

Městská část Praha 8

IČO: 00063797

se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupená: Ondřejem Grosem, starostou

(dále jen "MČ Praha 8")

a

CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.

IČO: 28162871

se sídlem Na strži 1702/65, 140 00 Praha 4 - Nusle

zapsaná pod sp. zn. C 129767

zastoupená: CENTRAL GROUP a.s., dle plné moci, a tato je dále zastoupena

Tomášem Koudelkou, na základě pověření

(dále jen "Investor")

uzavírají tento

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O SPOLUPRÁCI Č. 2022/0082/OURV.DPR

Článek 1.

Úvodní ujednání

- 1.1 Smluvní strany uzavřely dne 11.4.2022 Smlouvu o spolupráci č. 2022/0082/OURV.DPR (dále jen „**Smlouva**“), jejímž předmětem je spolupráce Smluvních stran vztahující se k realizaci projektu Investora označovaného jako „Transformace pozemků bohnické farnosti“ v dotčeném území, které se nachází na území městské části Praha 8.
- 1.2 Smluvní strany se dohodly na změně (aktualizaci) podkladu „Podkladová studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice“, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy a je ve Smlouvě definován jako „Dokumentace“.

Článek 2.

Předmět dodatku

- 2.1 Smluvní strany mění přílohu č. 2 Smlouvy (Podkladová studie ke změně územního plánu nové staré Bohnice), jak je tato definována v článku I. odst. 2. Smlouvy, a nahrazují ji novou přílohou č. 2 Smlouvy (Aktualizace podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice z 8/2022, varianta č. 4), která tvoří přílohu tohoto dodatku.
- 2.2 Smluvní strany sjednávají, že ode dne účinnosti tohoto dodatku se budou ve Smlouvě uvedené odkazy na přílohu č. 2 nebo na „Dokumentaci“ vykládat tak, že se jedná o odkazy na přílohu č. 2 Smlouvy ve znění, které je přiloženo jako příloha tohoto dodatku.
- 2.3 Ostatní ustanovení Smlouvy výslovně nezměněná v tomto Článku 2. (Předmět dodatku) zůstávají v plném rozsahu nedotčena.

Článek 3.

Závěrečná ujednání

- 3.1 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním tohoto dodatku dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, přičemž uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv zajistí MČ Praha 8 do 10 dnů ode dne uzavření tohoto dodatku a splnění této povinnosti doloží Investorovi bez zbytečného odkladu po uplynutí této lhůty.
- 3.2 Tento dodatek vznikne a nabývá platnosti dnem jeho uzavření a účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv.

3.3 Nedílnou součástí tohoto dodatku je jeho příloha – Aktualizace podkladové studie ke změně územního plánu Nové staré Bohnice z 8/2022, varianta č. 4.

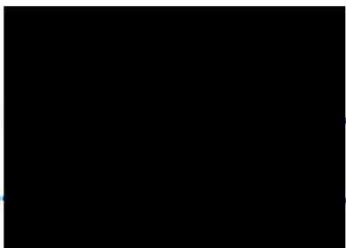
3.4 Tento dodatek se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro MČ Praha 8 a jedno pro Investora.

V Praze ¹⁶⁻⁰⁵⁻²⁰²⁴
[Redacted]
CENTRAL GROUP Vitavská vyhlídka s.r.o.
Tomáš Koudělka, na základě pověření

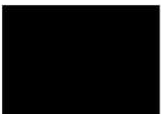
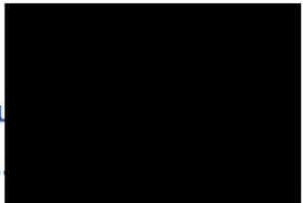
V Praze ^{20.5.2024}
[Redacted]
Městská část Praha 8
Ondřej Gros, starosta



Příkazce operace:



