

Magistrát města Ostravy
Odbor majetkový
Prokešovo náměstí 1803/8
702 00 Ostrava Moravská Ostrava

V Ostravě dne 30.7.2020

Věc: Nabídka koupě pozemků na ulici Vojanova

Vážení,

Jsme developerská společnost působící na trhu od roku 2007 a máme zájem o koupi pozemků na ulici Vojanova, dle záměru prodeje města Ostravy rozhodnutého usnesením č.0866/ZM1822/14 ze dne 20.5.2020.

Naším záměrem výstavba bytového komplexu, který je blíže popsán v příložené prezentaci včetně popisu záměru z pohledu jeho přínosu pro rozvoj dané lokality.

V souladu s Vašimi požadavky, dále sdělujeme, že do 24 měsíců od podpisu kupní smlouvy bychom za předpokladu plné součinnosti města a městského obvodu a v případě, že nenastanou problémy se sousedy podali žádost o ÚR . Pakliže by některá taková skutečnost nastala, běh lhůty by se stavěl. Tato lhůta rovněž nezohledňuje čas potřebný k archeologickému průzkumu. Bude-li tento vyžadován, uvedená lhůta se prodlouží o dobu nezbytnou k jeho provedení. Po nabytí právní moci ÚR nejpozději do 12 měsíců bychom podali žádost o stavební povolení a do 6 měsíců od nabytí právní moci SP bychom započali s výstavbou. Dobu výstavby odhadujeme na 24-30 měsíců v závislosti na klimatických podmínkách a výsledcích geologických a archeologických průzkumů.

Nabízená cena za veškeré pozemky zahrnuté v záměru prodeje na ulici Vojanova je
9.000.000,- Kč (slovy : devět-milionů-korun-českých).



PH Rozvojová, a.s.

Tato cena bude hrazena z vlastních prostředků žadatele. Žadatel si vyhrazuje právo uzavřít kupní smlouvu prostřednictvím jím účelově založené a zcela vlastněné nové obchodní společnosti.

V případě potřeby nás prosím kontaktujte na níže uvedeném emailu.

V úctě



Statutární ředitel společnosti

PH Rozvojová, a.s.

Štěpánská 2071/37

110 00 Praha 1

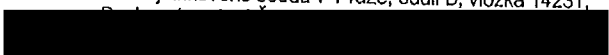


Přílohy :

3 x studie

1x USB s projektem

1x nabídka





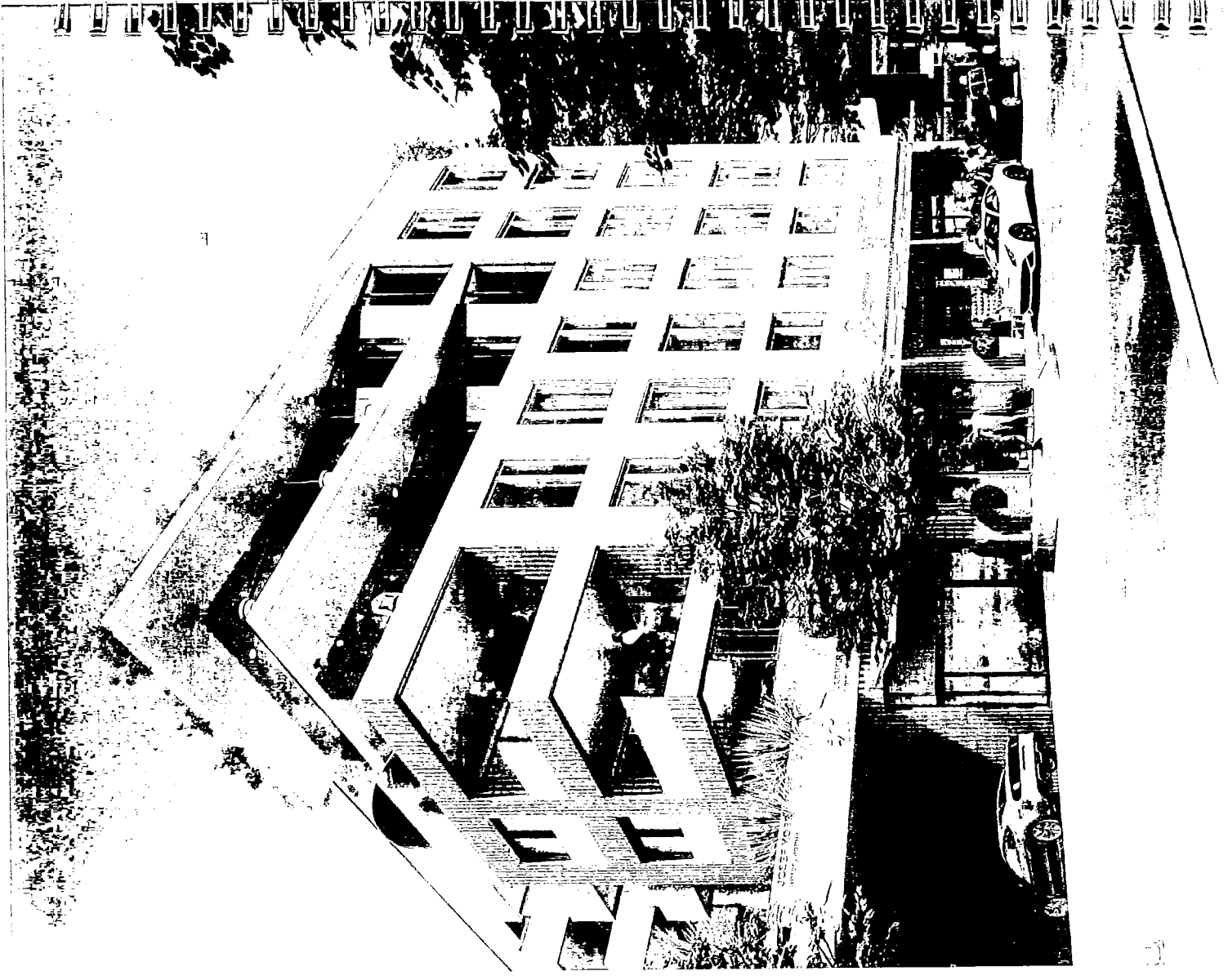
TRIN BYDLET RAVRE

TRIN BYDLET RAVRE

BYTOVÝ DŮM PLATAN

Cílem našeho architektonického návrhu je navázat na silný a bohatý historický kontext přílehlého města a vypíchnout individuální kvalitu místa, ale přitom nezapomenout na fakt, že městotvorný dům má harmonicky ovlivňovat všechny na rozdíl od uměleckého individuálního díla. Dekoraturní fasáda z lícové cihly netradičním soudobým způsobem demonstuje optimistickou vzestupnou vertikální současného života. Lícová cihla jako dekorativní prostředek navozující kombinaci barev a struktury lidské, přívětivé měřítko, pocit tradiční jistoty a bezpečnosti. Lícová trvanlivá pálená cihla dokonale stárnoucí. Vertikální prosklené plochy otevírající interiéru obytného domu do exteriéru s výhledy do zeleně až na nedaleké Beskydy. Maximální zapojení stávající zeleně (kontrast teple červené cihly a chladivých zelených listů). Přehledné bytové dispozice a vnitřní komunikace, bezpečné prostorové řešení celého bytového domu včetně jeho okolí.

