



MHMPP0971JJU

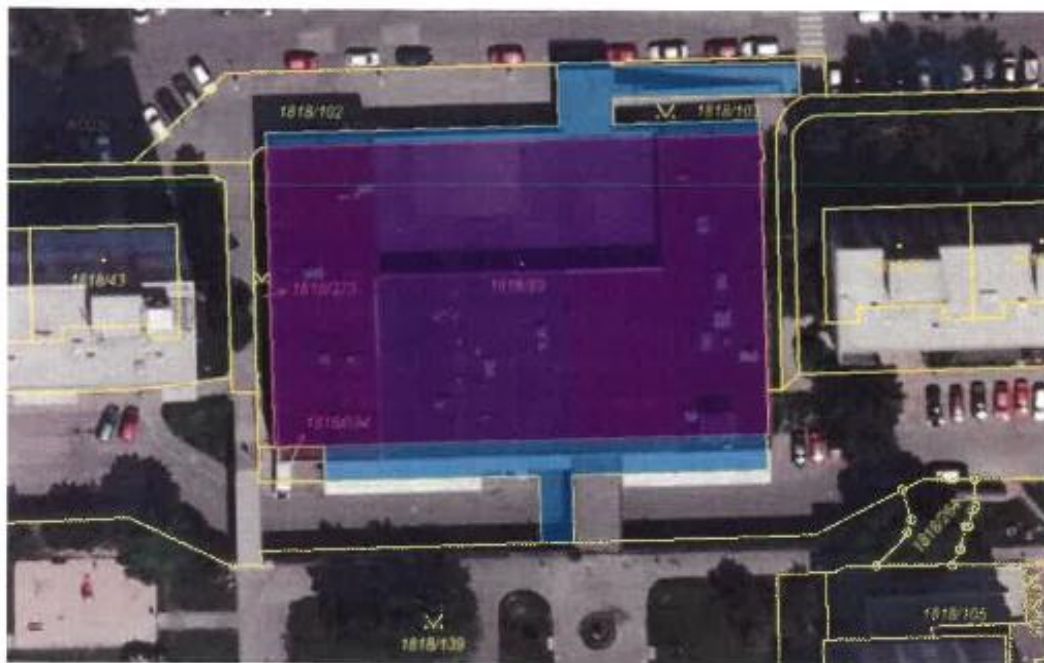
Ing. Jaroslav Konvalinka
vedoucí oddělení využití a správy pozemků

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna – Jungmannova 35/29, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACI: MHMPP	1861682/2010
DORUČENO DNE:	-7-12-2020
Počet listů dokumentu:	1
Počet listinných příloh:	1
Počet a druh nalistinných příloh:	
Identifikační údaje zpracovatele:	LENKA BOKOVÁ

Věc: Žádost o směnu pozemků v k.ú. Hostivař

Vážený pane inženýre,
jsme vlastníky pozemku 1818/89 v k.ú. Hostivař. Na tomto pozemku je stavba obchodního centra Norma. Jak je vidět z přiloženého obrázku skutečná stavba budovy neodpovídá katastru nemovitostí.



Vzhledem k tomu, že plánujeme přestavbu objektu, tak bychom rádi uvedli tento stav na pravou míru a směnili s městem pozemky podle přiloženého geometrického plánu.

Jednalo by se o tuto směnu:
My bychom převedli na hl. m. Prahu tyto pozemky:
1818/89, díl f o výměře 126 m²
1818/89, díl e o výměře 33 m²
Celková výměra je 159 m²

Za to by hl. m. Praha převedlo na společnost Výhledy Košík sro tyto pozemky:
1818/102, díl b o výměře 87 m²
1818/103, díl c o výměře 44 m²
1818/374, díl d o výměře 27 m²
Celková výměra je 158 m²

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO ŠTAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav					Nový stav							
Číslo listu pozemku parc. číslo	Vnější parcely		Číslo listu pozemku parc. číslo	Vnější parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²		ha	m ²				Načíslo nemovitosti	Číslo listu pozemku	Výměra dílu	Dělení dílu
1818/89	27	75	1818/89	27	75	zast. pl.		2	1818/89 1818/102 1818/103 1818/374	1511 1594 1594 1594	26 17 87 44 27	a b c d
1818/102	3	90	1818/102	3	03	zast. pl.		2			27 75	
1818/103	1	64	1818/103	2	46	zast. pl.		0	1818/103 1818/89	1594 1511	1 20 1 26	g f
1818/134 *	59	87	1818/134	59	85	zast. pl.		2	1818/134 1818/89	1594 1511	59 62 33	ca e
1818/374 *	40		1818/374	9		zast. pl.		2			59 95	
	93	56		93	28							

*1) Změna výměry podle §37 odst. 1 písm. c) vyhl. č. 252/2013 Sb. v platném znění

V příloze přikládáme geometrický plán.

Děkuji a s přátelským pozdravem

V Praze 3. prosince 2020

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslm	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslm	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Mí přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlistovník	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²						ha	m ²	
1818/89	27	75	zast. pl.	1818/89	27	75	zast. pl.	2	1818/89 1818/102 1818/103 1818/374	1511 1594 1594 1594		26 17 87 44 27	75	a b c d
1818/102	3	90	ostatní pozemkové území	1818/102	3	03	ostatní pozemkové území	2						
1818/103	1	84	ostatní pozemkové území	1818/103	2	46	ostatní pozemkové území	0	1818/103 1818/89	1594 1511		1 20 1 26		g f
1818/134	59	87	ostatní pozemkové území	1818/134	59	95	ostatní pozemkové území	2	1818/134 1818/89	1594 1511		59 62 33		ca da e
1818/374	40		ostatní pozemkové území	1818/374	9		ostatní pozemkové území	2				59 95		
	93	56			93	28								

*1) Změna výměry podle §37 odst. 1 písm. c) vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
493-1	736463.22	1048367.60	3	zad
493-3	736523.00	1048406.40	3	zad
493-4	736524.17	1048369.47	3	zad
493-12	736488.30	1048368.99	3	hřeb
584-3015	736486.29	1048409.71	3	hřeb
1	736522.86	1048410.75	3	hřeb
2	736524.31	1048365.31	3	hřeb
3	736488.13	1048364.23	3	hřeb
5	736463.35	1048363.48	3	hřeb
6	736524.89	1048410.81	3	hřeb

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navrženo v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro	Geometrický plán ověřit střední oprávněný zeměměřický inženýr	Strojopis ověřit střední oprávněný zeměměřický inženýr
rozdělení pozemku změna hranice pozemku	Jméno, příjmení: Ing. Petr Košťál	Jméno, příjmení: Ing. Petr Košťál
	Číslo polarity seznamu středně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1849/1999	Číslo polarity seznamu středně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1849/1999
	Dne: 5.11.2020 Datum: 525/2020	Dne: 11.11.2020 Datum: 206/2020
	Kolářskými a přímými odpověďmi ověřit představen.	Tento strojopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě složenému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: SEONAP s.r.o. SEONAP s.r.o. Vládkova 117/100 10 14700 Praha 4 IČO: 25227700 DIČ: CZ025227700	Katastrální úřad souhlasí s obsahem tohoto plánu.	Důstředí přejímá geometrický plán v listinné podobě.
Číslo plánu: 4649-155/2020	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-4952/2020-101 2020.11.11 15:47:47 CET	
Okres: Hlavní město Praha		
Obec: Praha		
Kat. území: Hlavňov		
Mapový list: Praha 4-4/12		
Dosavadní vlastnířem pozemků bylo poskytnuto rozhodnutí souhlasit se v terénu s prohlášením nově určených hranic. Měly být označeny přesnými stávkami.		
zdmi, hřebý		

Dle Rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Irena Nagyová

MHMP 360237/2021

236 003 263

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 1/10

S-MHMP 1861682/2020

Datum:

19.03.2021

Žádost o stanovisko ke směně pozemků v k.ú Hostivař - Výhledy Košík

HOM MHMP žádá o stanovisko ke směně pozemků na základě žádosti společnosti výhledy Košík s.r.o. (dále jen žadatel), společnost požaduje směnu z důvodu plánované výstavby bytového domu - objektu dle příloženého projektu a žádosti.

