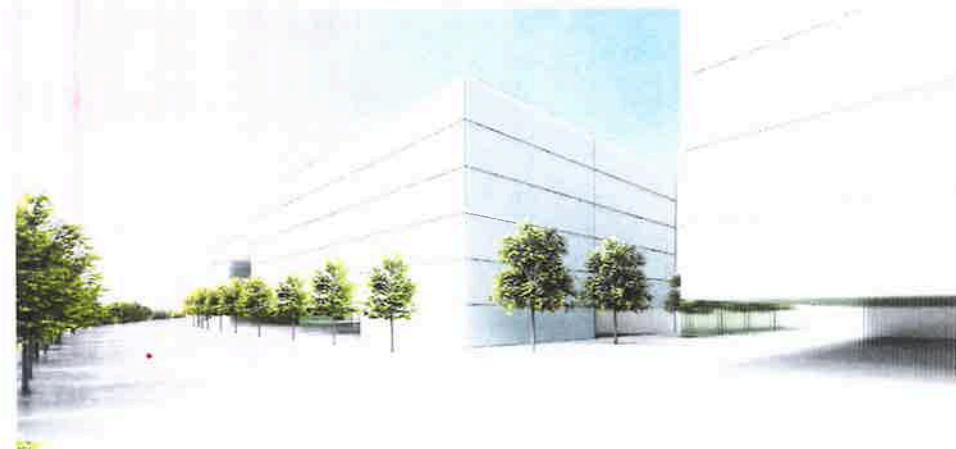
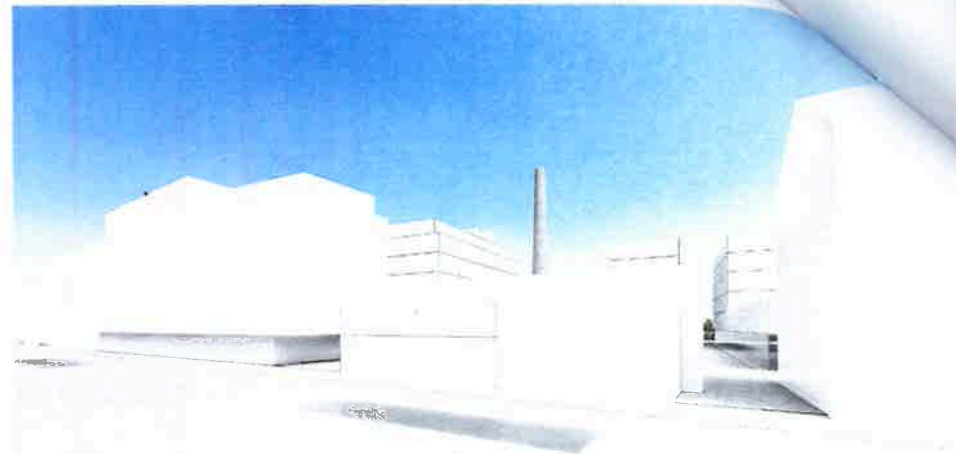