Ctíme ostravskou tradici



NAVY



NAVY

NAVY

NAVY

NAVY

NAVY

NAVY

NAVY

NAVY

VÝHODY PROJEKTU

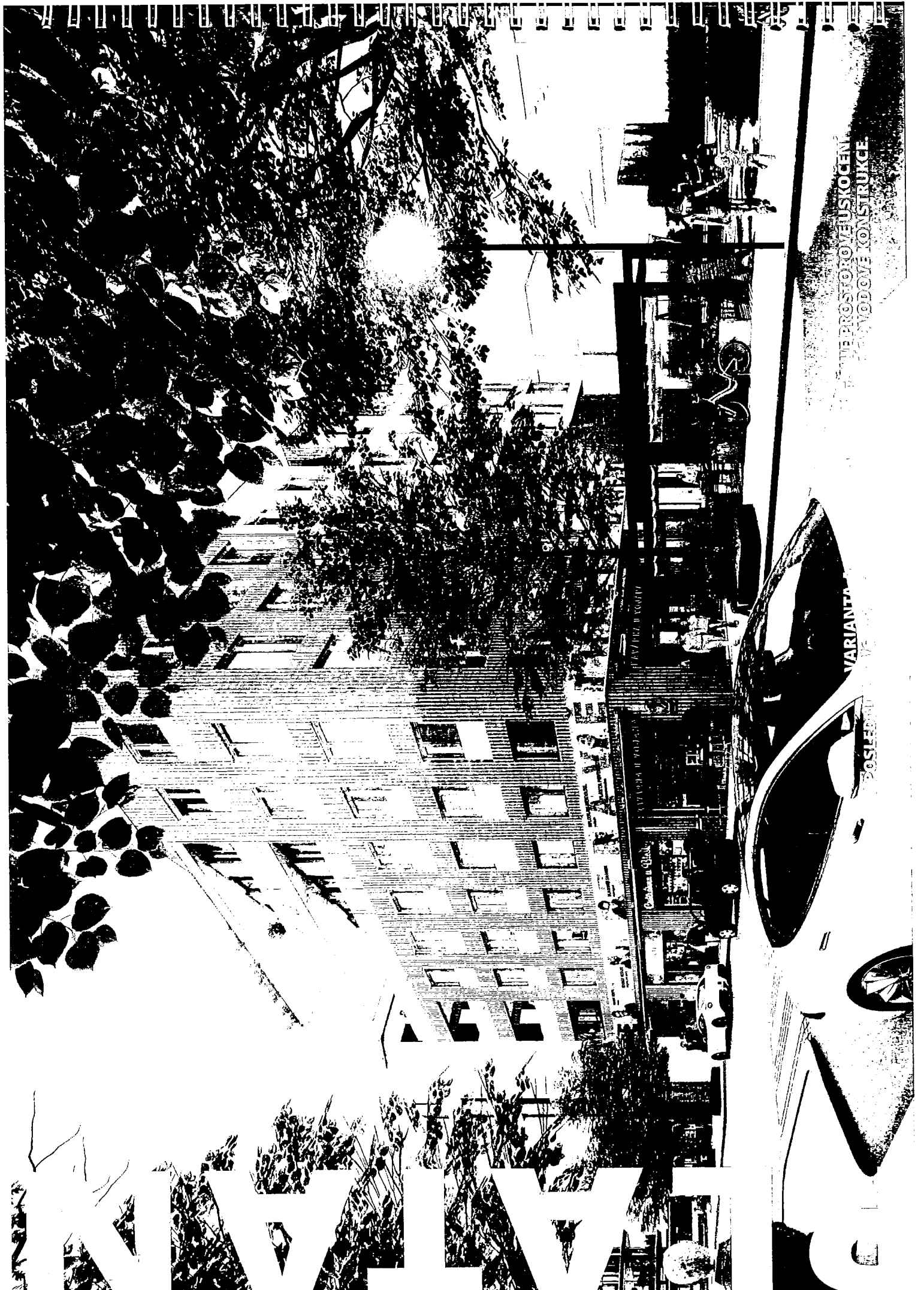
Důvody proč mít takovou stavbu v centru (urbanistické řešení, přihlášení se k historii místa, spolupráce s kulturou, všechny typy bytových jednotek – určeno pro všechny věkové kategorie, řešení parkování, ekologicky řešená stavba, dokonale napojení stavby do konceptu jak z hlediska historie, tak z hlediska budoucnosti).

- 1 JEDINEČNÝ URBANISTICKÝ PROJEKT, který řeší celý koncept okolní zástavby a vhodně ho doplňuje.
- 2 NÁVRAT OBYČEJNÝCH LIDÍ a života do dřívě navštěvovaného centra (dalších cca 60 lidí v centru města).
- 3 EKOLOGICKÝ PROJEKT – zelená střecha, řešení dešťové vody, podzemní kryté parkování osobních aut.
- 4 VZTAH K HISTORII MÍSTA – název domu dle památného stromu PLATAN, znovuoobnovená tradiční "Plackárna".
- 5 Přihlášení se k okolní zástavbě, přesto zcela ORIGINALNÍ ARCHITEKTURA – dořešení štítu sousedního domu po odbourání dnešních přílepků, napojení na památkově chráněný historický dům v oblasti použitých materiálů.
- 6 SPOJENÍ S OSTRAVSKOU KULTUROU – velikoplošná projektční plocha (obrazovka), pamětní deska herce Eduarda Vojana, divadelní kavárna nesoucí název U Vojana.
- 7 FLEXIBILITA PROJEKTU, možnost vývoje.

Prospěch pro Ostravu!!!







PROSTOROVÉ USKOCENÍ
VYDROVÉ KONSTRUKCE

WARIANTA

POSLEDNÍ

WAW

FLEXIBILITA

Exteriér objektu je navržen ve dvou alternativách lišících se v posledních dvou patrech. U obou variant reaguje jihovýchodní nároží odebráním hmoty pomocí zapuštěných balkónů na uskočené nároží stávajícího objektu bývalého ředitelství. Prostorové vymezení nároží objektu se tak zjemňuje a ustupuje na úroveň fasádního štítu budovy ředitelství.