Směna pozemků v k.ú. Hostivař

část parc.č. 1818/89 (dle GP díl označený „f“ a „e“ o celkové výměře 159 m²

(pozemky ve vlastnictví žadatele - označeno červeně)

za části pozemku

část parc.č. 1818/102 (díl „b“) o výměře 87 m²

část parc.č. 1818/103 (díl „c“) o výměře 44 m²

část parc.č. 1818/374 (díl „d“) o výměře 27 m²

(pozemky ve vlastnictví HMP - označeno zeleně)

Žádáme vás o stanovisko k navrhované směně, v odpovědi uvádějte vždy naše číslo jednací

!

Ing. Jaroslav Konvalinka

Vedoucí odd. využití a správy pozemků

(podepsáno elektronicky)

Přílohy:

1. grafické podklady
2. kopie žádosti žadatele
3. nezávazné stanovisko UZR MHMP – vyjádření ke studii navrhované stavby
4. projekt

Rozdělovník:

EVM MHMP, UZR MHMP, INV MHMP, ODO MHMP

TSK hl.m.Prahy ID: mivq4t3, IPR HMP ID:c2zmahu

MČ Praha 15 – ID: nkybvp5, Odbor dopravy MČ Praha 15 ID: nkybvp5

k.ú. Hostivař

1818/256

1818/124

1818/102

b

díl f

c v. 1818/103

1818/43

v.

1818/373

1818/89

1818

DVA

1818/374

d

díl e

v.
1818/139

v.
1818/143

1818/52

1818/53

1818/54

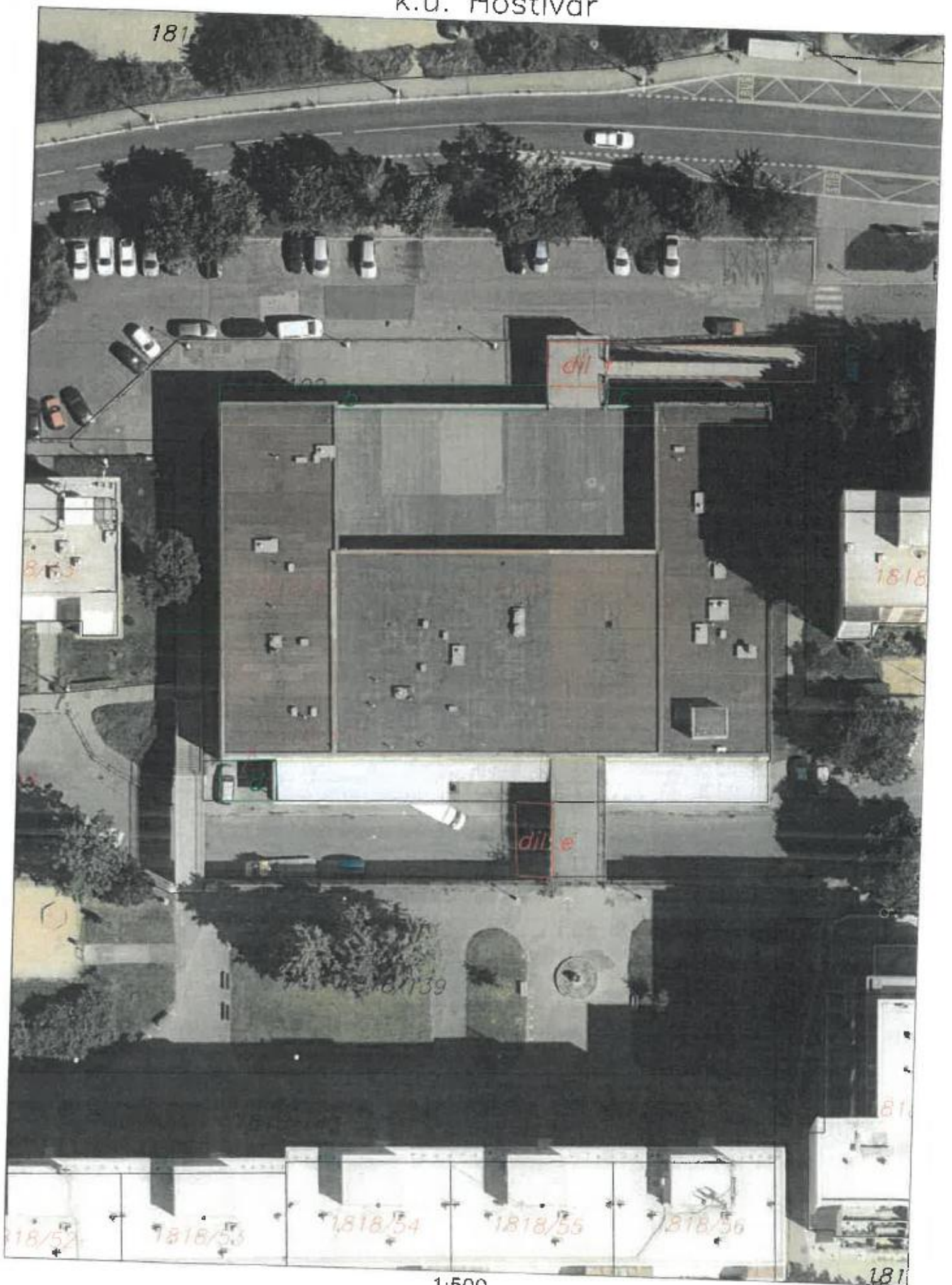
1818/55

1818/56

181

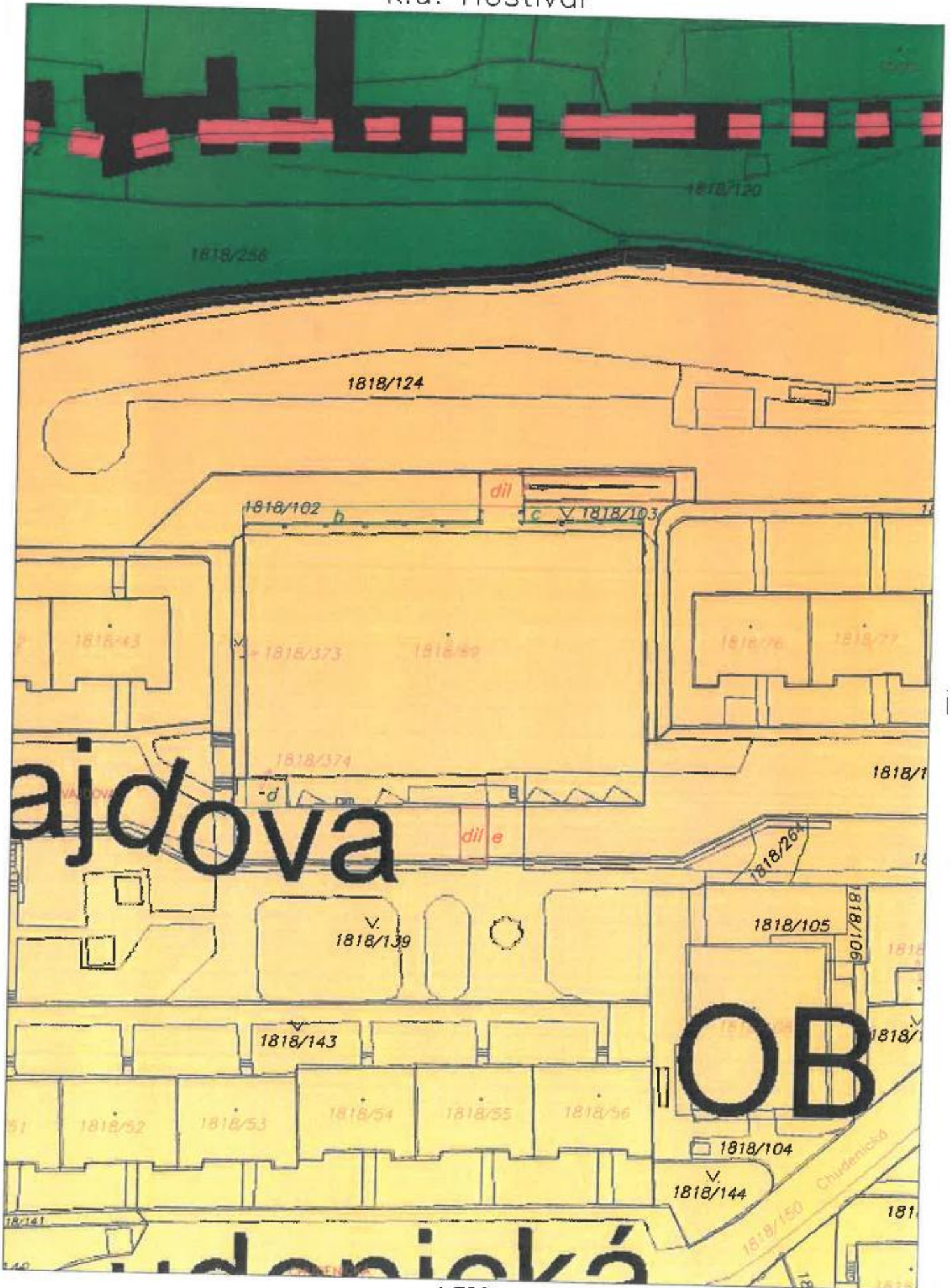
1:500

k.ú. Hostivař



1:500

181





MHMPP0971JJU

Ing. Jaroslav Konvalinka
vedoucí oddělení využití a správy pozemků

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Nám. Franze Kafky 1/16, 11000 Praha 1