Správce rozpočtu

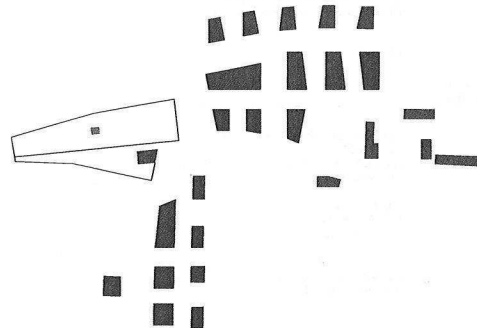


Za správnost odpovídá
Málek



Za správnost odpovídá
Košag





A/ TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	1
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	1
ZPRACOVATELÉ DOKUMENTACE.....	1
2. ÚVOD.....	1
3. ZÁKLADNÍ PŘEHLED VARIANT.....	1
VARIANTA 0.....	2
NOVÉ VERZE V RÁMCI PŘEDKLÁDANÉ AKTUALIZACE.....	2
VARIANTA 1a.....	2
VARIANTA 1b.....	2
VARIANTA 2a.....	3
VARIANTA 2b.....	3
VARIANTA 3.....	3
VARIANTA 4.....	3
ZÁVĚR.....	3

B/ GRAFICKÁ ČÁST

VARIANTA 1

1. SITUACE
2. REZY
3. NADHLEDOVÉ PERSPEKTIVY

VARIANTA 2

1. SITUACE
2. REZY
3. NADHLEDOVÉ PERSPEKTIVY

VARIANTA 3

1. SITUACE
2. REZY
3. NADHLEDOVÉ PERSPEKTIVY

VARIANTA 4

1. SCHWARZPLAN
2. SITUACE
3. REZY
4. NADHLEDOVÉ PERSPEKTIVY
5. NOLLIHO PLÁN
6. SILNÁ MÍSTA A VAZBY
7. ZÁKRES DO ÚP – NAVRHOVANÝ STAV PO ZMĚNĚ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Identifikační údaje

Název dokumentace	Aktualizace podkladové studie pro změnu Územního plánu s.ú.h.m.Prahy č.Z3867 Transformace pozemků bohnické farnosti
Dotčené území	lokality Starých Bohnic – Praha 8 vymezeno ulicemi U Skalky, Bohnická, Dolákova, Cafourkova katastrální území 730556 - Bohnice
Zadavatel	Městská část Praha 8 IČO: 00063797 DIČ: CZ00063797 se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 - Libeň bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Datum	08/2022

Zpracovatelé dokumentace

Zpracovatel	AULIK FIŠER ARCHITEKTI, s.r.o. IČ: 25088073 Na Václavce 3307/3a, 150 00 Praha 5 - Smíchov www.afarch.cz
Kontaktní osoba	Ing. arch. Jakub Fišer tel. 604 156 252 email: fiser@afarch.cz
Autorský tým	Ing. arch. Jakub Fišer Ing. arch. Ondřej Černý Ing. arch. Leandř Pyta

2. ÚVOD

Tato dokumentace navazuje na předchozí grafické i textové materiály zpracované pro potřebu procesu změny Územního plánu pro dotčené území a doplňuje, respektive aktualizuje Podkladovou studii Nové Staré Bohnice, vydanou v září roku 2020.

V současnosti je změna Územního plánu č. Z3867 ve stavu *Poživování*, v etapě *Návrh*.

Během projednávání této změny došlo ke změně vlastníků pozemků v dotčeném území. Novým vlastníkem pozemků se stal Central Group a.s., kterým jsme byli jako zpracovatelé Podkladové studie osloveni a požádáni o prověření možnosti přepracování architektonicko-urbanistického řešení prezentovaném v podkladové studii, a to tak, aby lépe vyhovovalo obchodnímu modelu developera a zároveň byly zachovány základní principy a kvality původního návrhu.

Výsledkem je pak tato dokumentace – Aktualizace Podkladové studie – prezentující několik variant přístupu k architektonicko-urbanistickému řešení, které vycházejí z principů původního návrhu a dále je doplňují a rozvíjí.

3. ZÁKLADNÍ PŘEHLED VARIANT

Všechny prezentované varianty (Varianta 1 – Varianta 4), zahrnující hmotový návrh dostavby území zpřesňují a doplňují urbanistické, architektonické a další souvislosti v dotčeném území, vycházejí z principů návrhu prezentovaném v podkladové studii – v této dokumentaci pro lepší přehled a orientaci označeném jako Varianta 0.

