

Příloha č. 7 – Dodatek č. 3 ke Kupní smlouvě č. 2013/OMP/0162

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

Ing. Petr Beneš
místostarosta MČ Praha 10
Vršovická 68, 101 38 – PRAHA 10

DODATEK Č. 3 KE KUPNÍ SMLOUVĚ č. 2013/OMP/0162 (dále jen „Dodatek č. 3“)

uzavřené dne 22.4.2013 ve smyslu ustanovení § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „Kupní smlouva“) mezi

Městská část Praha 10

se sídlem Vršovická 68, Praha 10,
IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941
zastoupená Ing. Petrem Benešem, místostarostou městské části Praha 10
jako prodávající na straně jedné (dále jen „Prodávající“)

a

Magnolia Invest s.r.o.

se sídlem Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5
IČ: 283 63 566, DIČ: CZ28363566
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 136262,
zastoupená Karimem Redou Rachidim, jednatelem
jako kupující na straně druhé (dále jen "Kupující")

- Společně dále jen „Smluvní strany“ -

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 22. 4. 2013 Kupní smlouvu, jejímž předmětem byl úplatný převod nemovitostí - budovy č. p. 77 situované na parcele č. 361, parcely č. 361, parcely č. 353/3, parcely č. 364, parcely č. 367, parcely č. 368, parcely č. 370/1, parcely č. 370/2 a parcely č. 371, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro obec Praha, část obce Vršovice, katastrální území Vršovice (dále též jen „Nemovitosti“).
2. Prodávající vyvolal s Kupujícími jednání ohledně změny původních zastavovacích podmínek vyplývajících z Kupní smlouvy, když Kupující návrh na změnu původních zastavovacích podmínek akceptoval a na základě společného konsenzu obou Smluvních stran tak dochází k uzavření tohoto Dodatku č. 3.

II.

Předmět Dodatku č. 3

Kupní smlouva se tedy z výše uvedených důvodů a po odsouhlasení oběma Smluvními stranami mění a doplňuje takto:

Článek IV., odst. 1 se mění následovně:

1. Kupující se zavazuje, že při přípravě realizace nové výstavby na převáděných Nemovitostech a na dalších pozemcích, tedy na pozemcích parc.č. 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3 a 373, vše k.ú. Vršovice (dále jen „Magnolia Projekt“ a „Nemovitosti Magnolia“), bude dodržovat nové zastavovací podmínky, které tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „Zastavovací podmínky“).

Článek IV., odst. 1.1 se ruší.

Článek IV., odst. 1.2 se ruší.

Článek IV., odst. 1.3 se ruší.

Článek IV., odst. 1.4 se ruší.

Článek IV., odst. 1.5 se ruší.

Článek IV., odst. 1.6 se ruší.

Článek IV., odst. 2 se ruší.

Článek IV., odst. 3 se ruší.

Článek IV., odst. 5 se mění následovně:

5. Kupující je povinen pro případ jakékoli právní dispozice s Nemovitostmi Magnolia, v důsledku které dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí Magnolia (Pro účely vyloučení pochybností se za dispozici s Nemovitostmi Magnolia považuje i jakákoliv dispozice jednotkami, které na Nemovitostech Magnolia vznikly nebo vzniknou), postupovat tímto způsobem:
 - 5.1 Kupující je povinen převést na nového vlastníka Nemovitostí Magnolia v plném rozsahu a bez omezení závazky stanovené články IV. a V. této Smlouvy;
 - 5.2 Kupující je dále povinen nejpozději do 5 pracovních dní ode dne uzavření smlouvy, kterou dojde ke změně v osobě vlastníka Nemovitostí Magnolia, předložit Prodávajícímu ověřenou kopii této smlouvy za účelem kontroly splnění závazku bodu 5.1 tohoto odstavce.
 - 5.3 Návrh na vklad vlastnického práva nového vlastníka Nemovitostí Magnolia dle tohoto článku je možno podat nejdříve po uplynutí lhůty 10 pracovních dní ode dne, kdy Kupující předložil Prodávajícímu ověřenou kopii smlouvy dle bodu 5.1 tohoto článku.
 - 5.4 Pro případ porušení povinností dle bodů 5.1 a 5.3 je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 40,000.000,- Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k úhradě smluvní pokuty Kupujícím. V této souvislosti Smluvní strany výslovně prohlašují, že výši sjednané smluvní pokuty považují za zcela přiměřenou a odpovídající významu sjednané smluvní povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody v plné výši. V případě převodu Nemovitostí Magnolia ze strany Kupujícího na třetí osobu musí z předmětné smlouvy o převodu Nemovitostí Magnolia jednoznačně vyplývat, že osobou oprávněnou k uplatnění této smluvní pokuty je vždy Prodávající dle této smlouvy, tj. Městská část Praha 10.