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna – Jungmannova 35/29, Praha 1

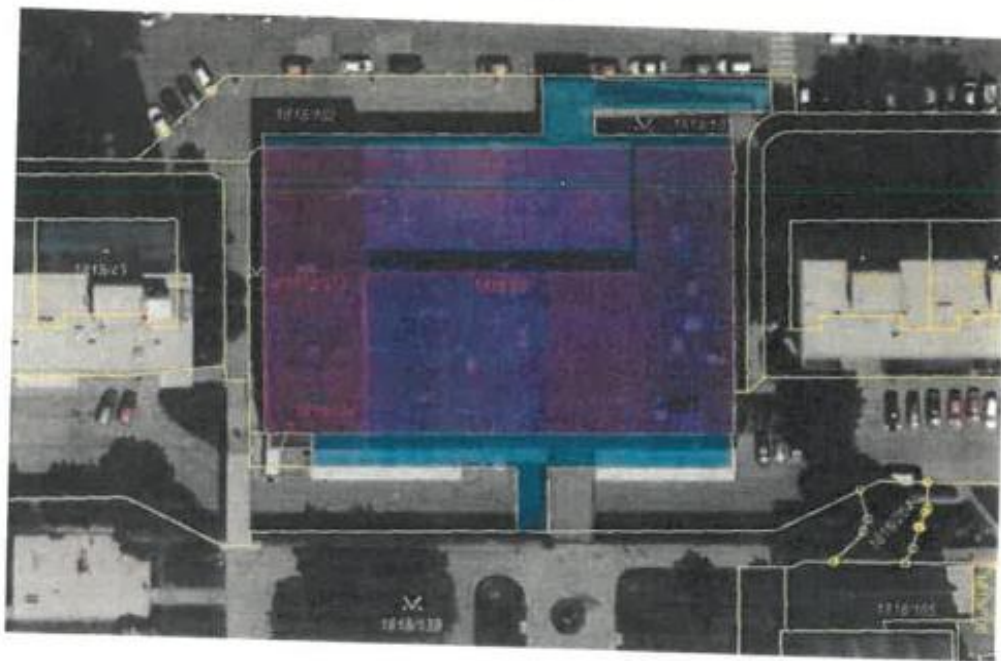
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP
1869682/2010

DORUČENO DNE: -7-12-2020

Počet listů dokumentu: 1
Počet listinných příloh: 1
Počet a druh nelistinných příloh: /
Identifikační údaje zpracovatele: LENKA BOKOVÁ

Věc: Žádost o směnu pozemků v k.ú. Hostivař

Vážený pane inženýre,
jsme vlastníky pozemku 1818/89 v k.ú. Hostivař. Na tomto pozemku je stavba
obchodního centra Norma. Jak je vidět z přiloženého obrázku skutečná stavba
budovy neodpovídá katastru nemovitostí.



Vzhledem k tomu, že plánujeme přestavbu objektu, tak bychom rádi uvedli tento stav
na pravou míru a směnili s městem pozemky podle přiloženého geometrického
plánu.

Jednalo by se o tuto směnu:
My bychom převedli na hl. m. Prahu tyto pozemky:
1818/89, díl f o výměře 126 m²
1818/89, díl e o výměře 33 m²
Celková výměra je 159 m²



Za to by hl. m. Praha převedlo na společnost Výhledy Košík sro tyto pozemky:
 1818/102, díl b o výměře 87 m²
 1818/103, díl c o výměře 44 m²
 1818/374, díl d o výměře 27 m²
 Celková výměra je 158 m²

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavidní stav						Nový stav							
Předmět pověření pověř. úřad	Výměra parcely		Dosavidní pověř. úřad	Výměra parcely pověř. úřad	Druh pozemku	Typ stavby	Dělný výběr	Dělný výběr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²							ha	m ²	část pověř.	část pověř.	část pověř.
1818/89	27	75	1818/89	27	75	zast. pl.		2	1818/89	1511	26	17	a
									1818/102	1594		87	b
									1818/103	1594		44	c
									1818/374	1594		27	d
											27	75	
1818/102	3	80	1818/102	3	05	zast. pl.		2					
1818/103	1	64	1818/103	2	46	zast. pl.		0	1818/103	1594	1	20	g
									1818/89	1511	1	26	f
											2	46	
1818/374	59	87	1818/374	59	95	zast. pl.		2	1818/374	1594	59	62	celk.
									1818/89	1511		33	a
											59	95	
1818/374	93	55	1818/374	93	28	zast. pl.		2					

*1) Změna výměry podle §37 odst. 1 písm. c) vyř. č. 357/2013 Sb. v platném znění

V příloze přikládáme geometrický plán.

Děkuji a s přátelským pozdravem

V Praze 3. prosince 2020



A.D.N.S. architekti s.r.o.

Na příkopě 853/12
11000 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 237637/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 166009/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průžová

236 004 847

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

05.03.2021

Vyjádření ke studii "Bytový dům Výhledy Košík", na pozemcích parc.č. 1818/89, 1818/102, 1818/103, 1818/374 v k.ú. Hostivař

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 8.2.2021 od společnosti Výhledy Košík s.r.o., IČ: 05973953, se sídlem Na Příkopě 859/22, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 18.9.2020 společnost A.D.S.N. architekti s.r.o., IČ: 27251128, se sídlem Na Příkopě 859/12, 110 00 Praha 1. Architektonickou studii zpracovala rovněž společnost A.D.S.N. architekti s.r.o., [redacted] v 10/2020.

Jedná se o nástavbu bytového domu na stávajícím objektu občanské vybavenosti (obchodní centrum Košík). Stávající dvoupodlažní objekt se nachází mezi dvěma panelovými domy (13. NP a 9. NP), mezi ul. Doupovská a Vajdova. Bytový dům má 12 NP a 3,5 PP v půdorysné stopě stávajícího objektu, kde nad úrovní 1. NP vystupují dvě symetrické hmoty o 12 NP o půdorysu ve tvaru písmene L, které jsou propojeny třipodlažním krčkem v 8. – 10. NP severní části, a krčkem v úrovni 2. NP na jižní straně záměru, ponechávají středovou část otevřenou. Celkové rozměry objektu jsou max. 42,1 x 60,0 m, výška atiky 12. NP je +37,2 m nad úrovní přízemí, zastavěná plocha je 2530 m² (původní objekt 2575 m²). Půdorysné rozměry typického podlaží ve tvaru písmene L jsou 25,0 x 17,7 a 24,4 x 17,7 m. Celková hrubá podlažní plocha je 20 800 m². V podzemních podlažích je navrženo parkování pro 240 vozidel, a dalších 25 parkovacích stání na terénu. V přízemí bytového domu je navržen živý parter s restaurací, lékárnou, nerušícími službami, fitness, poštou a obchodním zařízením včetně skladu a zásobování z jižní strany objektu. Celková obchodní plocha je z původních 2800 m² snížena na 1900 m². Od 2. NP do 12. NP je navrženo bydlení, ve 2. NP je v jižním krčku navržena dětská skupina. Jsou navrženy bytové jednotky o velikosti 1+kk – 3+kk s terasami, o celkovém počtu 228 jednotek. Ve vnitrobloku je navržena zelená pobytová terasa v úrovni 2. NP (+4,5 m) a v úrovni 11. NP na krčku na severní straně, označená jako polosoukromá zeleň. Na severní straně mezi objektem a ul. Doupovská vznikne pobytová plocha a pobytová plocha s možností parkování jako nový veřejný prostor. Na jižní straně přes ul. Vajdova dojde k revitalizaci dětského hřiště a úpravě parkového prostoru, a k vytvoření nového pěšího propojení.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97b

Elektronický podpis - 03.2021
Certifikační autor podpis :
Jako : Marie Čížová
Vydí : AC44803.1 - 3. úroveň C.
Platnost do : 31.12.2022

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto vyjádření:

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitecké činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Předložený záměr se nachází v ploše OB s výše uvedeným využitím. Z hlediska využití je záměr v ploše OB v souladu s hlavním využitím této plochy, protože se jedná o bytový dům.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily jsou hodnoceny jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím, lze je sledovat jako přípustné.