Přehled všech variant:

Varianta 0 – původní varianta:	Podkladová studie 09/2020
Varianta 1 a) + b):	Záměna RD po obvodě skupiny za menší bytové domy vilového charakteru
Varianta 2 a) + b):	Úprava řešení a kapacity rodinných domů po obvodu skupiny, reorganizace síťové části s byt.domy
Varianta 3:	Upravené RD na severu, v jižní části záměna za menší bytové domy „viladomy“
Varianta 4	Varianta pouze s bytovými domy, vycházející ze zadání CG

Následující popis variant se věnuje především rozdílům v hmotovém řešení a prostorovém uspořádání možné dostavby, další kritéria a hodnoty návrhů nejsou oproti Variantě 0 zásadně měněny nebo zůstávají zachovány.

VARIANTA 0

Zjednodušeně lze definovat přístup k organizaci zastavovacího schématu na principech směrem ven a směrem dovnitř:

Směrem ven je zástavba navržena tak, aby na jižní straně umožnila zformovat nový veřejný prostor – jakousi další „náves“, k jejímuž vzniku vybilí potenciál průběhu ulice U Skalky v předpolí bohnického hřbitova. Náves je definována liniemi existujících cest – křivkou původní historické spojnice starých Bohnic se hřbitovem a linií propojení centra starých Bohnic a sídliště ve vazbě průchod mezi stálky a dále směrem ke hřbitovu.

Severní stranu návesi definují šitly nově navržených dostaveb, jejich umístění respektuje a v prostoru zároveň posiluje křivku průběhu historické cesty.

Směrem ven zástavba rovněž otevírá nový průchod do centra Starých Bohnic podél azylového domu, směrem ke kostelu Sv. Petra a Pavla, na opačné straně k panelovým domům v ulici Dolákova za hřbitovem je dostavba navrhována se záměrem dokončování uličního prostoru, i zde vzniká chybějící propojení, jedná se tedy o další spojení centra a sídliště přes plochu dnešního areálu.

Obdobně jsou nově navrženy vazby severo–jižní, tedy mezi údolím Bohnické ulice a sídlištěm/zahradní čtvrtí: celkem je navržena trojice průchodů – podél západní hrany navrhované skupiny v rámci zeleného pásu s plochou vymezenou pro dětského hřiště, průchod vlastní skupinou středem struktury z nové „návesi“ směrem k sadu a dále paralelní průchod po východní hraně areálu.

Směrem dovnitř je nová skupina organizována centrálně, rodinně (individuálně i řadově – dle pozice) domy po obvodě jsou orientovány šitly do středu skupiny, v jejímž středu je navržena prostupná struktura bytového domu. Jeho hmotové řešení vytváří v parteru v místech průchodů menší samostatné venkovní prostory v místech, kde lze uvažovat jiné využití než bydlení, tedy s potenciálem pro rozvoj společných aktivit a živého parteru.

Obdobně je ve vazbě na propojení podél azylového domu s centrem starých Bohnic navržena měřítkově mírně úměrný prosor nového „náměstíčka“ jako potencionálního nového středobodu navrhované skupiny, ovšem s ambicí plnit tuto funkci i pro širší okolí. Obdobně je při průchodu směrem k sadu na východní hraně uvažováno s pobytovým prostorem doplněným vodním prvkem jakožto dalšího potencionálního místa identity nového území.

Z hlediska hmotového řešení jsou navrženy po obvodě skupiny menší hmoty solitérních rodinných domů (sever), řadových domů (východ) a dvojdomů (jih) s orientací východ – západ, která umožňuje jak kvalitní světelné podmínky, tak ji považujeme za kompozičně vhodnou k formování zmíněných prostor a faktické i vizuální prostupnosti skupiny.

Bytové domy jsou pak navrženy jako čtyři individuálně tvarované solitéry na společné podnoži o 4-5 podlažích. Po obvodě jsou pak navrženy dílčí dostavby doplňující strukturu stávající či zprostředkávající přechod mezi nově navrženou skupinou, doplňující sousední stávající bloky.

Celkově návrh pracuje s odkazy jak na tradiční struktury (vesnice, náves, podélná proporce rodinných domů a zahrad), ale zároveň i „organická“ struktura bytového domu, tak s principy

moderními či modernistickými, tedy solitérní objekty, řádkové uspořádání s převažující východo–západní orientací.