m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

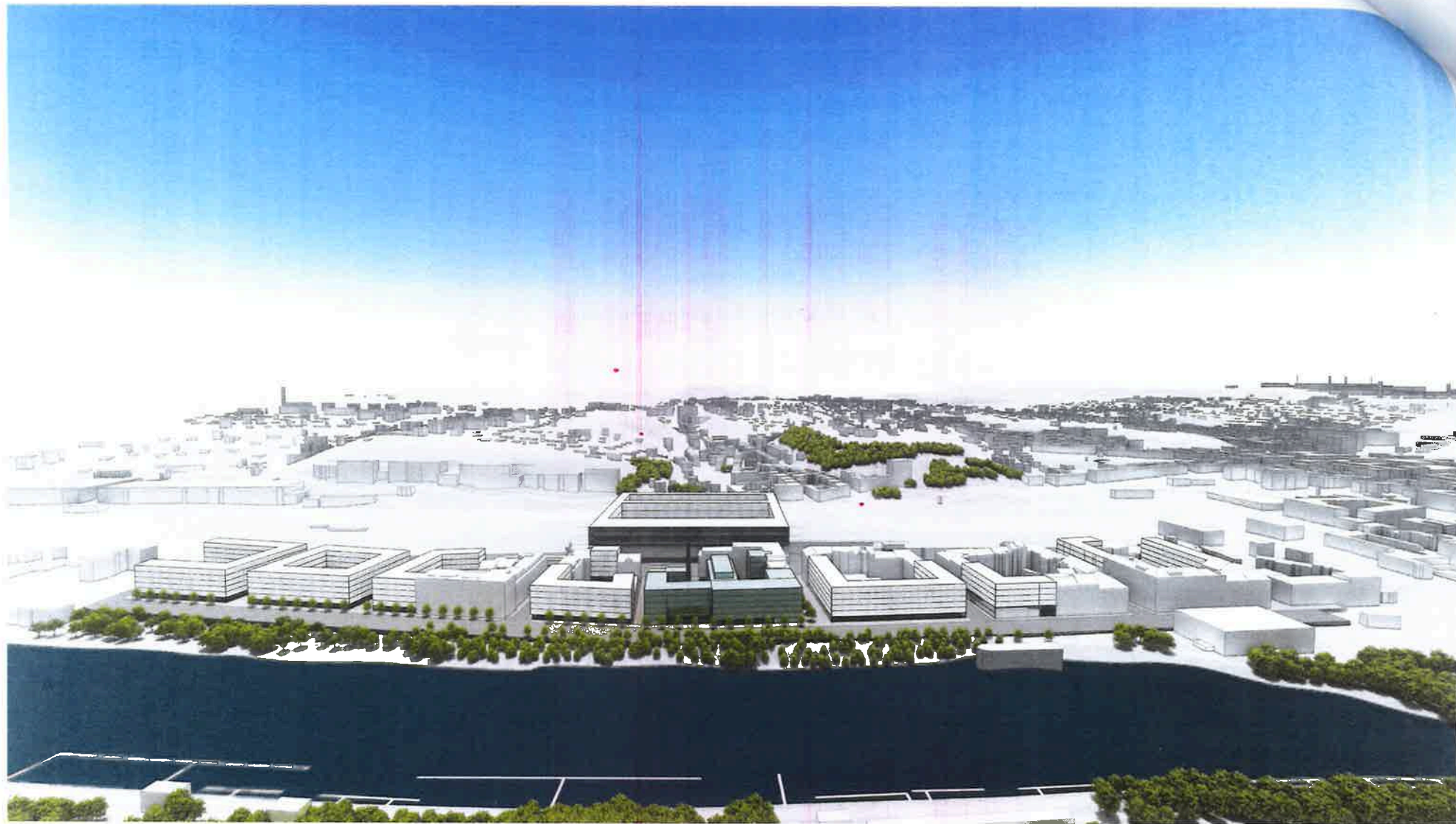
Smíchov Bussiness Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