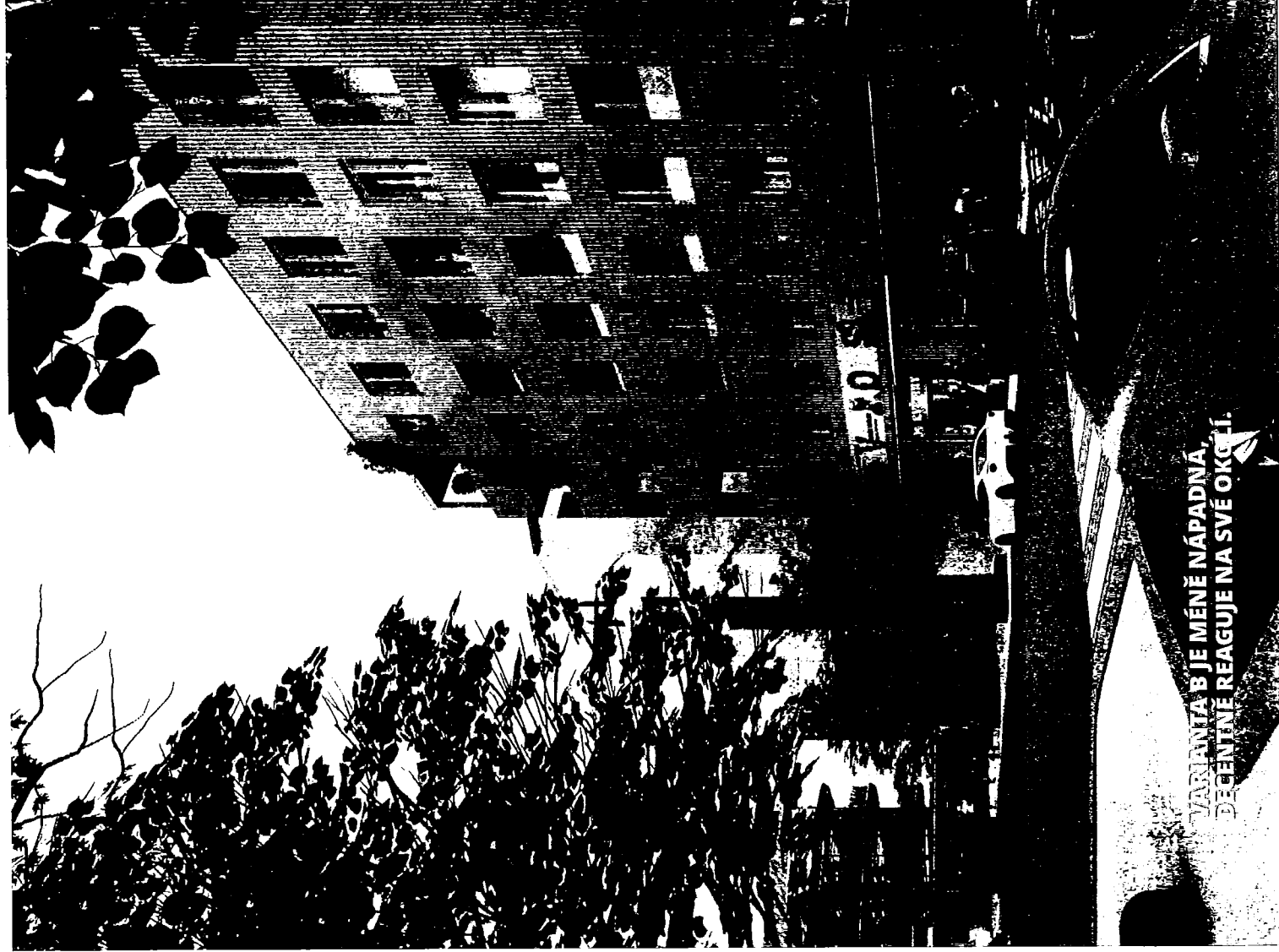
Varianta A je výraznější, umocňuje prostorové uskočení v posledních dvou patrech šikmým ustoupením obvodové konstrukce a tím ještě více navazuje na sousední stávající dům. Prostor ustoupení je využit na terasu bytů s velkorysým výhledem na Beskydy s dominantní královnou - Lysou horou.

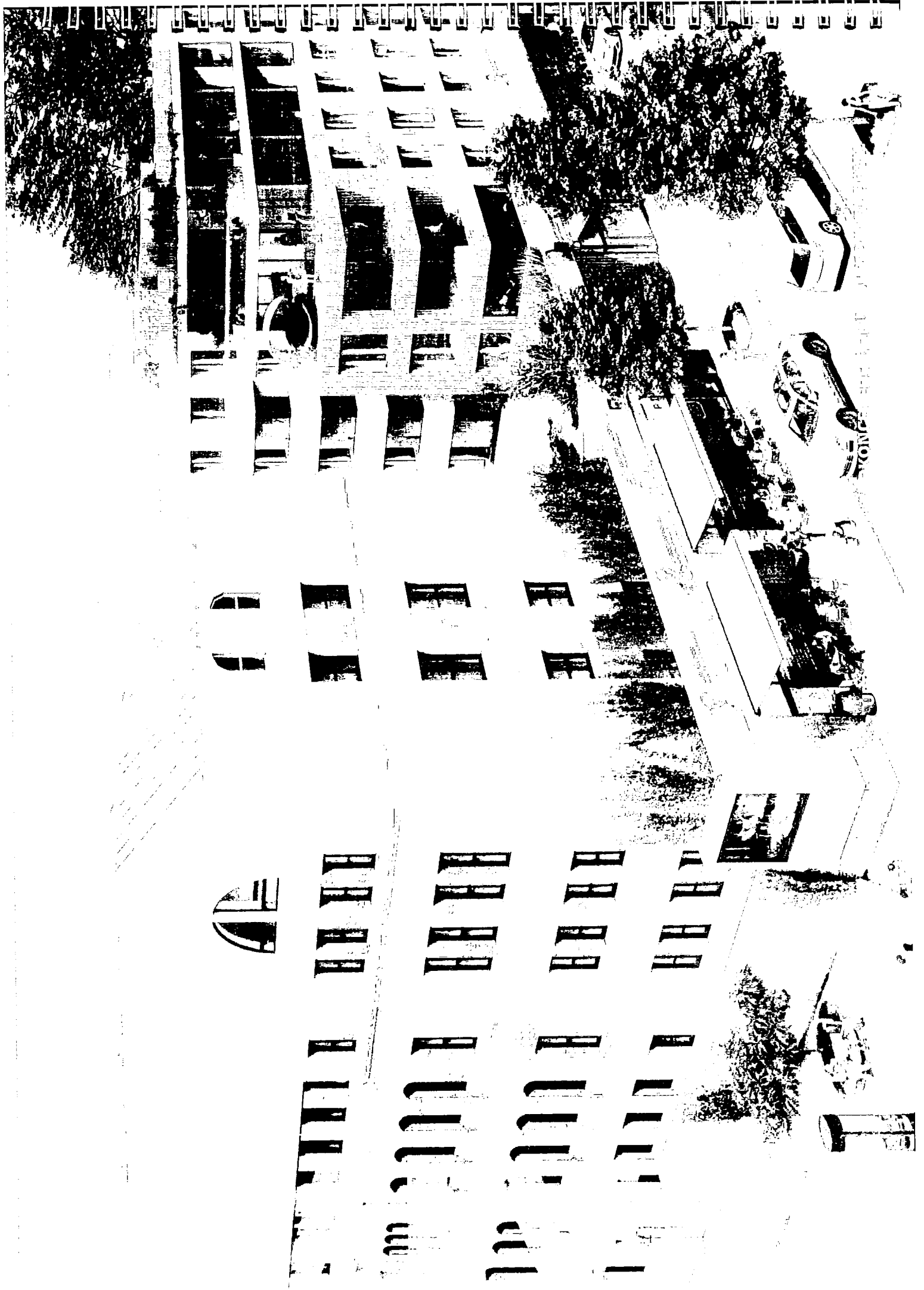
Varianta B je méně nápadná, decentně reaguje na své okolí.

Definitivní řešení bude doprojektováno v další fázi projektu po projednání s dotčenými orgány a institucemi.

Použití lícového zdiva navazuje na dekorativní fasádu z glazovaných lícových cihel přílehlého objektu bývalého ředitelství. Barevné možnosti včetně jiskry glazovaných cihel nabízejí nekonečné možnosti výtvarného ztvárnění povrchu fasády bytového domu.

Vždy originální řešení





DETAILY NÁVRHU

1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ NEDOKONČENÉHO BOKU SOUSEDNÍ BUDOVY

Cílem urbanistického návrhu je obnovit kontext a navázat na okolní architekturu města, které slouží všem obyvatelům.