Uspořádání ovlivňuje rovněž práce s terénní konfigurací s ohledem na plynulý přechod zástavby od stávající hladiny sousedních domů, resp. nezastavěných přírodních ploch na severu a také s ohledem na vyrovnanou bilanci zemních prací tak, aby byl co nejvíce respektován přirozený průběh terénu a byla minimalizována nevhodná technická opatření typu opěrných zdí, masivních savohánů apod.

Podrobněji viz: Podkladová studie ke změně Územního plánu – Nové Staré Bohnice (09/2020).

Dosažené kapacity

HPP: 15.610m² (HPP v ploše pozemků Central Group)

NOVÉ VERZE V RÁMCI PŘEDKLÁDANÉ AKTUALIZACE

Následující varianty V1-V4 reagují mimo jiné na nově provedené zaměření dotčeného území. Nově je tak jako jeden z hlavních aspektů ovlivňující zastavovací schémata nových variant výstavby snaha o zachování stávající vzrostlé zeleně – především v severovýchodní části stavebního pozemku.

To ve variantách V1-V3 znamená posun domů situovaných v severní části pozemku severním směrem, čímž se tyto objekty dostávají mimo v Podkladové studii 09/2020 navrženou hranici funkční plochy ÚP. Proto by u těchto variant byla nutná úprava geometrie této hranice funkčních ploch ÚP.

VARIANTA 1a

Hlavním rozdílem této varianty oproti Variantě 0 je přeměna rodinných domů v severní části území a rodinných dvojdomků na jih ve 2-3 podlažní bytové domy. Jedná se tedy o změnu typologie při co největším možném zachování původního tvaru a objemu staveb, resp. původního charakteru.

Síťová část struktury bytových domů zůstává v principu zachována.

Dosažené kapacity HPP: 15.450m²

VARIANTA 1b

Tato varianta se liší od Varianty 1a v podlažnosti severních bytových domů. V těchto domech je v části jejich půdorysů přidáno „podzemní“ obytné podlaží, které zvyšuje jak kapacitu objektů, tak

díky upravené modelaci terénu, vycházející ze zaměření, počet bytových jednotek přiléhajících k venkovní zahrádce.

Dosažené kapacity HPP: 16.300m²

VARIANTA 2a

Varianta 2 se velmi podobá Variantě 0: v severní a jižní části jsou ponechány skupiny menších dvoupodlažních hmot solitérních rodinných domů a dvojdomů. Rodinné domy na severu jsou, jak již bylo popsáno výše, posunuty severním směrem mimo plochu stávající vzrostlé zeleně. Objem řadových domů Varianty 0 je z východní části území přesunut do středové struktury bytových domů, kde tato hmota nově tvoří jeden z pěti individuálně tvarovaných solitérů o 4-5 podlažích umístěných na společné podnoži.

Dosažené kapacity HPP: 15.400m²

VARIANTA 2b

Tato varianta se liší od Varianty 2a pouze podlažností rodinných domů v severní části území, a to přidáním dalšího ustoupeného podlaží.

Dosažené kapacity HPP: 15.920m²

VARIANTA 3

Varianta 3 vychází z Varianty 2b, kde jsou na severu rodinné domy s dvěma nadzemními a jedním přidaným ustoupeným podlažím.

Rodinné dvojdomy na jihu jsou nahrazeny třemi bytovými domy o 2-3 podlažích. Tyto solitérní bytové domy navazují na strukturu zástavby ve střední části území, resp. čtveřici bytových domů o 4-5 nadzemních podlažích vycházejících z Varianty 1.

Dosažené kapacity HPP: 16.680m²

VARIANTA 4

Varianta 4 pracuje (stejně jako Varianta 1) pouze se skupinami bytových domů: na severu a jihu půdorysně menší domy o třech nadzemních podlažích a jedním ustupujícím patrem, a ve střední části čtveřici větších domů se 3-4 nadzemními podlažím, ve středu struktury dosahujících podlaží pěti. Všechny domy svým tvarováním navazují na princip středových částí předchozích variant a vycházejí z charakteru přilehlého okolí – velikostí a objemů domů nebo jejich skupin, tvarování střešní krajiny s převládající sedlovou, případně pultovou střechou a měřítkem: domníváme se