Příklad naplnění regulace

Varianta 2





m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

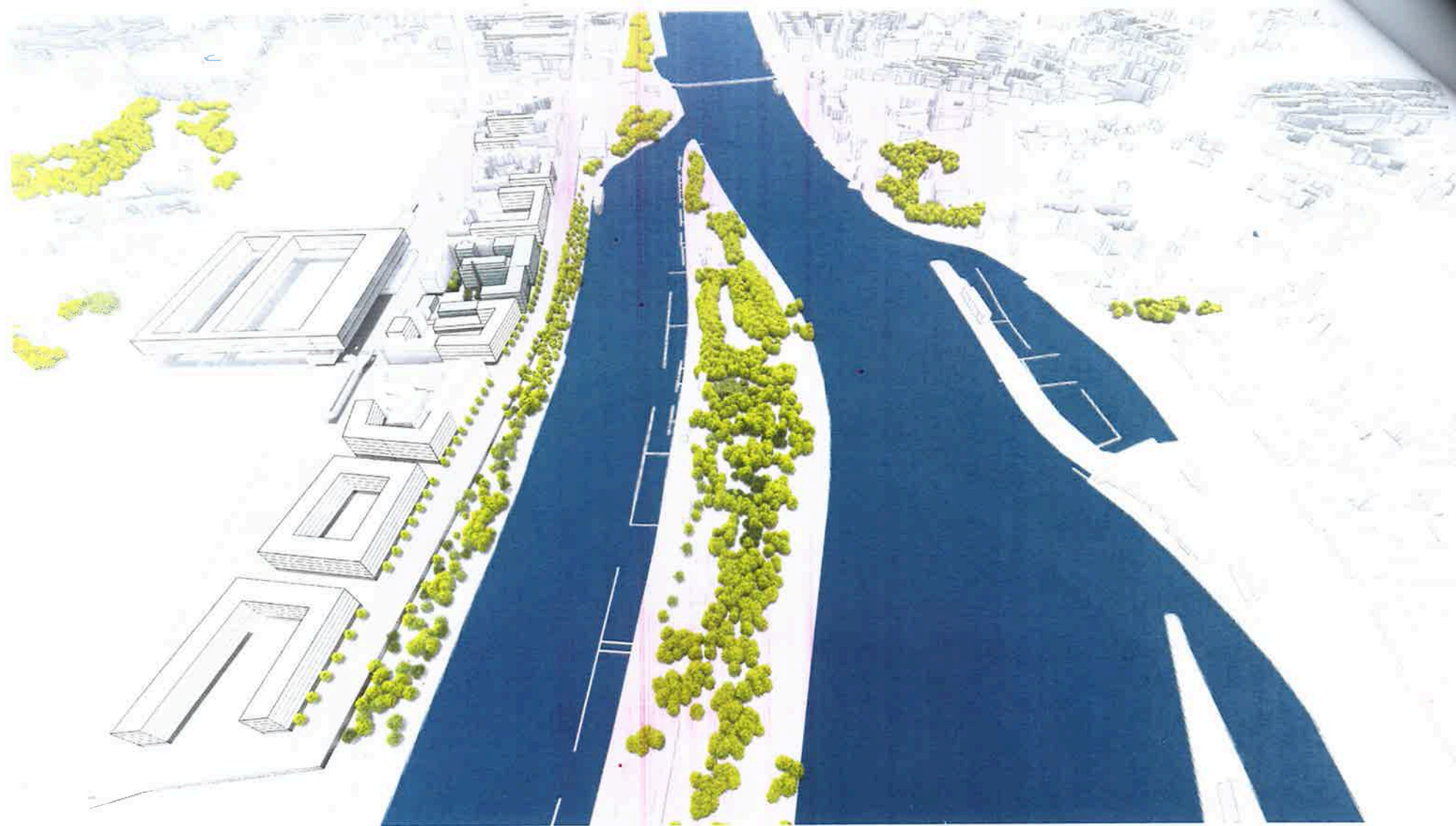


m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Bussiness Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