Zvolené prostorové, hmotové a materiálové řešení navrhovaného obytného domu navazuje na přílehlý blok domů tvořený převážně bývalým Ředitelstvím Vítkovických kamenouhelných dolů. Tento dům převážně z lícového zdiva byl v minulosti upravován nadstavbou a přístavbou. Stávající blok je tedy charakteristický použitím červeného lícového zdiva v kontrastní kombinaci s hladkými plochami vymežujícími časově odlišné stavební úpravy. Nároží (dodatečně přistavěné) vymezuje dle regulačních podmínek uliční čáru. Vzhledem k dominantnímu platanu navrhneme dopravní napojení vnitrobloku tak, aby co nejméně narušovalo toto napojení kórního systému a aby platan nebyl objížděn ze všech stran. Také považujeme za důležité, aby místo u platanu mohlo být napojené na parter domu a nebyl to ostrůvek uprostřed. U platanu v klidové části navrhneme hlavní vstup do obytného domu.

U obou variant jihovýchodní nároží odebráním hmoty pomocí zapuštěných balkonů reaguje na uskočené nároží stávajícího objektu bývalého ředitelství. Prostorové vymezení nároží se tak zjemňuje a ustupuje na úroveň fasádního štítu budovy ředitelství.

Druhá výraznější varianta umocňuje toto prostorové uskočení v posledních dvou patrech sík-
mým ustoupením obvodové konstrukce a tím ještě více navazuje na sousední stávající dům. Prostor ustoupení je využit na terasu bytů s velkorysým výhledem na Beskydy s dominantní královnou – Lysou horou. Definitivní řešení bude doprojektováno v další fázi projektu po jednání s dotčenými orgány a institucemi.

2 LÍCOVÉ ZDIVO

– inspirující je sousedící stávající budova bývalého ředitelství Vítkovických kamenouhelných dolů, která má provedenou dekorativní fasádu s neogotickými prvky. Dekor je proveden z lícové cihly s glazovanými tvarovkami. Budova se tímto materiálovým řešením hlásí ke stylu Vítkovických železáren.

Navržená dekorativní fasáda z lícové cihly netradičním soudobým způsobem demonstruje optimistickou vzestupnou vertikální současného života. Lícová cihla jako dekorativní prostředek navozující kombinaci barev a struktury lidské, přívětivé měřítko, pocit tradiční jistoty a bezpečnosti.

3 PLACKÁRNA

– znovuotevřeně legendární bistro v přívětivé náruči současného designu s retro vůní přepáleného tuku.



Jsme jedno město



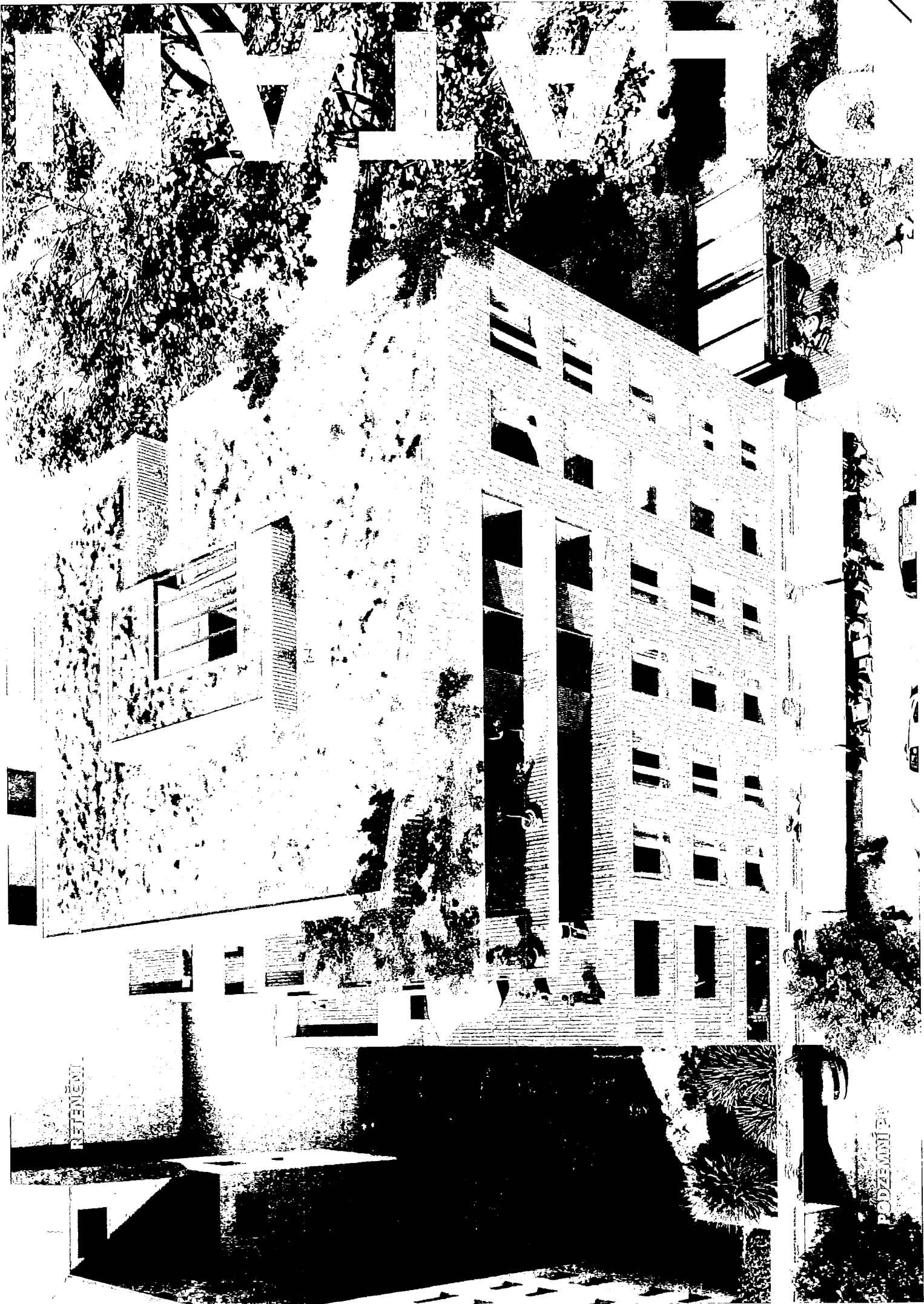
EKOLOGIE

1 Retenční zelená střecha zadržováním dešťové vody přispívá k lepšímu mikro klimatu. Mimo estetickou funkci především ochlazuje bezprostřední okolí a vytváří příznivé podmínky pro bydlení v centru města.

2 Dešťová kaskáda - Návrh předpokládá zužitkování veškeré zadržené dešťové vody pro bezprostřední okolí domu. Ekologická přívětivost bytového domu bude rozpracována v následné projektové dokumentaci. Využití dešťové vody ze střechy zdůrazňuje pohledově atraktivní „dešťová kaskáda“ nad zastřešenou šikmou rampou sjezdu do podzemní garáže. Kaskáda bude tvořena povrchovým vedením vody v korytku z přírodních materiálů se zavlažovací schopností závlahy vysázených bylin a trav. Navrhujeme pro závlahu také retenční nádrž v podzemí.

3 Parkoviště - Objekt má navržené maximálně dvě podzemní podlaží pro parkování osobních automobilů, a to všech uživatelů objektu. Tím nezatežujeme již tam velmi komplikované parkování v centru Ostravy.