Článek IV., odst. 6 se mění následovně:

6. V případě souladu se Zastavovacími podmínkami je Prodávající povinen poskytnout Kupujícímu součinnost v průběhu řízení nutných k realizaci nové výstavby na převáděných Nemovitostech Magnolia, zejména v rámci územního řízení, stavebního řízení, řízení o povolení výjimky z obecně technických požadavků na výstavbu, řízení o podnětu k úpravě kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, a to zejména:
 - 6.1 jako účastník veškerých nezbytných správních a jiných řízení vedoucích k realizaci stavby, tj. zejména územního a stavebního řízení, poskytnout součinnost při podpisu případných plných mocí, či uzavření smlouvy o právu provést stavbu, či jiných smluv nutných k realizaci projektu, pokud bude v souladu se Zastavovacími podmínkami a bude-li to v řízení nutné či účelné a Smluvní strany se dohodnou na jejich znění;
 - 6.2 udělit souhlas se zřízením věcných břemen a uzavřít příslušné smlouvy o zřízení věcných břemen za účelem zřízení dopravní či technické infrastruktury v rámci povolovacích řízení na realizaci nové výstavby;
 - 6.3 udělit souhlas k výstavbě podzemní části nové výstavby na pozemku p.č. 373, k.ú. Vršovice a souhlas s dopravním napojením na tento pozemek dle **Přílohy č. 4** této Smlouvy;
 - 6.4 podpora při udělení povolení s případnými výjimkami z obecně technických požadavků na výstavbu;
 - 6.5 podpora a souhlas v řízení o podnětu na úpravu územního plánu za účelem zrušení kódu míry využití území směrné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy;
 - 6.6 součinnost při uzavření jiných dokumentů, smluv či plných mocí, jejichž potřeba vyjde najevo v průběhu povolovacích řízení na realizaci nové výstavby;
 - 6.7 souhlas vlastníka na koordinaci situací pro účely územního či stavebního či jiného veřejnoprávního řízení a uzavření smlouvy o zřízení služebnosti z důvodu přesahu objektu Magnolia Projektu nad pozemek parc.č. 373, k.ú. Vršovice tak, jak je znázorněno v Zastavovacích podmínkách.

Článek IV., odst. 7 se mění následovně:

7. Kupující se zavazuje, že do šesti (6) měsíců po nabytí právní moci stavebního povolení pro Magnolia Projekt, uzavře s Prodávajícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod nemovitých

věcí ve prospěch Prodávajícího, které vzniknou oddělením od stávajících nemovitých věcí ve vlastnictví Kupujícího (oddělované části pozemku parc. č. 364/3, 365/1, 366/3, k. ú. Vršovice) či ve spoluvlastnictví Kupujícího a Prodávajícího (ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na oddělované části pozemku p.č. 372/4, k.ú. Vršovice), a to v rozsahu a tvaru, jak je detailně specifikován v **Příloze č. 3** k této Smlouvě.

Článek IV., odst. 8 se ruší a nahrazuje se novým zněním:

8. Součinnost dle čl. IV odst. 6.1 až 6.7 má Prodávající povinnost poskytnout pouze v případě, že nová výstavba bude realizována v souladu se Zastavovacími podmínkami a pouze k takovým úkonům, které činí v oblasti samostatné působnosti, v souladu se zákonem a veřejným zájmem. Smluvní strany berou na vědomí, že touto smlouvou nelze omezit pravomoc a působnost orgánů Prodávajícího při výkonu veřejné moci. V případě, že by se následně ukázalo, že se Prodávající touto smlouvou k takovému úkonu zavázala, sjednávají Smluvní strany, že takovou povinností nebude Prodávající vázán.