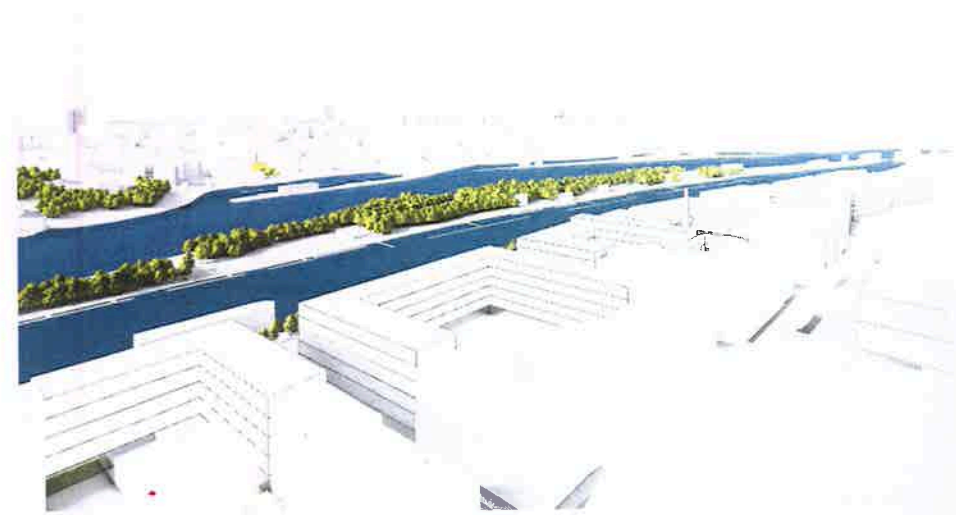


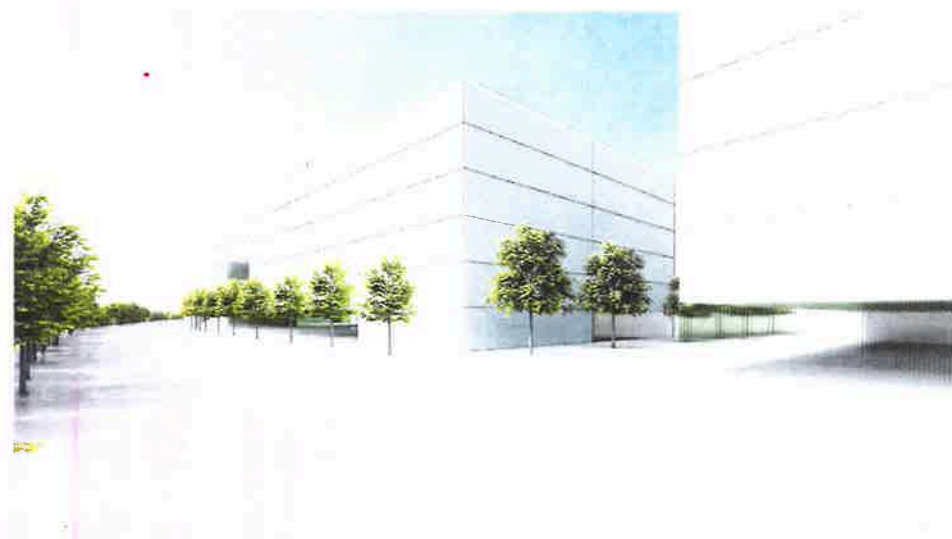
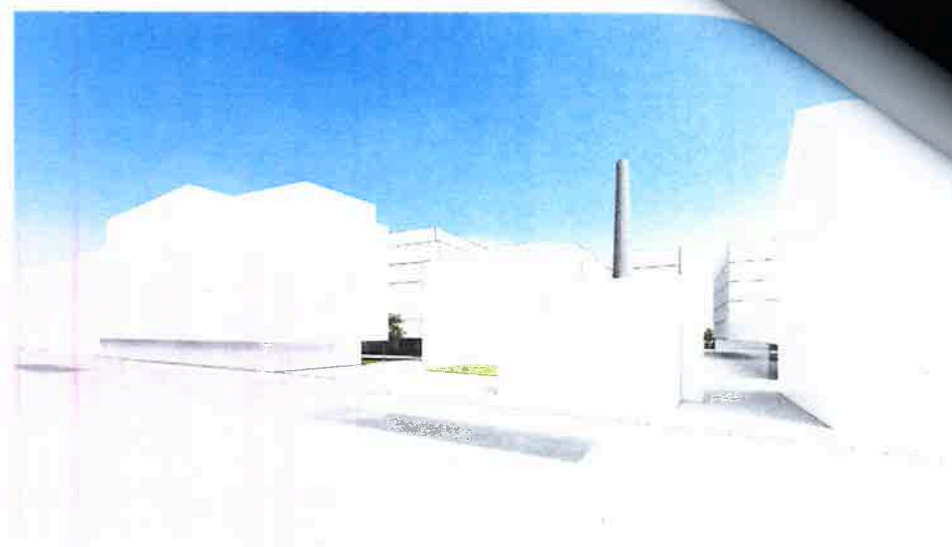
m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BYV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko





m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Bussiness Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko



m4 architekti s.r.o.
Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

TRANSFORMACE BÝV. RADLICKÉ MLÉKÁRNY Z3532/28
Podkladová studie pro změnu územního plánu | březen