Chceme mít zelenou Ostravu



RETENŃMI

PODZEMNI PA

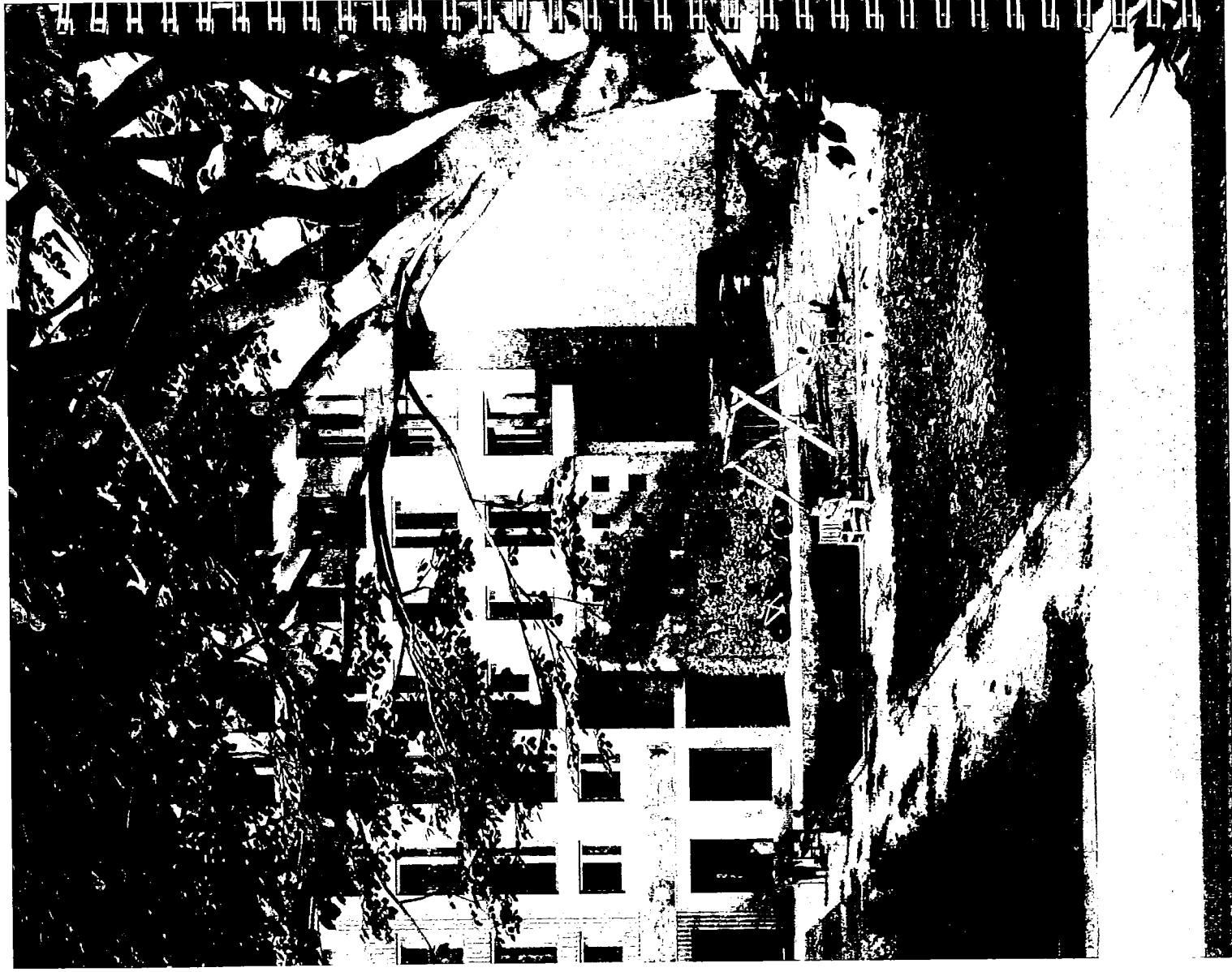
PLATAN PAMÁTNÝ STROM

Platan má obvod kmene 434 cm a je starý cca 110 let. Památným stromem se stal v roce 1981. Návrh bytového domu respektuje a odráží potenciál PLATANU, který se stává také ústředním motivem návrhu objektu.

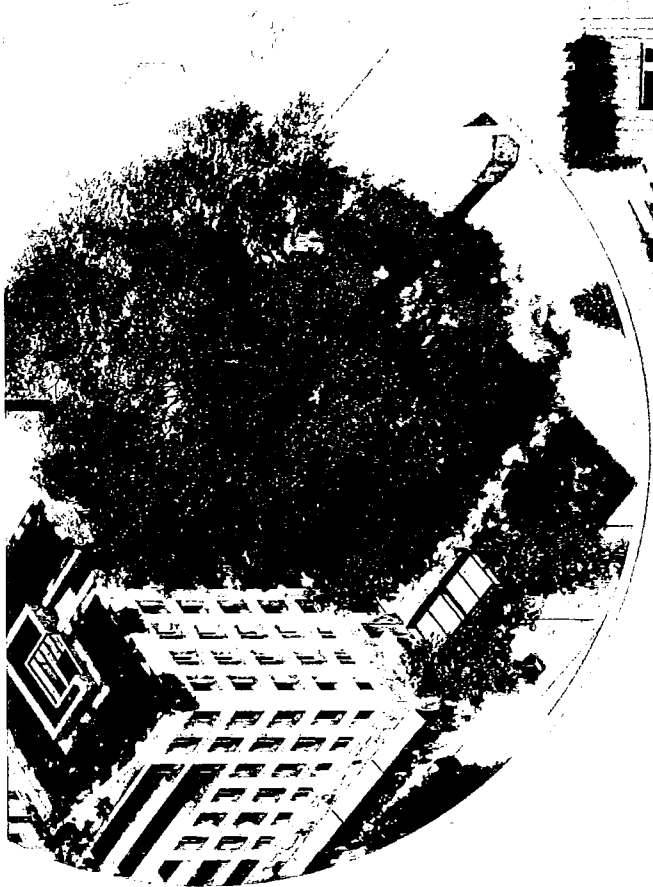
Platan poskytuje základní prvek tvorby místa pro život. Dům a strom dávají lidem ochranu, jistotu a naději. Mezi domem a platanem navrhujeme celoroční pobytové místo. Možnost se posadit a jen tak pozorovat ve stínu větvi nad hlavou, malý herní prvek pro malé děti, letní kavárenská terasa.

Bytový dům je se stromem spojený díky průhledům z komunikačního jádra v různých úrovních a také řešením výtahové šachty představující vertikální kmen prorůstající celým domem.

Všichni máme své kořeny



NEW YORK



NÁRODNÍ DIVADLO MORAVSKOSLEZSKÉ

1 MULTIMEDIÁLNÍ PROJEKČNÍ PLOCHA – OBRAZOVKA – Navrhujeme na nároží multimediální displej v návaznosti na reliéf připomínající historii ostravského divadla. Velkoplošná obrazovka přinese běžnému návštěvníkovi města příležitostnou možnost sledovat vybraná představení ostravských divadel, nebo například v přímém přenosu divadelní zkoušky nebo generálky představení. Také umožňuje komunikaci mezi městem a jejími občany.

2 DIVADELNÍ KAVÁRNA – Vzhledem k historickým okolnostem navrhujeme na rohu k památnému stávajícímu platanu otevřít divadelní kavárnu „U Vojana“.