Nově se do článku IV. vkládají odstavce, které zní takto:

9. Kupující se zavazuje, v souladu se Zastavovacími podmínkami, realizovat Magnolia Projekt v jedné etapě zároveň s Tržičkem tak, jak je tento pojem definován níže v čl. IV., odst. 10 této Smlouvy. Současně, pro odstranění jakýchkoliv pochybností, Prodávající a Kupující potvrzují, že bude v souladu s touto Kupní smlouvou a Zastavovacími podmínkami uzavřena Smlouva o provedení stavby Tržičku, která nahradí veškerá předchozí ujednání mezi Kupujícím a Prodávajícím v tomto smyslu, tj. zejména bude nahrazena Smlouva o provedení stavby č. 2017/OMP/0921.
10. Kupující se zavazuje vypracovat projektovou dokumentaci, získat příslušná povolení pro realizaci a na vlastní náklady realizovat projekt výstavby přilehlého veřejného prostranství pro konání veřejných akcí na pozemku p.č. 373, k.ú. Vršovice (dále jen „**Tržiček**“), a to dle požadavků a návrhu, který definuje a odsouhlasí Prodávající. Návrh Tržičku musí odpovídat Zastavovacím podmínkám a standardním parametrům pro úpravu a výstavbu veřejného prostranství, přičemž pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že realizace případných uměleckých děl nebude předmětem dodávky ze strany Kupujícího. Kupující se zavazuje dokončit stavbu Tržičku nejpozději do devadesáti (90) dnů ode dne získání kolaudačního souhlasu pro Magnolia Projekt.
11. Lhůta ke splnění závazku Kupujícího dle shora uvedeného odst. 10 se prodlužuje (a Kupující není za prodlení odpovědný) o dobu, po kterou je nemožnost plnění závazku Kupujícího zapříčiněno (i) jakýmkoliv jednáním ze strany Prodávajícího nebo (ii) jednáním či požadavky orgánů veřejné správy nebo (iii) neposkytnutím potřebné součinnosti ze strany Prodávajícího. V případě, že Prodávající nedodá ve lhůtě do 30.6.2021 podklady definující projekt výstavby Tržičku nebo tyto podklady nebudou splňovat podmínky této Smlouvy, zejména Zastavovacích podmínek, závazek Kupujícího dle čl. IV odst. 10 shora zaniká.
12. V případě že Kupující poruší svůj závazek dokončit stavbu Tržičku ve lhůtě uvedené v odst.10 shora, bude mít Prodávající právo požadovat po Kupujícím smluvní pokutu ve výši 35 000 000 Kč (slovy: třicet pět milionů korun českých). Právo na smluvní pokutu Prodávajícímu nevznikne v případě prodlení, za které není Kupující odpovědný.
13. Kupující umožní Prodávajícímu bezplatný přístup přes svou dopravní rampu v Magnolia Projektu do podzemního parkoviště, a to pro případ, že bude vybudováno Prodávajícím, pod pozemkem parc.č. 373, k.ú. Vršovice.
14. Dokud nebude podzemní parkoviště Prodávajícím realizováno, zavazuje se Kupující na své náklady poskytnout v podzemní části Magnolia Projektu takový počet parkovacích stání, o který se sníží počet venkovních parkovacích stání vlivem realizace Magnolia Projektu oproti stavu uvedeném v **Příloze č. 5** k této Smlouvě a tato nahrazená parkovací stání budou nabídnuta veřejnosti k pronájmu. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že v případě, že Prodávající vybuduje podzemní parkoviště na pozemku parc.č. 373, k.ú. Vršovice, Kupujícímu nevzniká povinnost nabídnout parkovací místa v Magnolia Projektu veřejnosti k pronájmu. Pro vyloučení všech nejasností Smluvní strany konstatují, že toto ustanovení nezakládá povinnost Prodávajícího podzemní parkoviště realizovat, ani nevypovídá nic o pravděpodobnosti realizace podzemního parkoviště ze strany Prodávajícího.
15. Prodávající je povinen na žádost Kupujícího zahájit jednání a poskytnout případnou součinnost ohledně aktualizace Zastavovacích podmínek dle případných požadavků vyplývajících z projednání Magnolia Projektu s dotčenými orgány a vlastníky a správci dopravní a technické infrastruktury. Smluvní strany

se domluvily, že v případě nutnosti aktualizace Zastavovacích podmínek z tohoto důvodu bude tato žádost Kupujícího předložena k projednání na nejbližším možném zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10.