Smíchov Business Park
Strakonická 3367, Praha 5 Smíchov

název výkresu
měřítko

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 č. ZMČ/5/21/2023 ze dne 20.06.2023 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

Tyto Zásady byly přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s Žadatelem při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadatelem a MČ bude 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 v úmyslu realizovat Záměr uvedený pod bodem b) odst. 1. této části Zásad. Žadatelem je i investor mající záměr podat podnět na změnu Územního plánu Sídlního útvaru hlavního města Prahy (dále jen ÚP SÚ HMP), v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území;
- b) **Záměr** může být dvojího druhu.
 1. stavba nebo změna dokončené stavby, která není veřejnou infrastrukturou, stavby veřejné infrastruktury, které slouží k bydlení nebo ubytování, a to při nárůstu HPP nad 500 m² HPP,
 2. záměr podat podnět na změnu ÚP SÚ HMP, 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 uzavírané dle těchto Zásad.
- e) **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva mezi Žadatelem a MČ, uzavíraná podle těchto Zásad.
- f) **Územním plánem (nebo zkráceně ÚP SÚ HMP)** 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 SÚ HMP.
- 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 SÚ HMP.
- m) **KPPp** je podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP.
- 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 MČ a Žadatelem

- 1) Memorandum bude obsahovat stručnou charakteristiku Záměru, vyčíslení HPP, u rekonstrukcí a revitalizací staveb či areálu případné navýšení HPP a závazek v budoucnu uzavřít Smlouvu o spolupráci.
- 2) Memorandum bude schvalovat 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 bude schvalovat Zastupitelstvo Městské části Praha 5 (dále jen ZMČ).

ČÁST TŘETÍ

Uzavření Smlouvy o spolupráci mezi MČ a Žadatelem

- 1) Smlouva o spolupráci bude představovat smluvní ujednání mezi MČ a Žadatelem, na jehož základě dojde v souvislosti s realizací konkrétního Záměru Žadatele ke sjednání konkrétních podmínek poskytnutí Investičního příspěvku. Zahájení jednání mezi Žadatelem a MČ o postupu dle těchto zásad může být zahájeno jakýmkoliv způsobem; není vyžadována písemná žádost podaná ze strany Žadatele.
- 2) Smlouva o spolupráci (dále jen Smlouva) bude obsahovat zejména níže uvedené náležitosti:
 - a) identifikační údaje Žadatele,
 - b) předběžný výpočet HPP,
 - c) výši, formu a splatnost Investičního příspěvku v souladu se Zásadami,
 - d) v případě, že bude Investiční příspěvek poskytován v nepeněžitě formě, bude Smlouva obsahovat způsob majetkového vypořádání,
 - e) závazek Žadatele bezodkladně informovat MČ o nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby pro Záměr vydaný ve společném územním a stavebním řízení, a současně závazek doložit MČ kopii předmětných rozhodnutí,
 - f) závazek Žadatele poskytnout MČ v digitální podobě kompletní dokumentaci, kterou Žadatel předložil příslušnému stavebnímu úřadu v územním řízení nebo společném územním a stavebním řízení.
- 3) Smlouva se uzavře zpravidla před zahájením územního řízení nebo společného územního a stavebního řízení. Smlouvu bude schvalovat 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 bude schvalovat ZMČ.
- 4) Na uzavření Smlouvy není právní nárok.
- 5) MČ uzavře Smlouvu v rámci samostatné působnosti MČ. Plnění závazků ze Smlouvy ze strany MČ nebude mít žádný vliv (přímý ani nepřímý) na činnost MČ v rámci přenesené působnosti. MČ se ve Smlouvě nezaváže k žádnému postupu, jehož výsledkem by mohla jakkoliv přispět k vydání správního či jiného rozhodnutí. MČ se v rámci Smlouvy nevzdá dopředu žádných práv, která jí jakožto účastníkovi správního nebo jiného řízení náleží.