JIRÍ MYRON
herec, režisér a ředitel

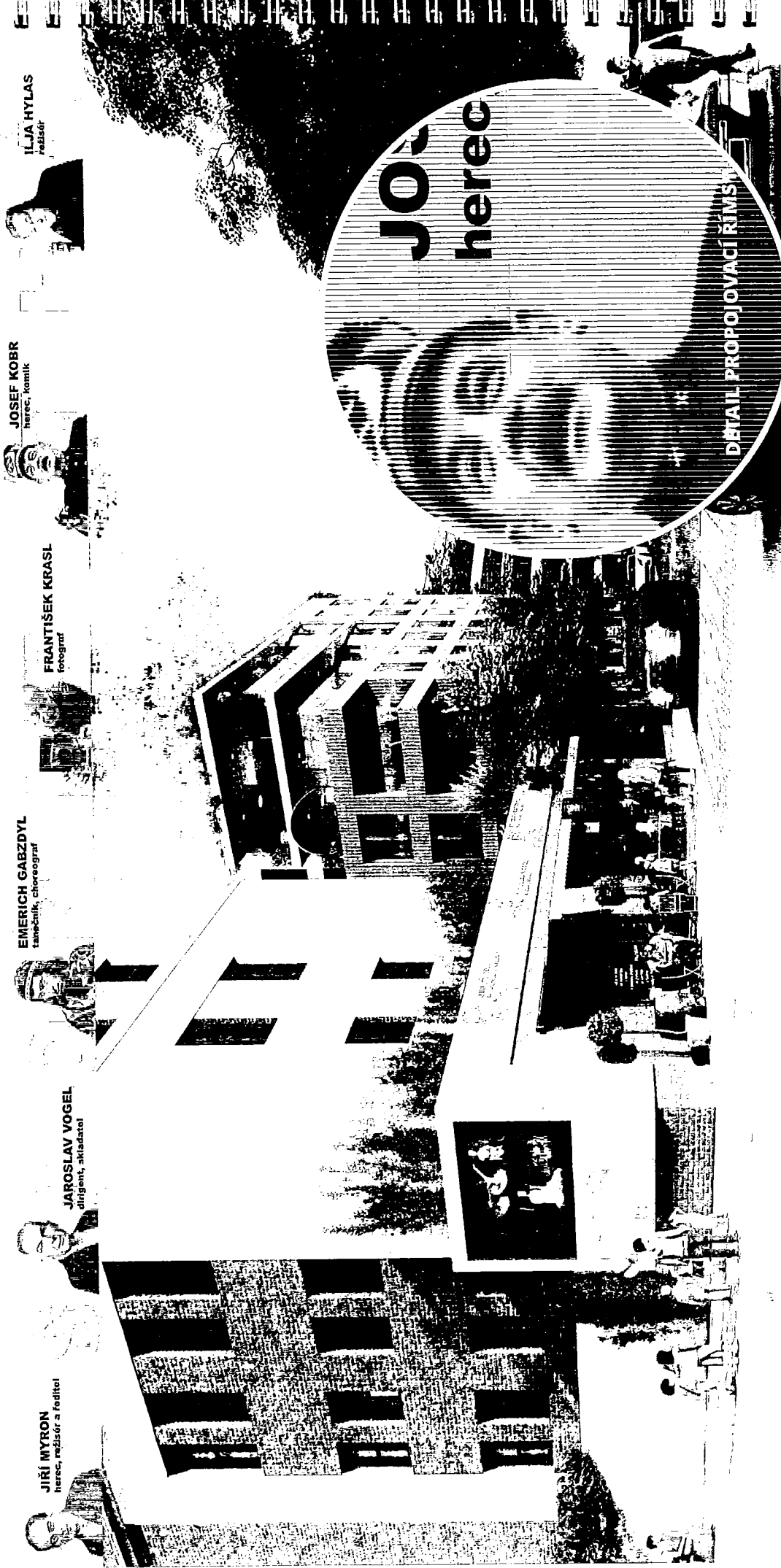
JAROSLAV VOGEL
dirigent, skladatel

EMERICH GABZDYL
tanečník, choreograf

FRANTIŠEK KRASL
fotograf

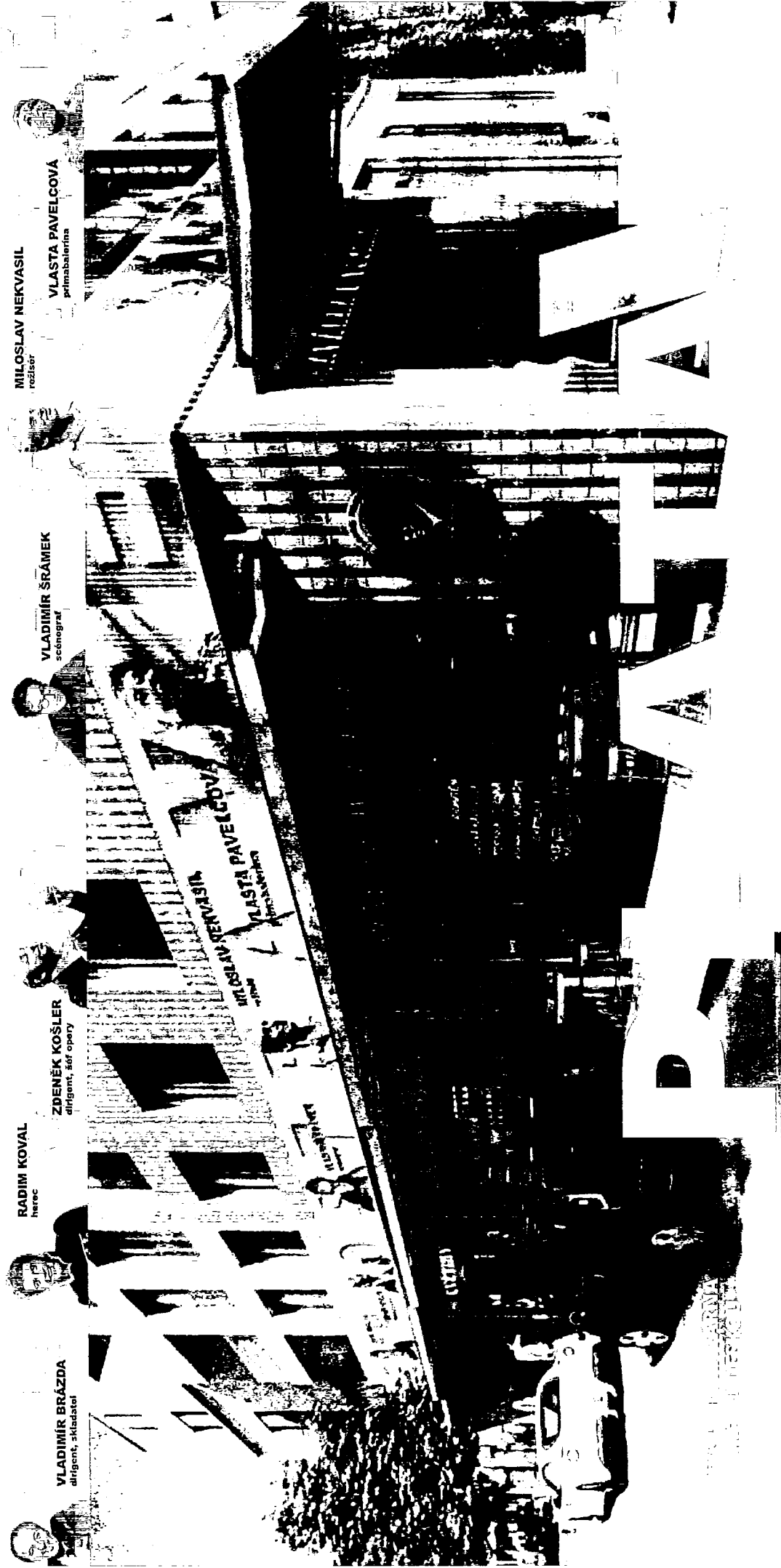
JOSEF KOBR
herec, komik

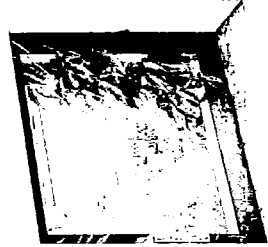
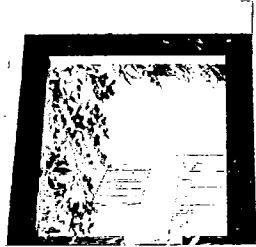
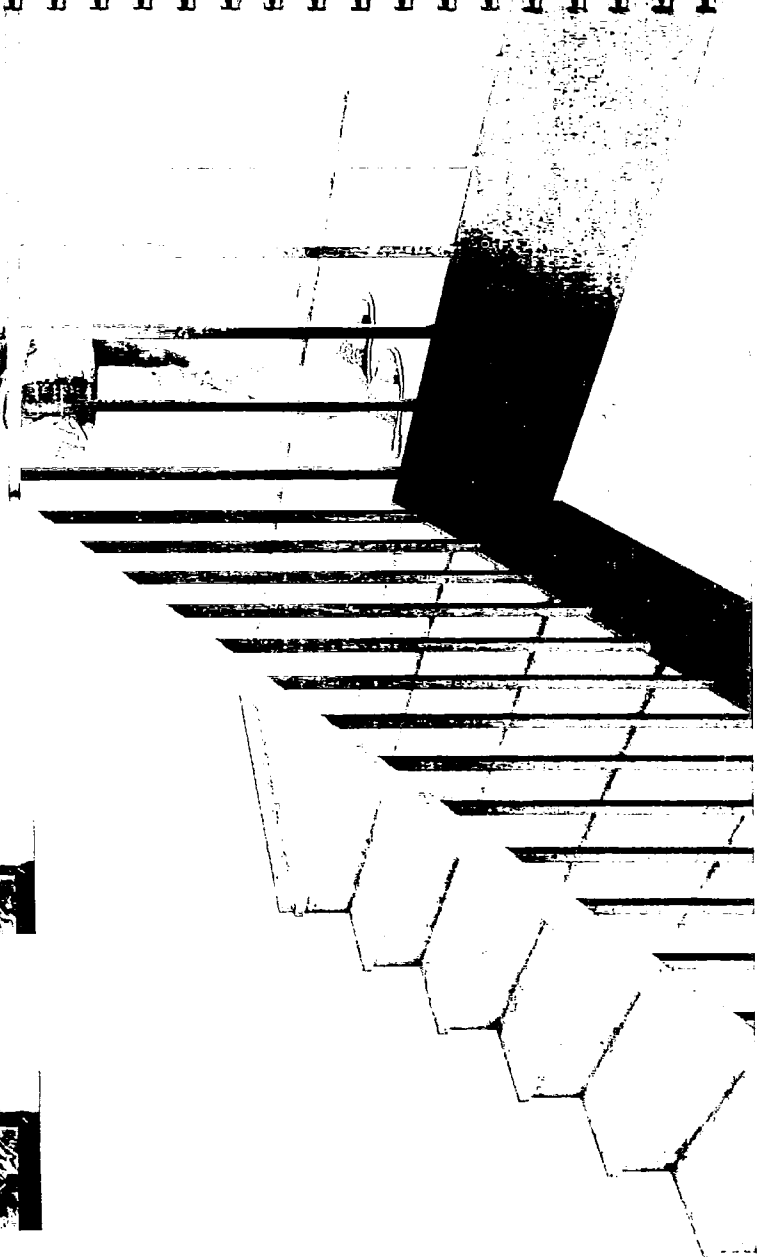
ILJA HYLAS
režisér



3 PROPOJOVACÍ ŘÍMSA S ODKAZY HERECKÝCH OSOBNOSTÍ OSTRAVY – Navrhujeme pro připomenutí historie Ostravského divadla a Eduarda Vojana plastiku ve formě propojovací římsy spojující uliční čáru od Smetanova náměstí až k nově navrženému bytovému domu PLATAN. Celý reliéf zobrazuje přes konkrétní lidské příběhy dějiny místní divadelní scény.

4 PAMĚTNÍ DESKA – Navrhujeme k připomínce herce Eduarda Vojana pamětní desku umístěnou na fasádě objektu s textem: *„Hrdý stánku německé kultury – přijde doba, kdy také z tvé terasy zavlaže prapor bíločervený, kdy tvé brány se otevrou českému umění a kdy si Vojan na tvém jevišti česky zabouří!“* Dne 30. května 1918 pronesl tuto větu Mistr Vojan s pohledem na budovu tehdejšího Městského divadla.