16. V případě, že Kupující bude realizovat stavbu Magnolia Projekt, která nebude odpovídat Zastavovacím podmínkám, bude mít Prodávající možnost odstoupit od kupní smlouvy o prodeji Předmětu budoucího prodeje č. 2, jak je definován níže v čl.V., odst. 5 této Smlouvy.
17. V případě jakéhokoliv sporu, zda je Magnolia Projekt v souladu Zastavovacími podmínkami, se Smluvní strany zavazují obrátit na předsedu České komory architektů, aby určil nezávislého odborníka, který bude pověřen posouzením, zda je Magnolia Projekt v souladu se Zastavovacími podmínkami, či nikoliv.

Článek V., odst. 4 se mění následovně:

4. Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje č. 1 se Prodávající zavazuje uzavřít s Kupujícím nebo společností Carnea Invest s.r.o., IČO: 07754396, která vznikla odštěpením od společnosti Kupujícího, a to dle volby Kupujícího, do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
 - 4.1 územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebo jakékoliv jiné veřejnoprávní povolení pro výstavbu projektu Carnea (výstavba projektu zamýšlená zejména na pozemcích parc. č. 359/2, 359/1, 359/5, 353/3 a 353/1 v k.ú. Vršovice) vydané na základě žádosti Kupujícího v souladu s **Přílohou č. 6** této Smlouvy nabude právní moci; a
 - 4.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícímu pro případ prodeje nemovitého majetku, přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou a efektivní součinnost, aby Kupující mohl v nejkratším možném termínu získat územní rozhodnutí/stavební povolení, a aby byly splněny veškeré zákonné podmínky pro prodej nemovitého majetku.

Článek V., odst. 5 se mění následovně:

5. Kupní smlouvu na prodej Předmětu budoucího prodeje č. 2 se Smluvní strany zavazují uzavřít do 3 měsíců ode dne splnění poslední z těchto podmínek:
 - 5.1 územní rozhodnutí nebo stavební povolení nebo jakékoliv jiné veřejnoprávní povolení pro výstavbu Magnolia Projektu (výstavba projektu zamýšlená zejména na Nemovitostech Magnolia) vydané na základě žádosti Kupujícího, jenž bude respektovat Zastavovací podmínky nabude právní moci; a
 - 5.2 budou splněny všechny zákonné podmínky stanovené Prodávajícímu pro případ prodeje nemovitého majetku, přičemž Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou a efektivní součinnost, aby Kupující mohl v nejkratším možném termínu získat územní rozhodnutí a aby byly splněny veškeré zákonné podmínky pro prodej nemovitého majetku.

Článek V., odst. 7 se mění následovně:

7. Kupující je povinen předložit předem písemné konkrétní žádosti Prodávajícímu ohledně udělení případného souhlasu Prodávajícího s dotčením pozemků parc.č. 373, 364/4, 365/2, 366/4, 372/4, k.ú. Vršovice pro všechny prvky nutné pro dočasné zajištění stavební jámy v rámci výstavby Magnolia Projektu, přičemž Prodávající je povinen tyto žádosti posoudit, nikoliv však bez dalšího takovýto souhlas udělit.

Článek V., odst. 10 se ruší.

Článek VIII., odst. 6 se mění následovně:

Přílohu této Smlouvy tvoří tyto dokumenty:

- Příloha č. 1 – Soupis závazkových vztahů
- Příloha č. 2 – Zastavovací podmínky

- Příloha č. 3 – Grafické znázornění a specifikace oddělovaných nemovitých věcí k budoucímu prodeji
- Příloha č. 4 – Grafické znázornění výstavby podzemní části na pozemku parc.č. 373, k.ú. Vršovice
- Příloha č. 5 – Stav parkovacích stání
- Příloha č. 6 – Carnea Projekt – grafické znázornění

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž po dvou (2) přísluší každé Smluvní straně.
2. Ostatní ustanovení Kupní smlouvy tímto Dodatkem č. 3 nedotčená, zůstávají v platnosti ve své nezměněné podobě.
3. Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou. Tento Dodatek č. 3 nabývá účinnosti okamžikem jeho zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Spolu s dodatkem bude zveřejněna v Registru smluv i Kupní smlouva a dodatky předcházející Dodatku č. 3.
4. Přílohu tohoto Dodatku č. 3 tvoří tyto dokumenty:

Příloha č. 1	Zastavovací podmínky, přičemž tato příloha nahrazuje přílohu č. 2 Kupní smlouvy.
Příloha č. 2	Grafické znázornění výstavby podzemní části na pozemku parc.č. 373, k.ú. Vršovice, přičemž tato příloha je nově přílohou č. 4 Kupní smlouvy
Příloha č. 3	Grafické znázornění a specifikace oddělovaných nemovitých věcí k budoucímu prodeji, přičemž tato příloha nahrazuje Přílohu č. 3 Kupní smlouvy.
Příloha č. 4	Stav parkovacích stání, přičemž tato příloha je nově přílohou č. 5 Kupní smlouvy
Příloha č. 5	Carnea Projekt-grafické znázornění, přičemž tato příloha je nově přílohou č. 6 Kupní smlouvy
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem tohoto Dodatku č. 3 podrobně seznámily, prohlašují rovněž, že Dodatek č. 3 byl sjednán podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyl ujednáán v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz pravdivosti tohoto prohlášení připojují své vlastnoruční podpisy. V případě, že by jakékoliv ustanovení kupní smlouvy bylo přímo či nepřímo dotčeno změnami dle tohoto dodatku, budou taková dotčená ustanovení vykládána v souladu s účelem a smyslem změn činěných na základě tohoto dodatku.

V Praze dne 20.1.2021

V Praze dne 21.1.2021

.....
 Ing. Petr Beneš
 místostarosta městské části Praha 10

.....
Magnolia Invest
 Karim Reda Ra

Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Zastupitelstva městské části Praha 10 dne 21. 12. 2020 usnesením č. 21/6/2020. Tímto se ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, potvrzuje, že byla splněna podmínka předchozího schválení této smlouvy.



Nature Systems

architektonické řešení veřejných prostranství
urbanistické řešení veřejných prostranství

TRŽÍČEK A PROLUKA VE VRŠOVICÍCH



Zastavovací podmínky pro objekt „Magnolia“ a
stavební program a standard řešení veřejných
prostranství

Příloha dodatku č. 3 kupní smlouvy

Ing. arch. Petr Klápště, Ph.D.
GSM: [REDACTED]
petr.klapste@naturesystems.cz

www.naturesystems.cz



1 Zastavovací podmínky pro objekt Magnolia

Jedná se o parcely 362, 363, 364/3, 365/1, 366/3, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3 a 373 v katastrálním území Vrřovice. Zastavovací podmínky jsou závazné s výjimkou situace, kdy bude výslovný požadavek příslušného dotčeného orgánu v rozporu s jejich zněním.

1.1 Hmotové a objemové uspořádní

➤ **Stavební čáry** vymezují ve výkrese v grafické příloze půdorysnou hranici stavby, jsou vyznačeny ve výkrese v grafické příloze. Stavební čáru mohou překročit římsy mezi podlažími a profilace okolo oken, balkony a lodžie a další prvky členící fasády o maximálně 0,3 m a hlavní (korunní) římsa objektu a na ni navazující šikmá střecha o maximálně 1 m. Stavební čáru mohou překročit arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru za předpokladu, že se nenachází v podlaží bezprostředně pod hlavní římsou a nepřibližují se více než na 2,7 m k upravenému terénu; tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády v prostoru mezi lomovými body stavební čáry.

Definice dvou použitých typů stavebních čar:

- Stavební čára uzavřená, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou). Stavba nesmí ustoupit o více než 0,5 m, větší ustoupení je možné pouze v nejvyšších dvou podlažích a ve vstupních partiích v parteru. V odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) lze přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m.
- Stavební čára volná, od níž smí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou). V odůvodněných případech (např. z důvodu zajištění prostupnosti stavebního bloku) lze přerušit zástavbu mezerou o maximální šířce 4 m.

➤ **Uliční čára** vymezuje ve výkrese v grafické příloze hranici veřejných prostranství.

➤ **Maximální výška objektu** je stanovena ve výkrese v grafické příloze nadmořskou výškou.

➤ **Maximální výška hlavní římsy** je stanovena ve výkrese v grafické příloze nadmořskou výškou. Nad ní jsou přípustná pouze podlaží ustupující od veřejných prostranství anebo šikmá střecha s okapní hranou rovnoběžnou s uliční čarou; přitom platí, že:

- sklon šikmé střechy bude maximálně 45°. Nejsou přípustné vikýře zasahující nad rovinu stanovenou tímto sklonem. Ustupující podlaží nezasáhnou nad rovinu stanovenou tímto sklonem,
- směrem do vnitrobloku není výška hlavní římsy regulována.

➤ **Minimální výška výstupů** na terén směrem do Tržičku z 1. podzemního podlaží a přiléhajícího terénu je stanovena na 222,2 mm.