(a od počátku je návrh skupiny urbanisticky a hmotově takto formován), že přiznání ustupujících pater formou „hranolů“ není v lokalitě charakteristické, neboť zástavba bezprostředně navazující je buď se sedlovými či jinak tvarovanými šikmými střechami, nebo se jedná o abstraktní hmoty modernistické zástavby sídliště Bohnice: jasně formovaná ustupující podlaží se tedy v lokalitě nenachází. Námí uvažovaný způsob tvarování pomocí pultových střech a na jejich geometrie navazujících atik lemujících terasy tak více odpovídá charakteru místa: námí navržené hmotové řešení zachovává principy střech zástavby „starých Bohnic“ v abstrahované formě, odkazující k modernistické zástavbě sídliště. Tím dosahujeme od počátku sledovaného efektu zprostředkování přechodu mezi jednotlivými strukturami zástavby v lokalitě, což byl jeden z výchozích požadavků zadavatele původní podkladové studie – MČ Praha 8.

Oproti předchozím variantám se ve Variantě 4 také liší dopravní řešení dotčeného území. Doprava v klidu je uvažována pouze v rámci společných podzemních podlažích, a to s minimalizací počtu vjezdů do parkingů. Tím je snížena potřeba pohybu automobilů v nově vzniklých ulicích, resp. je umožněno v co největším rozsahu využít nově vzniklých ulic jako obytných a pěších zón a vytvoření plnohodnotného pobytového parteru (včetně vodních prvků, dětských hřišť, kvalitní městské zeleně apod.)

Tato varianta má oproti předchozím variantám V1-V3 rovněž výhodu v tom, že není nutné upravovat v Podkladové studii navrženou geometrii hranice funkčních ploch ÚP a současně může být zachována stávající vzrostlá zeleň na severovýchodě pozemku.

Dosažené kapacity HPP: 15.600m²

ZÁVĚR

Ve všech předkládaných verzích je variantně řešeno výše popsaným způsobem uspořádání zástavby s ověřením dosažených kapacit urbanistické HPP. V této kapacitě jsou s ohledem na morfologii terénu (obdobně jako již ve výchozí podkladové studii) započítávány i kapacity podlaží „servisních“ (tzn. nebytové a zřejmě v plném rozsahu i komerčně nevyužitelné plochy, např. garáže, tech. prostor atp., která mohou být po zpřesnění osazení objektů do terénu v dalších stupních PD zatříděna z hlediska legislativy jako podlaží nadzemní: je tak činěno z důvodu bezpečnosti prokazovaných kapacit ve vztahu k ÚP.

Domníváme se však, že právě s ohledem na morfologii terénu a specifické zastavovací podmínky místa bude možné tyto kapacity čerpat formou výjimečné přípustnosti, resp. se o to na základě uvedených argumentů v rámci jednání s dotčenými orgány města pokusit, aniž by byla snižována celková HPP ploch bytových, resp. prodejních.

Ve všech předkládaných verzích je rovněž v souladu s původní studií věnována péče koncepci veřejného prostoru, propojení nově navrhované skupiny s okolní zástavbou, zvýšení prostupnosti území a vytvoření nových veřejných prostranství. Zásady, stanovené již v rámci hledání konceptu zástavby v první Podkladové studii z r.2020 (Varianta 0) mezi námi a zadavatelem této studie – MČ Praha 8 – zůstávají ve všech variantách zachovány.

VARIANTA 4



AFARCH!