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 základní Tarify platné od 01.03.2023 viz <https://www.praha5.cz/pravidla-a-zasady-mc-praha-5/>.
 - a) Tarif T₁ činí 810 Kč bez DPH za m² HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat, a to za každý m² nárůstu HPP oproti původnímu stavu bez čerpání podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále jen KPPp).
 - b) Tarif T_P činí 1 840 Kč bez DPH za m² HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat, a to za každý m² nárůstu HPP nad rámec platného ÚP SÚ HMP, tj. v případě čerpání KPPp.

- c) Tarif T₂ činí 1 840 Kč bez DPH za m² nárůstu HPP v souvislosti s provedenou změnou ÚP SÚ HMP.
- 3) Aktualizace Tarifů.
- a) Výše Tarifů se každoročně mění 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 zaokrouhlené na desítky Kč budou každoročně nejpozději do konce února uveřejněny na webu MČ, a to vždy s účinností od 1. března.
- 4) Výše dosud neposkytnuté části Investičního příspěvku se vždy k datu 1. března každého kalendářního roku bude automaticky změněna dle roční míry inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.
- 5) U přestaveb se Investiční příspěvek určí pouze podle rozsahu navýšené HPP Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici stávajícího objektu, Investiční příspěvek se určí podle rozsahu HPP celého Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici části stávajícího objektu, Investiční příspěvek se určí podle rozsahu HPP celého Záměru, od kterého bude odečtena HPP stávající části objektu, která nebyla předmětem demolice.
- 6) 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; konkrétní forma nefinančního plnění může být dojednána i po uzavření Smlouvy v dodatku ke Smlouvě, a to po projednání v příslušných orgánech MČ. Základní formy plnění jsou uvedeny v odst. 7 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.
- 7) 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, investice do oblasti adaptace a mitigace klimatické změny, kvality veřejných prostranství, propustnosti či jinak konkretizovaný veřejně prospěšný účel).
- 8) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP SÚ HMP poskytovaný v penězích bude splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚP SÚ HMP, vyjma první části Investičního příspěvku ve výši 10 %, která bude obvykle splatná do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. V odůvodněných případech může být splatnost Investičního příspěvku (vyjma první části Investičního příspěvku) prodloužena až na 3 roky od nabytí účinnosti změny ÚP SÚ HMP.

- 9) Investiční příspěvek pro případ Záměru, který nevyžaduje změnu ÚP SÚ HMP, poskytovaný v penězích bude splatný do 90 dnů poté, co nabude právní moci územní rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby pro Záměr vydaný ve společném územním a stavebním řízení, vyjma první části Investičního příspěvku ve výši 10 %, která bude obvykle splatná do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. V odůvodněných případech může být splatnost Investičního příspěvku (vyjma první části Investičního příspěvku) prodloužena až na 3 roky od nabytí právní moci územní rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby pro Záměr vydaný ve společném územním a stavebním řízení.
- 10) V případě Investičních příspěvků poskytovaných ve formě nepeněžitěho plnění budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou Smlouvou.
- 11) Investiční příspěvek bude využit zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě peněžitěho plnění se stane součástí ZMČ Fondu rozvoje veřejné infrastruktury a o jeho využití rozhodne ZMČ.
- 12) V případě, že Záměr bude splňovat 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/5/21/2023 ze dne 20.06.2023.
- 2) Tato změna Zásad nabývá platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ a účinnosti 20.06.2023. Dle této změny Zásad se postupuje v případech, kdy Žadatel podá žádost o uzavření Smlouvy o spolupráci po nabytí účinnosti této změny. Pro žádosti podané Žadatelem před nabytím účinnosti této změny se postup dle této změny neaplikuje. Pro účely tohoto článku se za podání žádosti o uzavření Smlouvy o spolupráci dle těchto Zásad považuje zpravidla projednání Záměru na Výboru pro územní rozvoj MČ, pokud při projednání vnesl Žadatel návrh na zahájení jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci.
- 3) U Záměrů, které vyžadují změnu ÚP SÚ HMP 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