➤ **Hrubá podlažní plocha** nadzemních podlaží nepřesáhne 10 650 m².

1.1 Členění staveb a materiály

➤ **Členění fasád** – uliční fasády budou pro zachování vertikálního rytmu ulice členěny na úseky evokující stávající objekty, aby bylo zachováno stávající měřítko a rytmus zástavby. Platí přitom následující:

- sousední úseky se liší alespoň ve třech z následujících znaků: barva fasády, materiál fasády, rozmístění oken, rozměry oken,
- každý rovný úsek uliční fasády bude načleněn alespoň jednou, s výjimkou krátkého nárožního úseku v nároží Moskevská x Kodaňská,
- tam, kde dochází ke změně výšky hlavní římsy, je vždy umístěno rozhraní úseků,



- rozhraní úseků není nikde v místě zalomení fasády, ani do vzdálenosti 4 m od něj,
 - rozhraní úseků jsou ve svislé rovině stavební čáry svislá.
- ☞ **Pojednání fasád** bude vycházet z místního kontextu, platí přitom následující:
- Vstupní podlaží v daném úseku členění fasády (parter) bude odlišen od ostatních podlaží alespoň ve třech z následujících znaků: barva fasády, materiál fasády, rozmístění oken, rozměry oken,
 - Členění fasád vyjádří jasně jednotlivá podlaží. Nebudou použity celoprosklené fasády bez dalšího členění. Vhodné je využít okna s parapetem. Pokud budou použita francouzská okna, nebudou spojována do vertikálních pásů, které smazávají vnímání jednotlivých podlaží a evokujících vysoký řád. V mezonetových bytech jsou přípustná okna na celou výšku bytu.
- ☞ **Volba materiálů** bude předcházet tvorbě tepelného ostrova města a tím reagovat na klimatický závazek Hlavního města Prahy následovně:
- Materiály užívané v ploše fasád a plochých střech (kromě vegetačních) budou mít alespoň v 80% plochy koeficient odrazivosti světla HBW 65% a vyšší. Výjimkou jsou výplně otvorů a vstupní podlaží (parter), kde vzhledem k jejich menší expozici slunečním paprskům není nutno toto pravidlo dodržet. Pro střechy je možné použít světle šedou PVC folii, která koeficient odrazivosti světla HBW 65% v době pokládky nesplňuje, ale v průběhu času světlá a HBW se tak zvyšuje. Pokud pro střešní krytinu nebo fasádní desky či obklady nebude k dispozici materiál s prokazatelně stanoveným HBW 65% a vyšším, má se za to, že postačuje barevnost RAL 7035 a světlejší, například RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 7044, RAL 7032.
 - Minimálně 515 m² střech včetně zastřešení IPP ve vnitrobloku bude vegetačních (ozeleněných), postačující je i extenzivní vegetační střecha (mocnost substrátu do 10 cm, osázení výhradně sukulenty).
- ☞ Vhodné je **zapojení vegetace** – pro podpoření dojmu zeleného prostoru je doporučeno prověřit cesty, jak propojovat architekturu a rostliny (využít popínavé rostliny, výrazné trvalky či dřeviny v nádobách na terasách či na ozeleněné střeše; netřeba nákladná a složitá řešení jako ozeleněné fasády)

1.2 Využití objektů

- ☞ **Vjezd** do bloku pro parkování a eventuálně také vnitřní zásobování bude umístěn z ulice Kodaňská v rozmezí vyznačeném ve výkrese v grafické příloze.
- ☞ **Živý parter** – v části fasád, vyznačených v grafické příloze ve výkrese, budou ve vstupním podlaží daného úseku členění fasády (parteru) služby nebo obchody do maximální celkové plochy provozovny 800m² a vstupy do objektů, minimálně 50% plochy těchto fasád v parteru bude průhledných (výlohy).




1.3 Grafická příloha – výkres (viz také samostatné pdf formátu A3)

LEGENDA:

závazné regulativy	 živý parter
 uliční čára a stavební čára uzavřená	 rozmezí vjezdu do podzemních garáží
 uliční čára a stavební čára volná	VR maximální výška hlavní římsy
 rozhraní výškové regulace	VH maximální výška objektu

pouze ilustrativní a informativní prvky

VR 242,360 výška římsy/výška hřebene stávajících objektů
VH 246,670

 stávající výšky (dle zaměření)