▪ NOVÉ STARÉ BOHNICE

▪ AKTUALIZACE PODKLADOVÉ STUDIE 08/2022

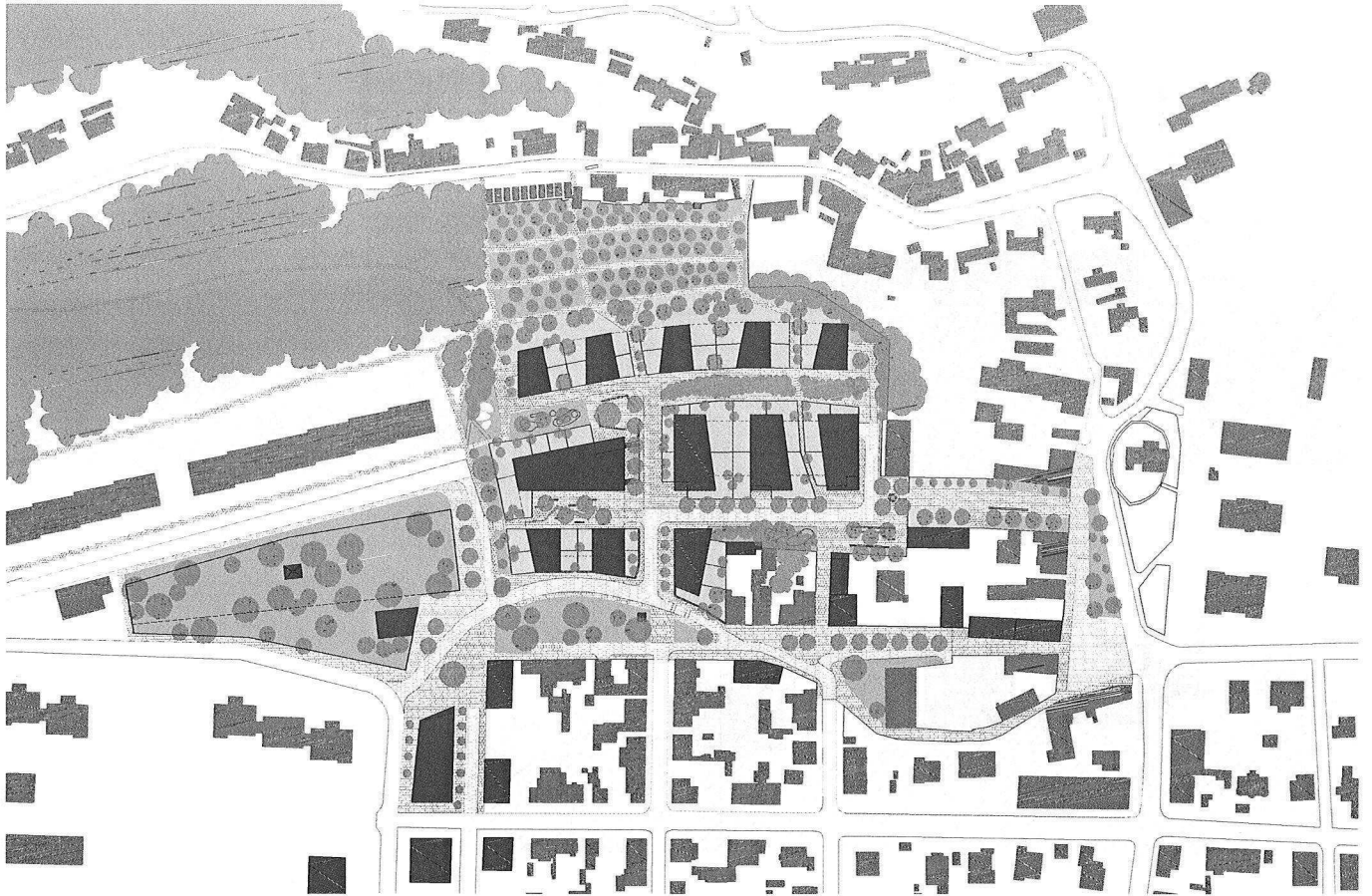
▪ SCHWARZPLAN

▪ 1:4000

VARIANTA 4



VARIANTA 4



AFARCH

▪ NOVÉ STARÉ BOHNICE

▪ AKTUALIZACE PODKLADOVÉ STUDIE 08/2022

▪ SITUACE

▪ 1:1500

VARIANTA 4

BOHNICKÁ

SAD

PRVKOVÁ CESTA

NAVŘEZENÁ ZÁSTAVBA SEVER

OBYTNÁ ZONA

STAVAJÍCÍ UZKOSTILÁ ZELENĚ