Obchodní zařízení je v ploše OB podmíněně přípustné pouze do 300 m² HPP. Záměr navrhuje komerční jednotky o celkové ploše 1900 m². Vzhledem k tomu, že je v této ploše stávající obchodní zařízení, o celkové ploše 2800 m², je zřejmé, že obslužnost území bude zachována, a velikost obchodního zařízení nebude navýšena oproti původnímu stavu, celková plocha obchodního zařízení bude rozdělena do menších obchodních zařízení. Jednotlivá obchodní zařízení by neměla přesahovat 300 m² HPP včetně zázemí.

Restaurace jako zařízení veřejného stravování a nerušící služby místního významu, včetně sportovního zařízení a dětské skupiny ve 2. NP, jsou podmíněně přípustné, za podmínky, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Vzhledem k tomu, že na sídlišti je převažující funkcí bydlení, stávající stavba na pozemku vytvářela v území potřebnou obslužnost, a záměr respektuje toto využití a obohací lokalitu o další občanské vybavení, je možné sledovat tuto část záměru jako přípustnou.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb. hl.m. Prahy platí:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území posuzuje, zda navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena převážně bytovými domy s plochou střechou podél ul. Doupovská a Vajdova, jedná se o obytnou lokalitu s modernistickou strukturou s typickou podlažností 9, max. 12. Navržený bytový dům je navržen o 12 NP (+37,2 m). Záměr se nachází mezi dvěma bytovými domy o různé podlažnosti (9 NP a 13 NP), respektuje výšku atiky sousedního vyššího objektu. Objekt mírně snižuje původní zastavěnou plochu. Na severní i jižní straně objekt vystupuje před úroveň fasád stávajících objektů, respektuje však původní stavební čáru. Ve středové části je objekt odlehčen, vytváří tak průhled mezi bočními hmotami a zachovává tak propustnost území. V dokumentaci jsou zahrnuty dálkové pohledy na navrhovaný bytový dům, kde je zřejmé, že nenaruší stávající výškový horizont. V rámci záměru dojde k úpravě veřejného prostoru a dětského hřiště na jih od záměru a vytvoření nového veřejného prostoru na sever od záměru, dále doplňuje zeleň na konstrukci v rámci stavby. Záměr respektuje osy vytyčení stávajícího sídliště (přibližně severo - jižní orientace), půdorys objektu se přibližuje stávajícím objektům modernější zástavby Sídlíště Na Košíku.

Závěr:

Záměr výstavby bytového domu je v ploše OB v souladu s využitím, kapacity obchodního zařízení by měly být rozděleny do menších obchodních zařízení (max. 300 m² HPP). Z hlediska stabilizovaného území navržená stavba odpovídá stávající urbanistické struktuře.

Nejedná se o závazné stanovisko. Pro vydání závazného stanoviska je nutné dodat odpovídající dokumentaci pro územní řízení.

Záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. UZR MHMP /3 – Ing. Průšová

KONCEPČNÍ STUDIE
BD VÝHLEDY KOŠÍK
Praha 15 – Hostivař
ul. Doupovská –
Vajdova

INVESTOR
Výhledy Košík s.r.o.
Na Příkopě 22, Praha 1

ARCHITEKT
A.D.M.S. architekti
Na Příkopě 12, Praha 1
www.adns.cz

DATUM
02/2021

adns
architekti

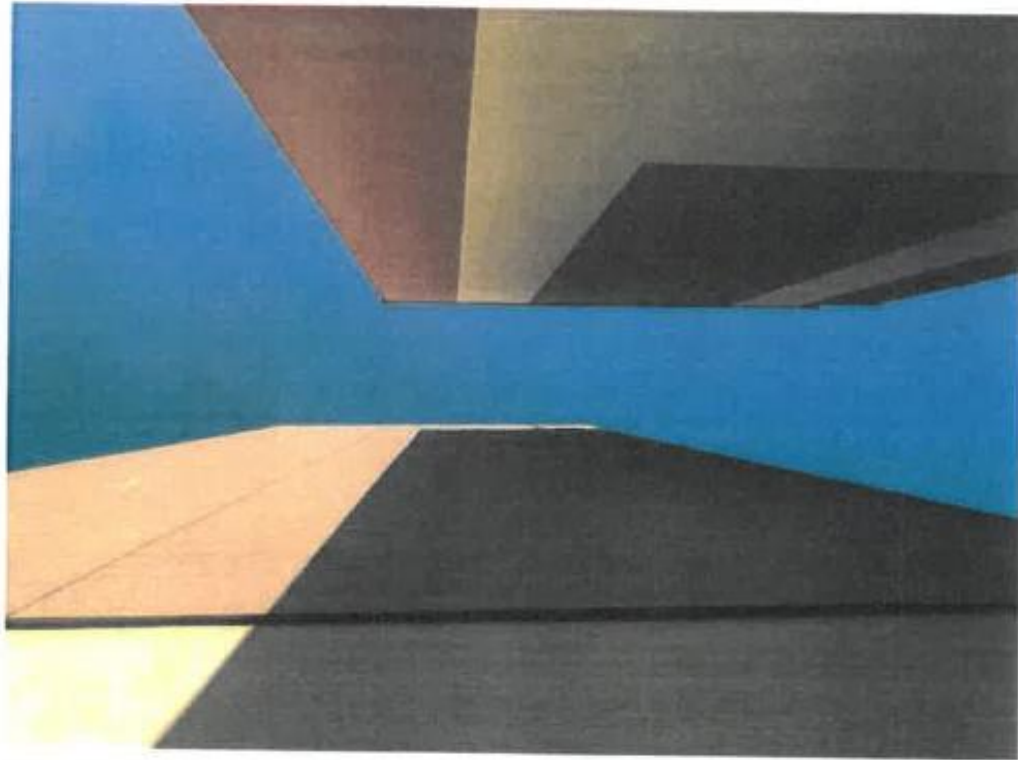




< Na rozdíl od horizontu se linie panelových domů stávají do jedné stěny, neklesá na to, jestli je občas vymezena „mezera“ či nikoliv. Tato stěna nabízí výškové budovy.



< Struktura panelových skříňů je velmi specifická, bez jasně vymezeného uličního prostoru, bez identifikace čehť nebo zadní fasády a rozlišení předního a zadního vstupu, bez rozlišení veřejného, pokusového a soukromého. Nový dům s jasně definovaným průběhem a vstupem pomůže zlepšit orientaci.



POPIS ÚZEMÍ

Reálné území se nachází v jihovýchodní části Prahy – Praha 15, Hostivař. Navrhovaný záměr je umístěn na pozemcích p.č. 1818/99, 1818/102, 1818/103, 1818/374 o celkové výměře 2775 m² v katastrálním území Hostivař. Území lze charakterizovat jako klasická sídliště panelových domů obklopené zelení. Sídliště Košík bylo postaveno v polovině 80. let 20. století na návrší mezi Borčicem a Vašičkovským potokem, mezi stromo zastavbou Hostavaře na severovýchodě a Jihlám Městem na jihu. Od roku 2006 se v prostoru u ulice K Horkám stavěl rekonstrukční projekt Slunečný vršek, který je se sídlištěm propojen ve funkční celek. Na sídlišti je jen zchátlá občanská vybavenost, především dvě nákupní střediska s restauracemi. V době vzniku zde byly dvě mateřské školy a jeze. Nyní zde učitelka jen jedna mateřská škola a ve zbylých budovách jsou z větší části zařízení pro seniory. Celé sídliště Košík je urbanisticky značně odděleno od jiné zástavby. Ze severní a západní strany je sídliště obklopeno poli a Sady zahrádkářské mládeže. Na jižní straně je ohraničeno ulicí K Horkám, k níž z jižní strany přiléhá starší vícová kolonie Na Košíku a západní část Hostavařského lesoparku.