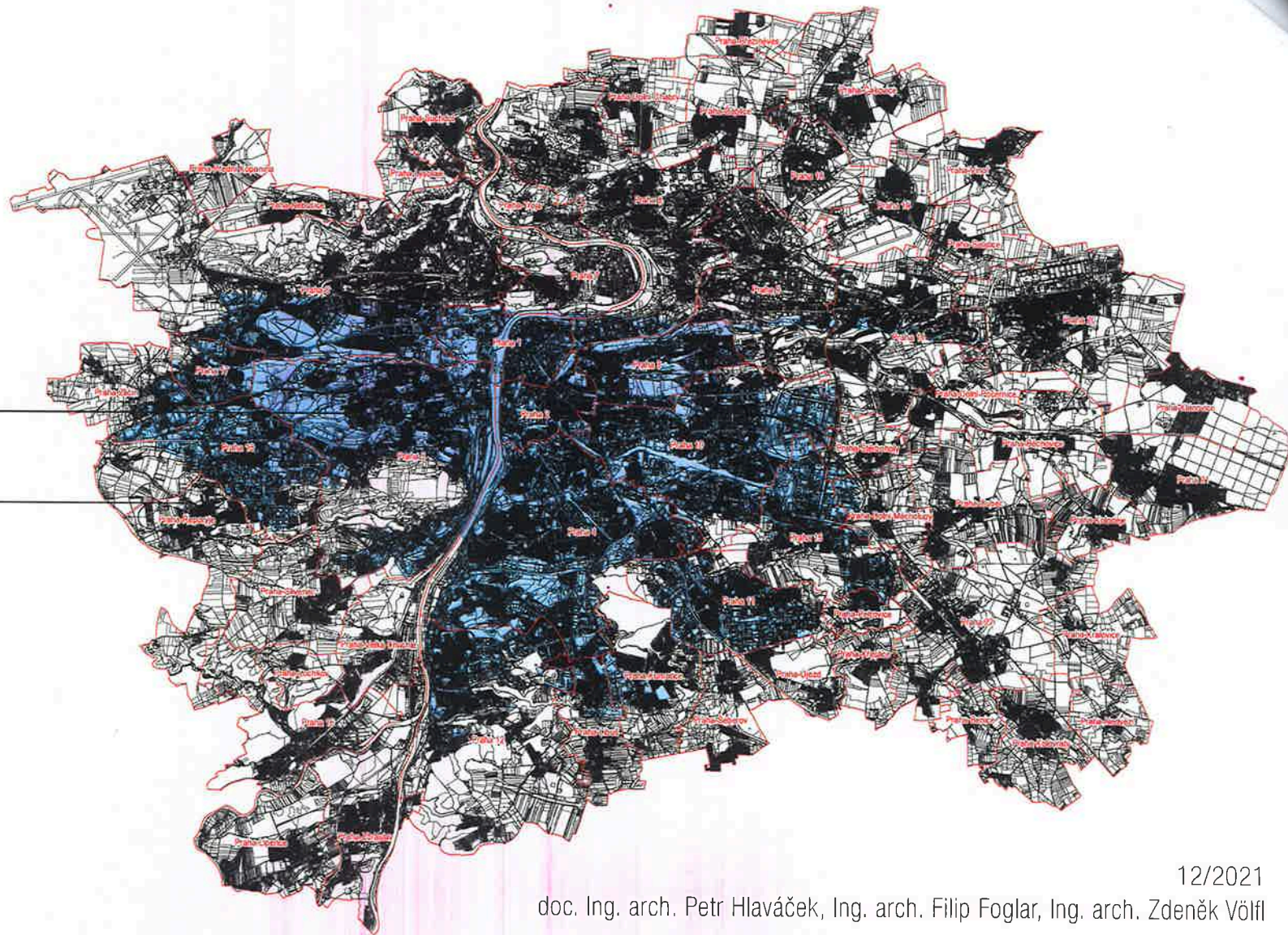
Pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP z nezastavitelného území na zastavitelné, vyjma plochy TEP - těžba surovin, se pro výpočet investičního příspěvku použije fixní KPP s hodnotou – **0,5** (tj. ve vzorci je výpočet navýšen o KPP 0,5).

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 Vöfl