NAVŘEZENÁ ZÁSTAVBA STŘED

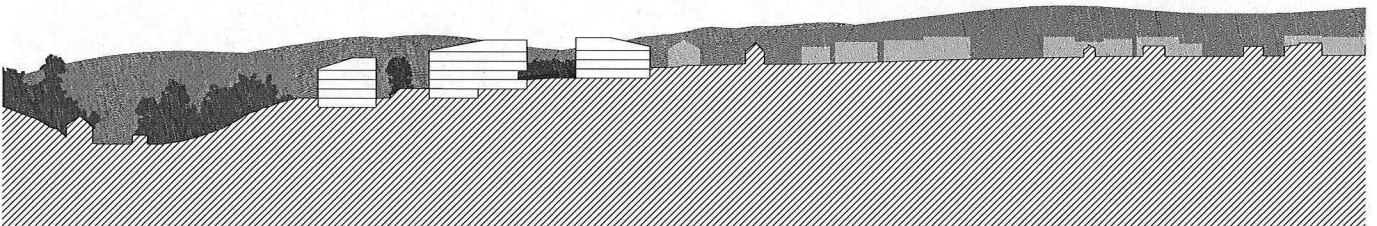
OBYTNÁ ZONA

NAVŘEZENÁ ZÁSTAVBA JIH

MAKES

V NOVÝCHBOHNICÍCH

NA BENOVOCE



cca 10m

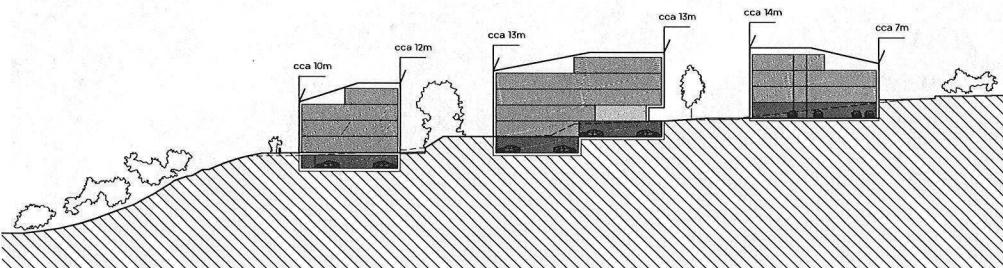
cca 12m

cca 13m

cca 13m

cca 14m

cca 7m



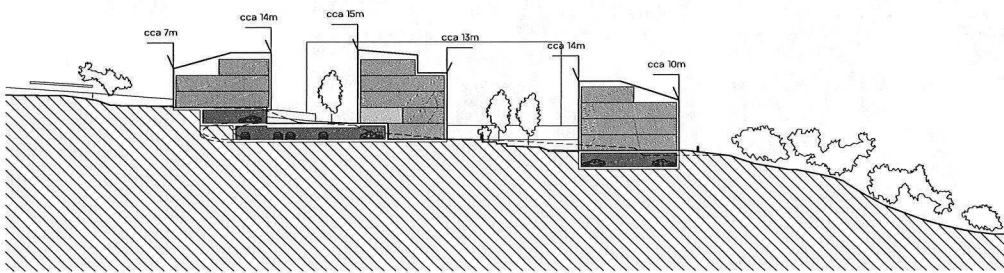
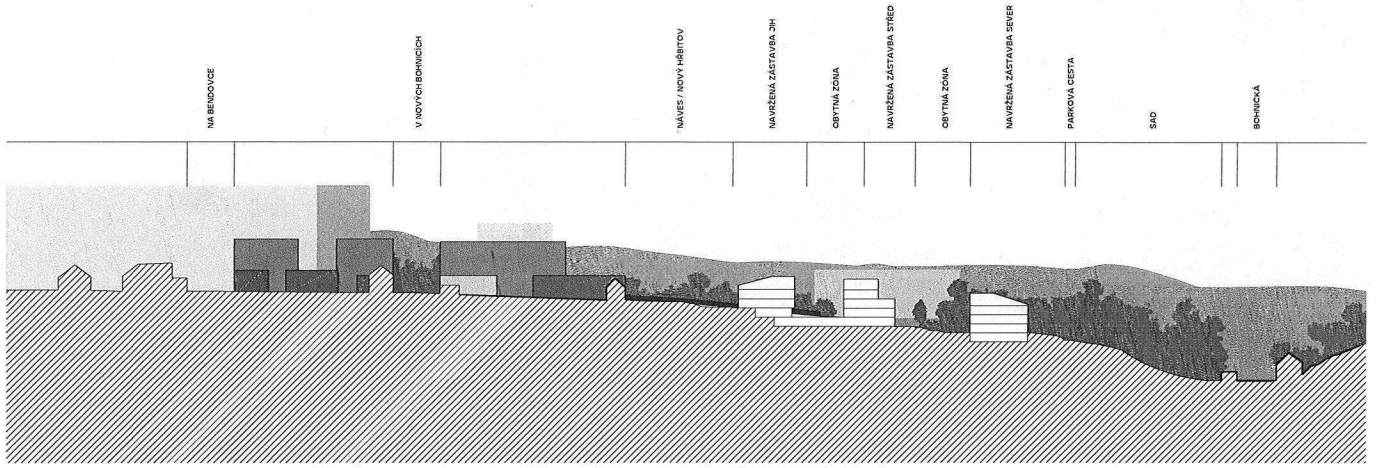
AFARCH