Území se nachází ve **funkční ploše OB – Zlíně obytné**. Hlavní využití: **Plochy pro bydlení**. **Přípustné využití: Byty v nebytových domech, Mimosídlištní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.** **Drobné vodní plochy, zeleně, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vnitřní, plošné zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniové vedení technické infrastruktury.**

Podmíněně přípustné využití: **Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.** **Dále lze umístit: Lázeňová zdravotnická zařízení, cílevení zařízení, malá úbytovací zařízení, školy, školky a ostatní vnitřní zařízení, kulturní zařízení, občanskou službu a veterinní zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního profilu bytových ambasadů, sportovní zařízení v rámci veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zdravotnické, doplňkové stavby pro chovatelství a přezabětlivé činnosti, sítěrný sušič.** **Podmíněně přípustné je využití plošných v plochách OV [4]. využití pro drabování nerušící výroby a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m² za podmínky, že s plochami OV jsou spojeny pouze nepřerušitelně související a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených**

pozemků. **Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro vedoucími rekreační a pohody bydlení a hlavně znehodnocení nebo ošrocení využitelnosti dotčených pozemků.**

Jde o stabilizované území, kde není uvažována míra využití ploch a z hlediska limity rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozšíření stávající činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území a přihlednutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajících hodnotám veřejné zeleně uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAAP), které charakter stávající zástavby popisují.

Lokalita sídliště Na Košíku je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Z urbanistického hlediska stává a nová část zástavby stáváš tvoří jednotnou urbanistickou strukturu a charakter území dány způsobem utváření veřejného prostranství a zastavěvané plochy a přeměňující veřejného prostranství a zastavěvané plochy a přeměňující výškovou hladinou zástavby. Struktura je komponována bez hierarchie a rozpoznatelných hranic veřejných a neveřejných ploch. Definována otevřenou a převážně volnou stavební částou, uliční čára je neefektivnější. Veřejná prostranství postupují volnou zástavbou. Struktura je komponována na masový automobilismus, bez parteru s vyšší mírou automobilové dopravy na úrovni lokality doplněna o vnitřní obstůně komunikace. Typická výška zástavby je 9 np po hlavní římsy.

KONCEPCE ZÁSTAVBY

V současné době je v těle území umístěn dvoupodlažní komerční objekt se supermarktem a drobnými provozovami nacházející se mezi dvěma panelovými domy (13. NP a 9. NP). Záměr navrhuje nástavbu bytového domu na stávajícím objektu občanské vybavenosti. Výškový objekt bude mít podobu dvánáctipodlažního bytového domu s obchodními parterem na 1.NP, čte jsou umístěny drobné provozovny, služby a obchody.

Návratem rekonstruovat k nártu zastavěné plochy. Na parteru je záměr založen ve stopě stávajícího dvoupodlažního objektu, který má zastavěnou plochu 2 575 m². Nově bude tato plocha 2 530 m² na obchodním přízemí a samotný bytový dům, tak bude mít zastavěnou plochu 1 700 m² na třech podlažích nebo 1 880 m² na podlaží propojeném (8-10.np). Bytový dům má půdorysnou stopu dvou L, která je v území domněle charakteristická a je dále architektonicky členěna na menší hmoty mělkým navazující na okolní zástavbu. Umístěním záměru do funkční plochy nedojde k výraznému nárůstu zastavěnosti území. V případě, kdy bytchom plochu nedosahoval za rozvoje plochy, by při zachování kód míry využití plochy F (3,4), který pro území vychází v soulasném stavu. V území neopak

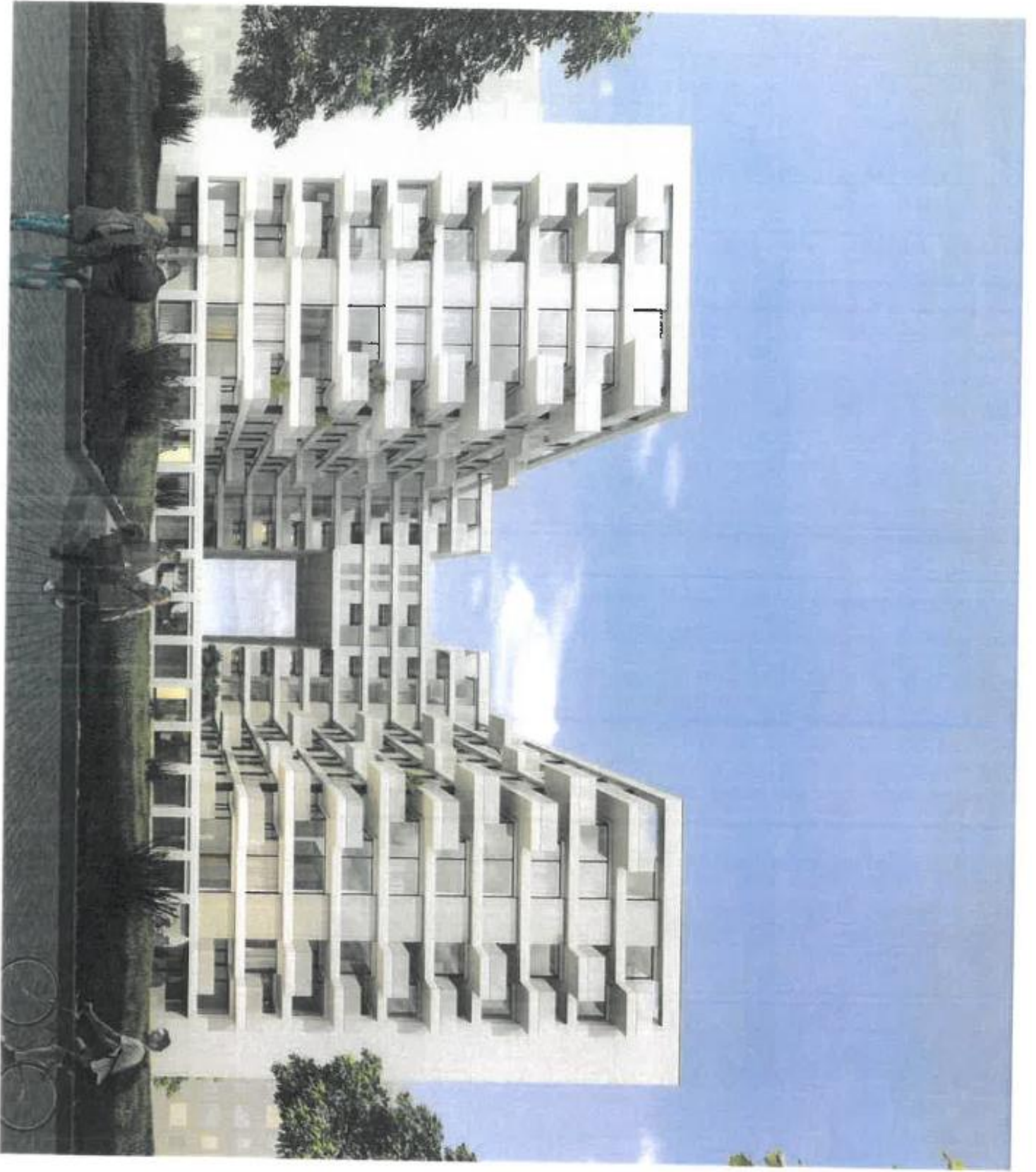
dojde k navýšení plochy zeleně oproti stávajícímu stavu ať už kultivací okolí nebo výrazným využitím zeleně na konstrukcích. Umístěnová stavba je v souladu s funkční plochou dle platného územního plánu v celém rozsahu dopravy, kdy v parteru omezuje stávající obchodní plochu na míru, která je v lokalitě udržetelná a zachováva obchod a služby, které jsou pro lokalitu přínosné a v případě jejich zrušení by došlo k výpadku v míře potřebné a z hlediska dostupného občanského vybavení (obchodní parter).