▪ NOVÉ STARÉ BOHNICE

▪ AKTUALIZACE PODKLADOVÉ STUDIE 08/2022

▪ REZOPOHLED VÝCHODNÍ

VARIANTA 4



AFARCH!

▪ NOVÉ STARÉ BOHNICE

▪ AKTUALIZACE PODKLADOVÉ STUDIE 08/2022

▪ ŘEZOPOHLED ZÁPADNÍ

VARIANTA 4



VARIANTA 4



VARIANTA 4







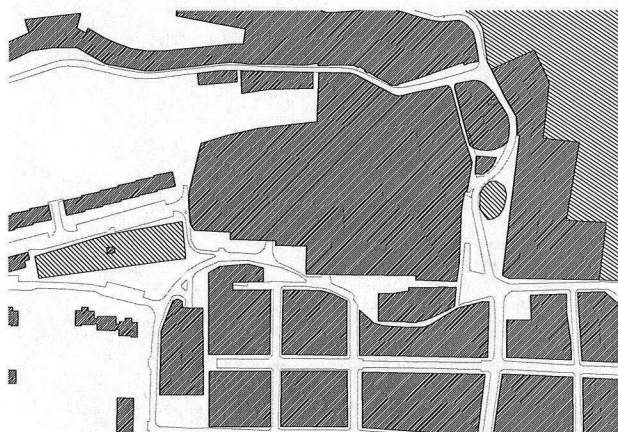
VARIANTA 4



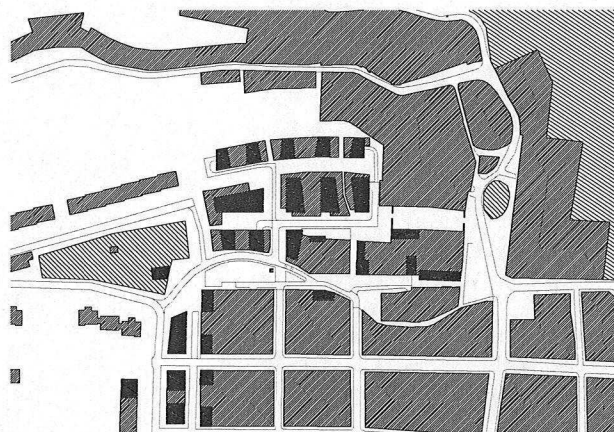
VARIANTA 4

NOLLIHO PLÁN

-  SOUKROMÉ PROSTORY
-  VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PROSTORY
-  VEŘEJNÉ PROSTORY
-  NÁVRH



SOUČASNÝ STAV



NAVRHOVANÝ STAV

- LEGENDA
-  SILNÁ MÍSTA
 -  PŮVODNÍ ZMĚNĚNÁ
 -  NOVÁ
 -  VÝZNAMNÉ TRASY
 -  NÁMĚSTÍ
 -  NÁVES
 -  HRŠTĚ
 -  KASNA
 -  HRBITOV
 -  SAD



AFARCH





▪ NOVÉ STARÉ BOHNICE

▪ AKTUALIZACE PODKLADOVÉ STUDIE 08/2022

▪ SILNÁ MÍSTA A VAZBY

▪ 1:1500

VARIANTA 4

- LEGENDA
-  ROZSAH ZMĚNY ÚP
 -  HRANICE ÚP
 -  NAVRHOVANÉ OBJEKTY
 -  STÁVAJÍCÍ OBJEKTY



AFARCH

▪ NOVÉ STARÉ BOHNICE

▪ AKTUALIZACE PODKLADOVÉ STUDIE 08/2022

▪ ÚP - NAVRHOVANÝ STAV PO ZMĚNĚ

▪ 1:1500

VARIANTA 4