Navrhovaný záměr zachováva urbanistickou strukturu ve smyslu vztahu veřejného prostranství k zástavbě a dochází stávající stavební a uliční čáry a neprotahuje a nemění stávající veřejné prostranství. Ze situace je patrné vymezení na uliční prostranství a urbanistické bloky uliční čarou. Vztah a charakter zástavby k uliční čáře je však v lokalitě velmi heterogenní. Lokální sídliště Košík je poměrně specifické území, které je kombinací různých druhů a principů zástavby v takovém detailu, že typ stavební čáry není možné zcela jednoznačně určit. Stavební čára v území by se dala charakterizovat jako volná, tedy taková, která umožňuje nejširší škálu způsobů uměleckých staveb. Navrhovaný bytový dům navazuje a zářovně dotváří stávající uliční prostranství a svojí polohou respektuje stavební čáru přírodního objektu.

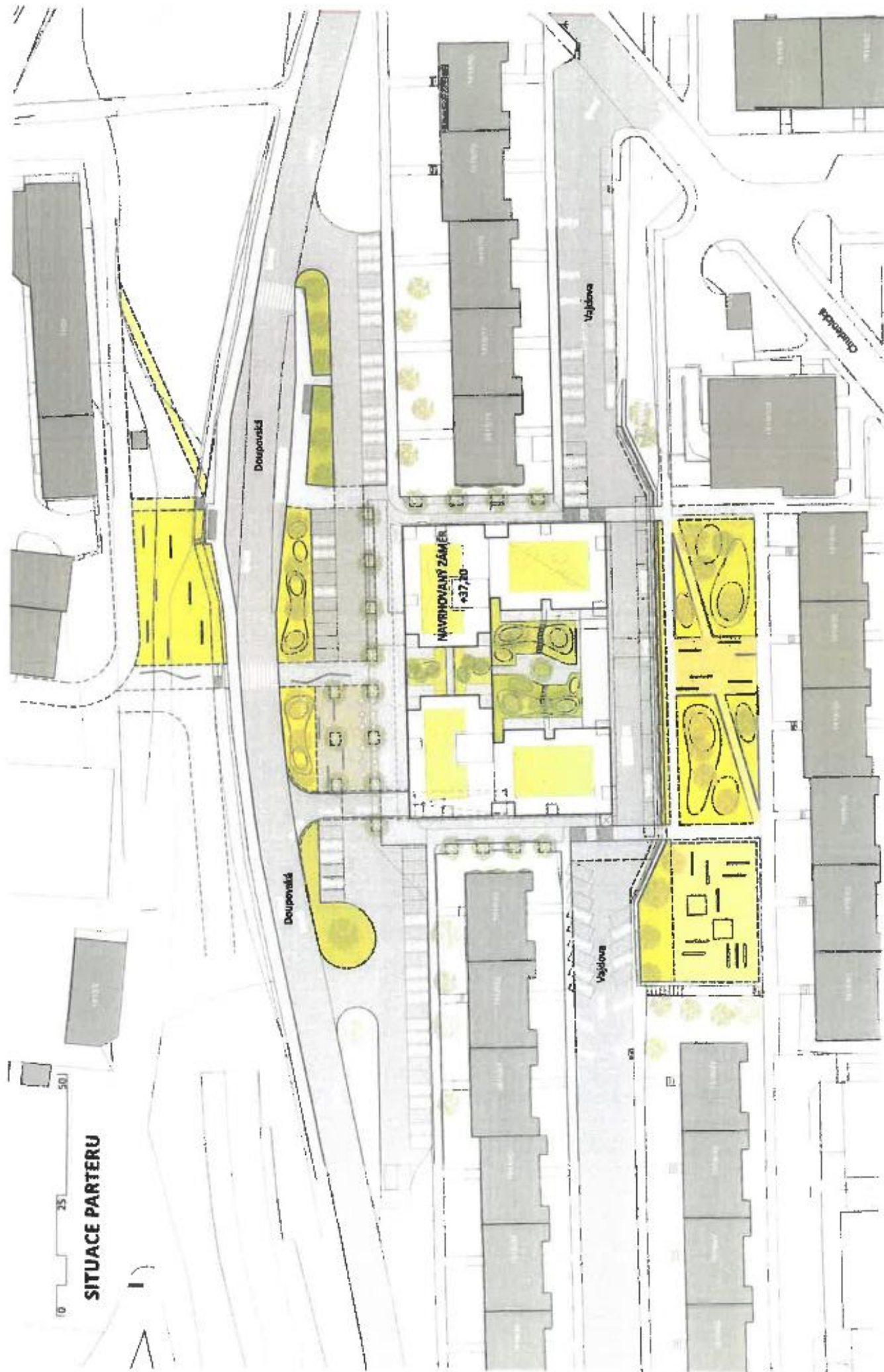
Umístěnová stavba výškové koresponduje se stávající v okolí. V obal se nachází stejně vysoké a objemově výraznější stávající panelových domů, například 150 m dlouhý a 13 podlažní vysoký (37,2 m k čáře a nástavba s výškou 40 m nad úrovní terénu) sousední dům s hrubou podlažní plochou 23 900 m². Výškové náhr navazuje na římsu sousedního domu, kterou nepřevyšuje a je na rozdíl od okolní zástavby strukturová, která je členitější a má více výškových úrovní a umožňuje průhledy na rozdíl od panelových domů vyřezávajících jednotnou hradbu. Ze stávajícího charakteru zástavby a výšek uvedených v územně analytických podkladech, lze v území stanovit výškovou hladinu dle PGP jako hladinu VI s minimální a maximální regulovanou výškou budovy 23-40 m. Tuto výškovou hladinu navrhovaný záměr plně respektuje.

Záměr svým hmotovým uspořádáním záměrně nahazuje stávající charakter nejbližší zástavby proto, aby se nevytvářela pohledová hradba a byly zachovány průhledy a průchodnost územím a vytvářel nový prvek rehabilitující a vhodně odlišující stávající nevyraznou, monotónní strukturu sídliště, hmotově ale v území obyčejnou strukturou. V širším urbanistickém území tvorením sídlištěm Košík se nachází řada podobně tvarové a hmotově kontigovaných objektů sloužících bytové i nebytové funkci.

Záměr svým umístěním a realizací nevytvádá v lokalitě podstatný narozšíření stavební záahy dotváří technické nebo dopravní infrastruktury nebo omezení veřejných prostranství, která neopak v rámci záměru budou rehabilitována a dotvorena.







SITUACE PARTERU

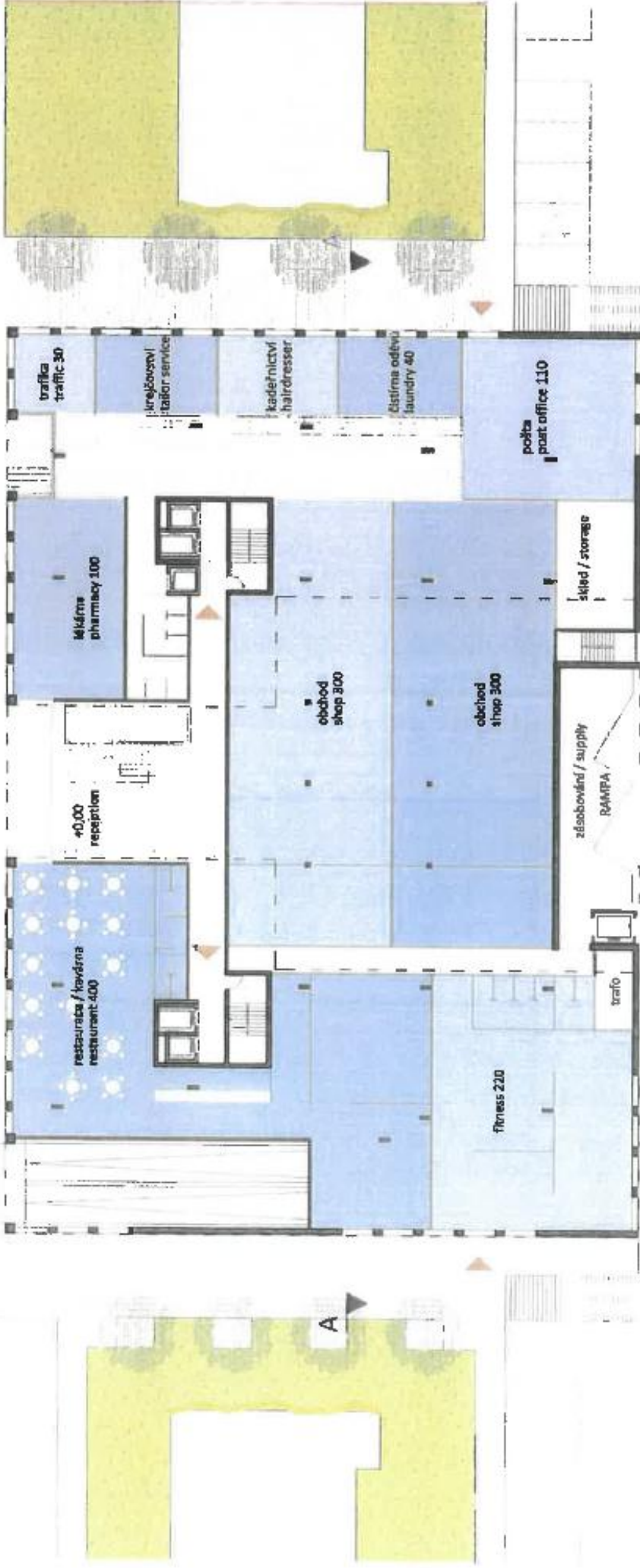
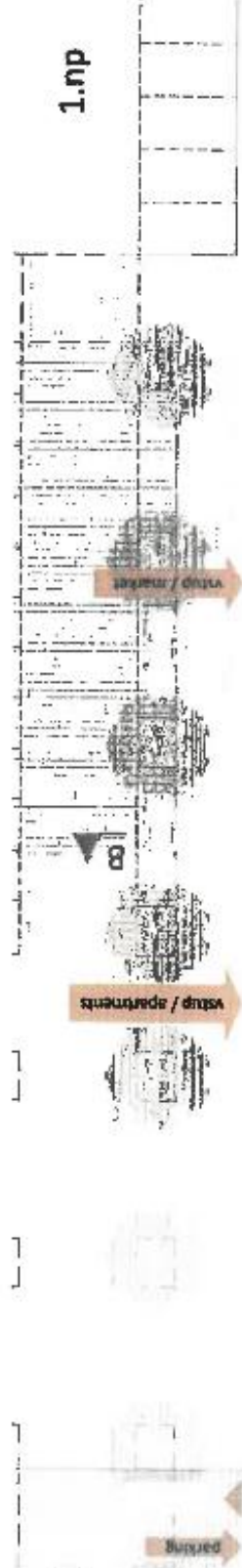
adresa: **PROJEKT MULTIFUNKČNÍHO BYTOVÉHO DOMU**
 architekti: **VYHLÉDY KOŠÍK - PRANA HOSTIVÁŘ 02/2021**



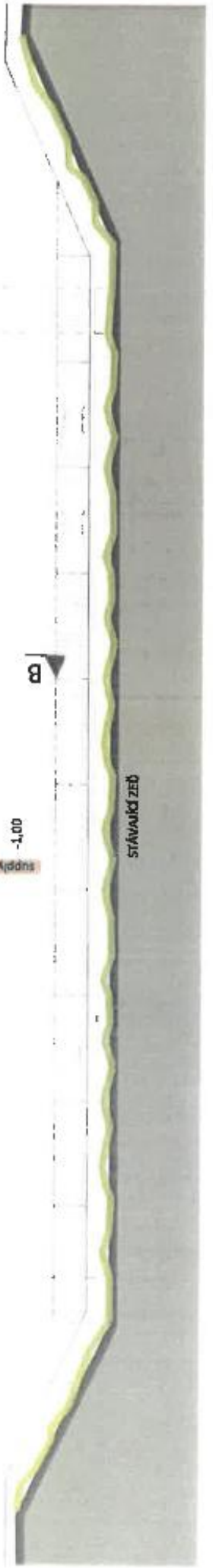
0 10 20



1.np

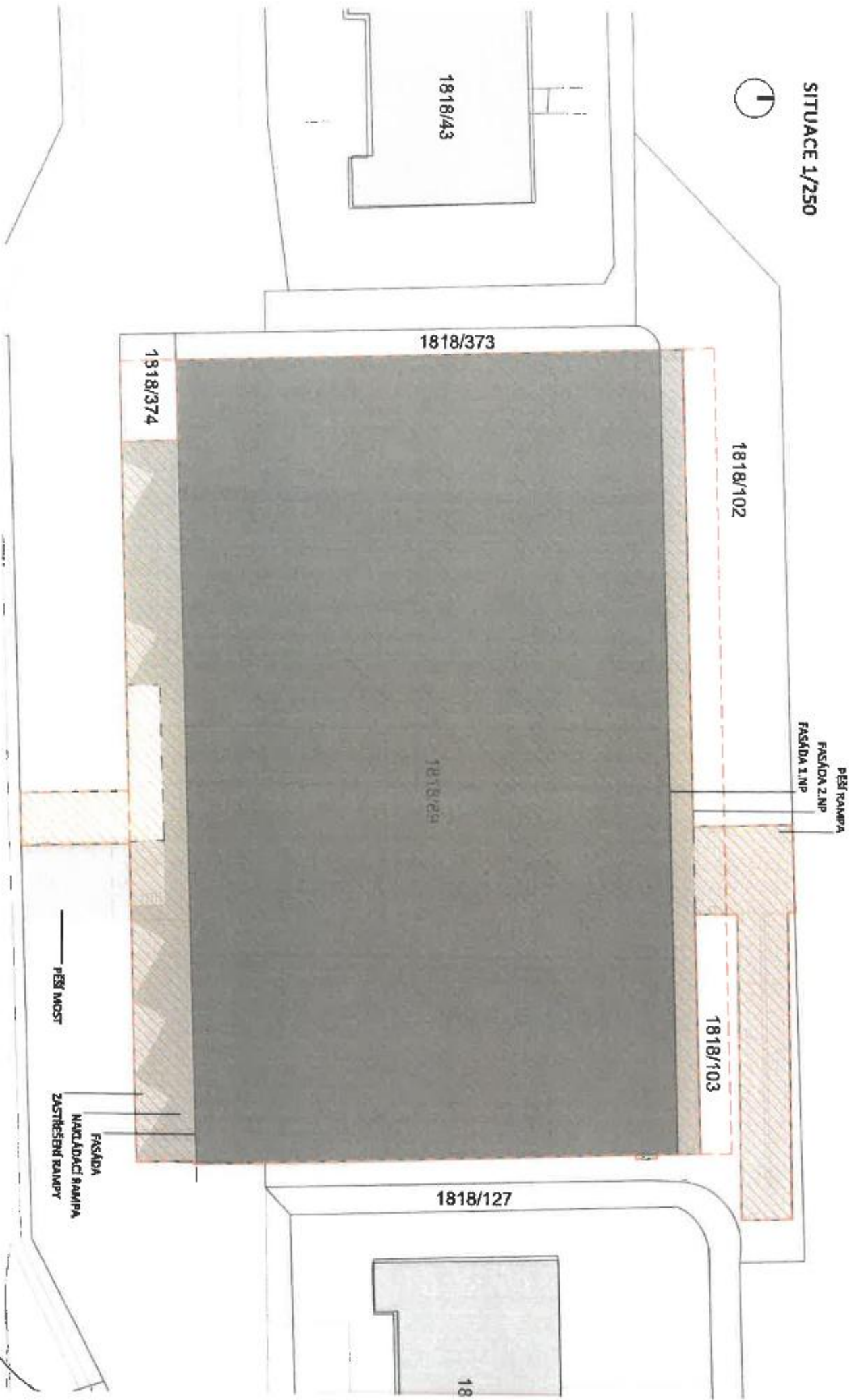


-1,00





SITUACE 1/250

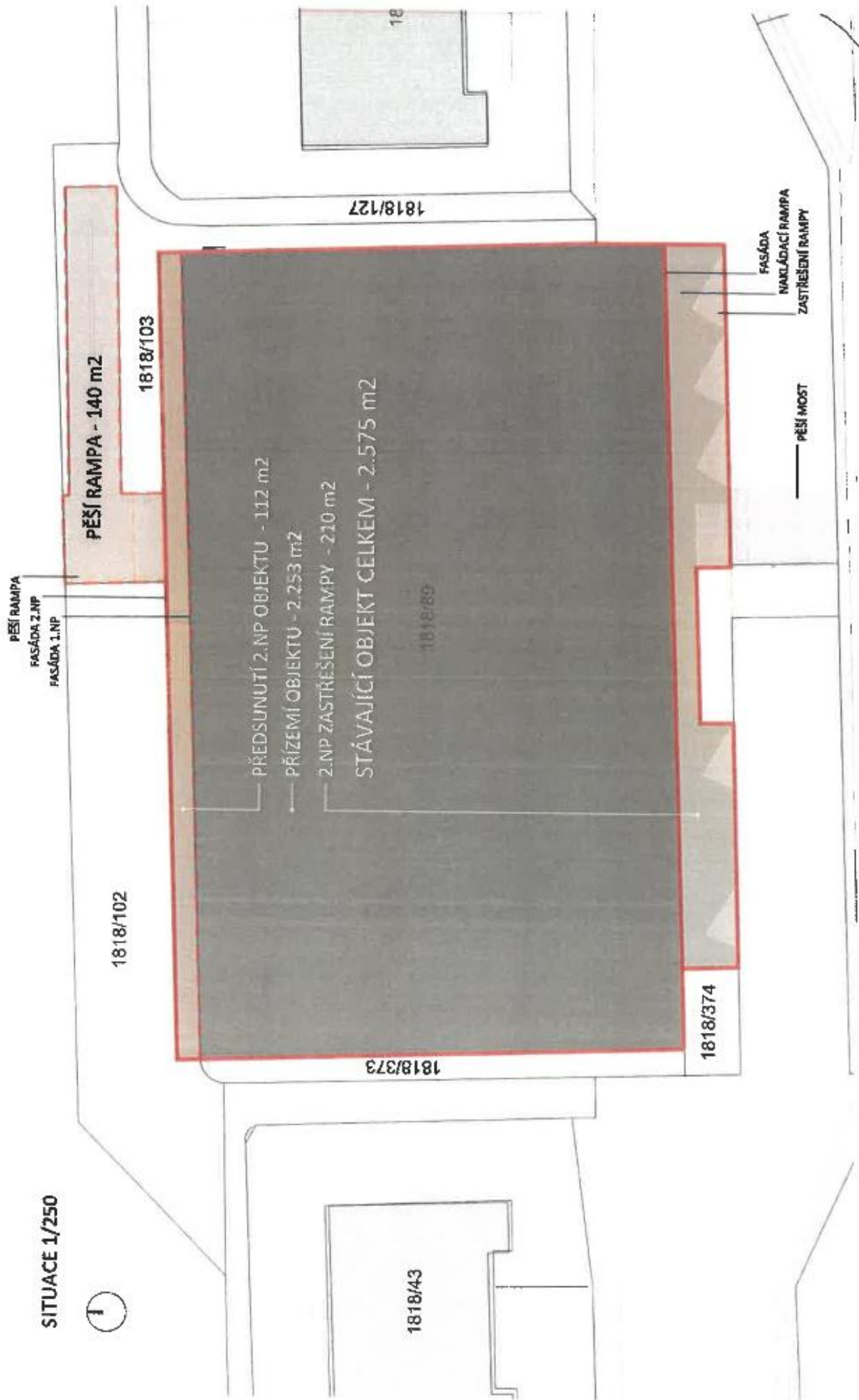


adresa: **PROJEKT MULTIFUNKČNÍHO BYTOVÉHO DOMU**
 architekt: **VHILÉDY KOŠÍK - PRÁHA HOSTIVÁŘ 02/2021**

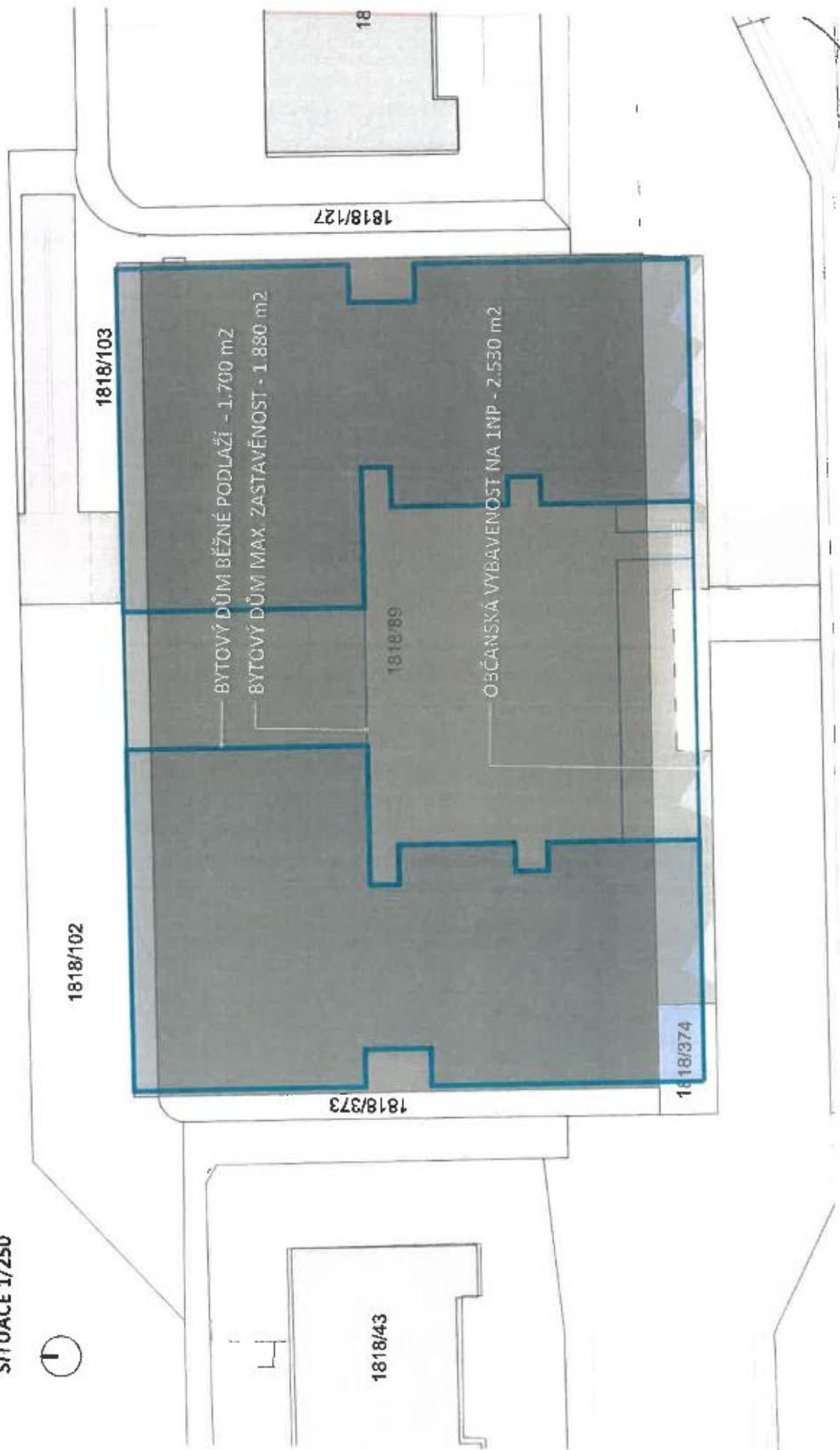
 **VÝMĚRA STÁVAJÍCÍ PARCELY DLE KN - 2775 m2**



SITUACE 1/250



SITUACE 1/250



adrs
architekti





VÁŠ DOPIS ZN.: MHMP 360237/2021
SPISOVÁ ZNAČKA: S-MHMP 1861682/2020
ČJ.: 12003/2021/OD/MKa
VYŘIZUJE: M. Kamenová
TEL.: 281 003 688
FAX: 281 003 611
E-MAIL: marie.kamenova@praha15.cz

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
Mariánské nám. 2/2
110 01 Praha 1

ID DS: 48ia97h

DATUM: 9. 4. 2021

Stanovisko k žádosti týkající se směny pozemků v k. ú. Hostivař, Praha 10 – Výhledy Košík

Úřad městské části Praha 15, odbor dopravy, jako silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 1 a odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů,

nemá námitek

z hlediska dopravy ke směně uvedených pozemků v k. ú. Hostivař, Praha 10.

Konkrétně se jedná o směnu:

část pozemku parc. č. 1818/89 o celkové výměře 159 m²

za

část pozemku parc. č. 1818/102 o výměře 87 m²

část pozemku parc. č. 1818/103 o výměře 44 m²

část pozemku parc. č. 1818/374 o výměře 27 m²

Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření MČ Praha 15.

Zdeněk Havel
vedoucí odboru dopravy
ÚMČ Praha 15

Za správnost: Marie Kamenová, MBA