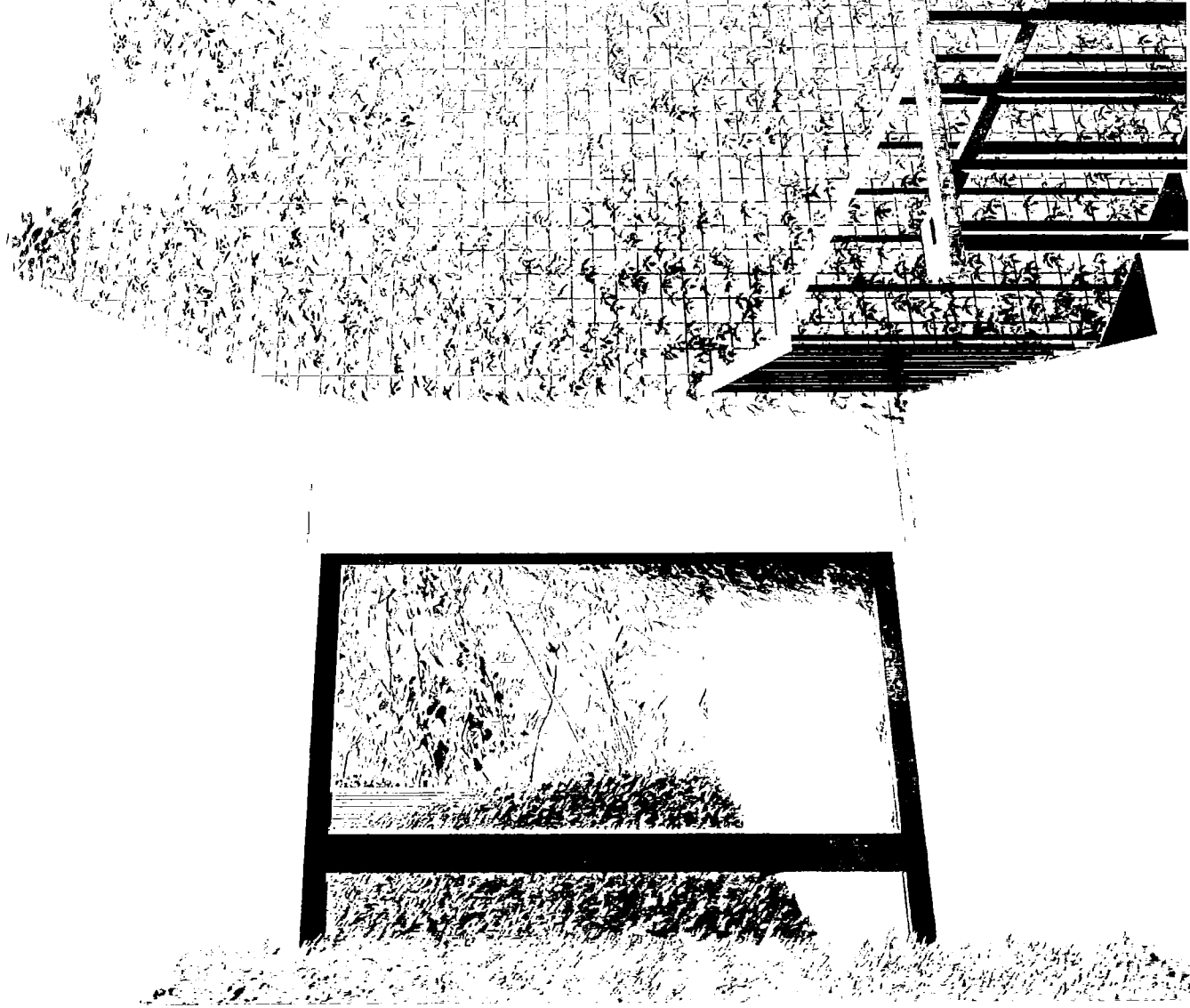


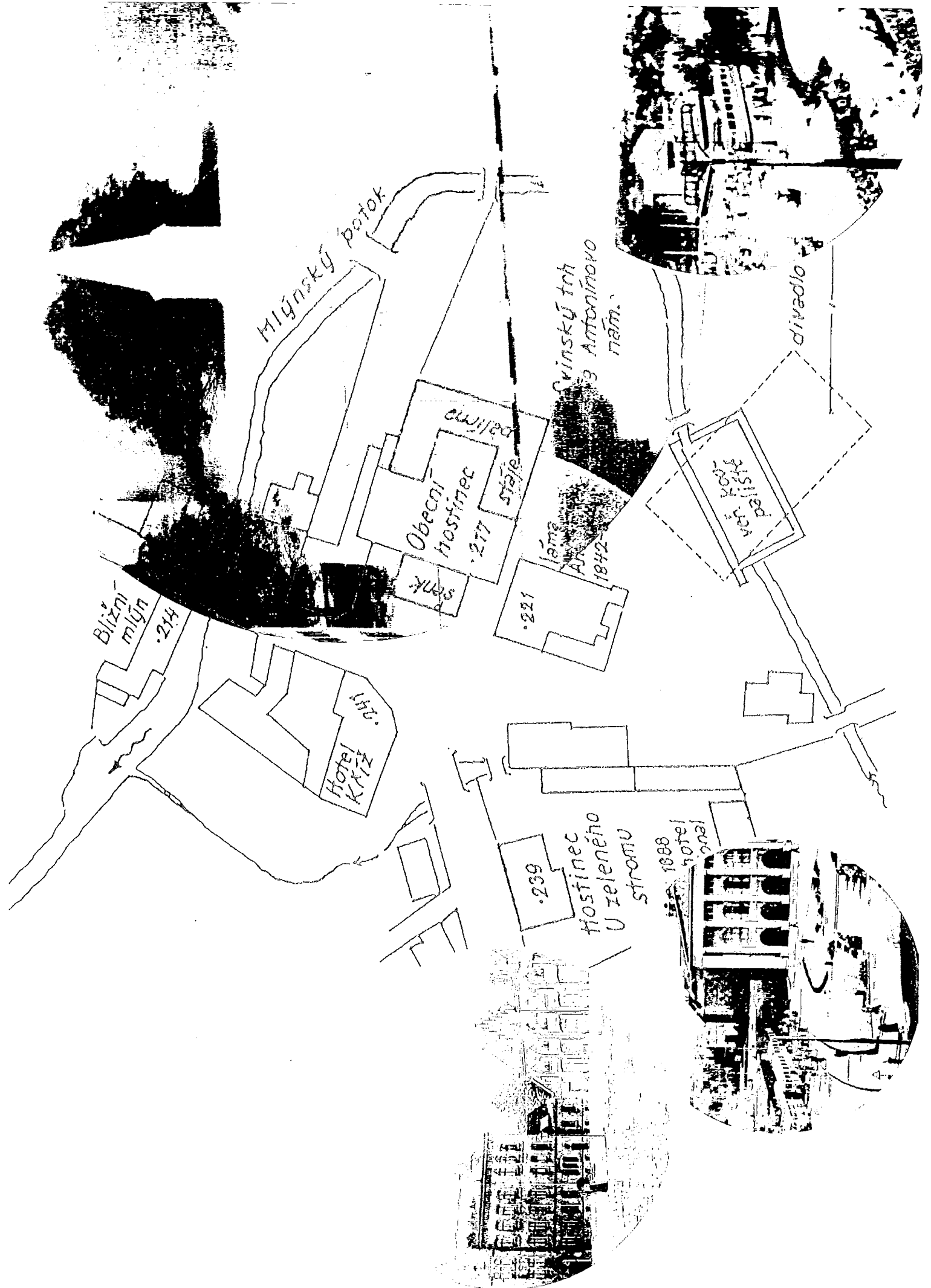
PARAMETRY

- zastavěná plocha obytného domu cca 629 m²
- 6 nadzemních podlaží / 2 podzemní podlaží
- výška atiky domu 21 m
- cca 20 bytů velikosti od 40 m² do 150 m²
- 368 m² pronajimatelných komerčních prostor děliteleiných až na tři jednotky
- počet parkovacích míst v podzemní části 28 (možnost navýšení ve dvou výškových úrovních nad sebou o dalších 14 stání)
- počet parkovacích míst v nadzemní části 5 (ze strany dvora pro zásobování)

Parter objektu nabízí 368 m² komerční plochy. Od druhého podlaží výše je navrženo cca 20 bytů. Každý byt má v podzemí parkovací místo. Navržený objekt navazuje výškou na okolní stávající objekty, počet podlaží je max. 6 NP, horní podlaží na jižní straně ustupuje. Střecha bytového domu je navržena jako zelená retenční.

**Přivítáme nové občany
v centru města**





Mlýnský potok

Blížni mlýn
• 214

Hotel Kráček
Ust.

Obecní hostinec
• 277
střeše
pálivna

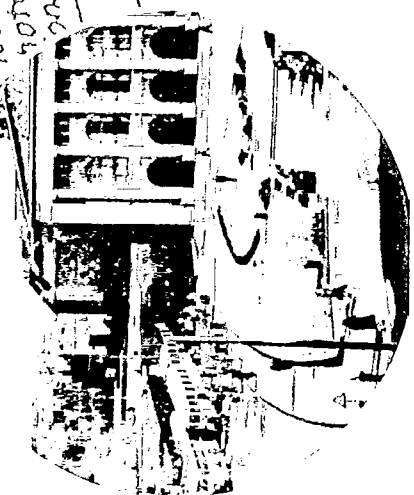
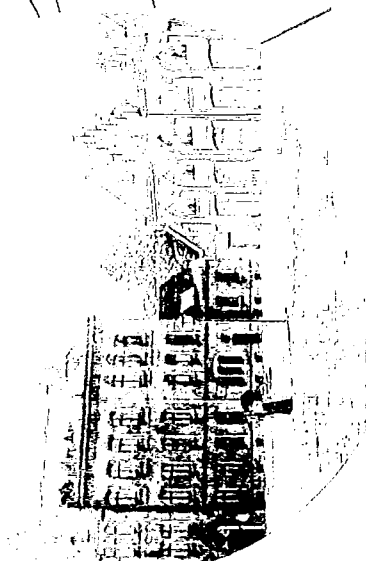
• 221
láma
1842

Svinský trh
g Antonínovo
nám.

veřejné
pískárna
divadlo

• 239
Hostinec
U zeleného
stromu

1888
hotel
hotel



HISTORIE

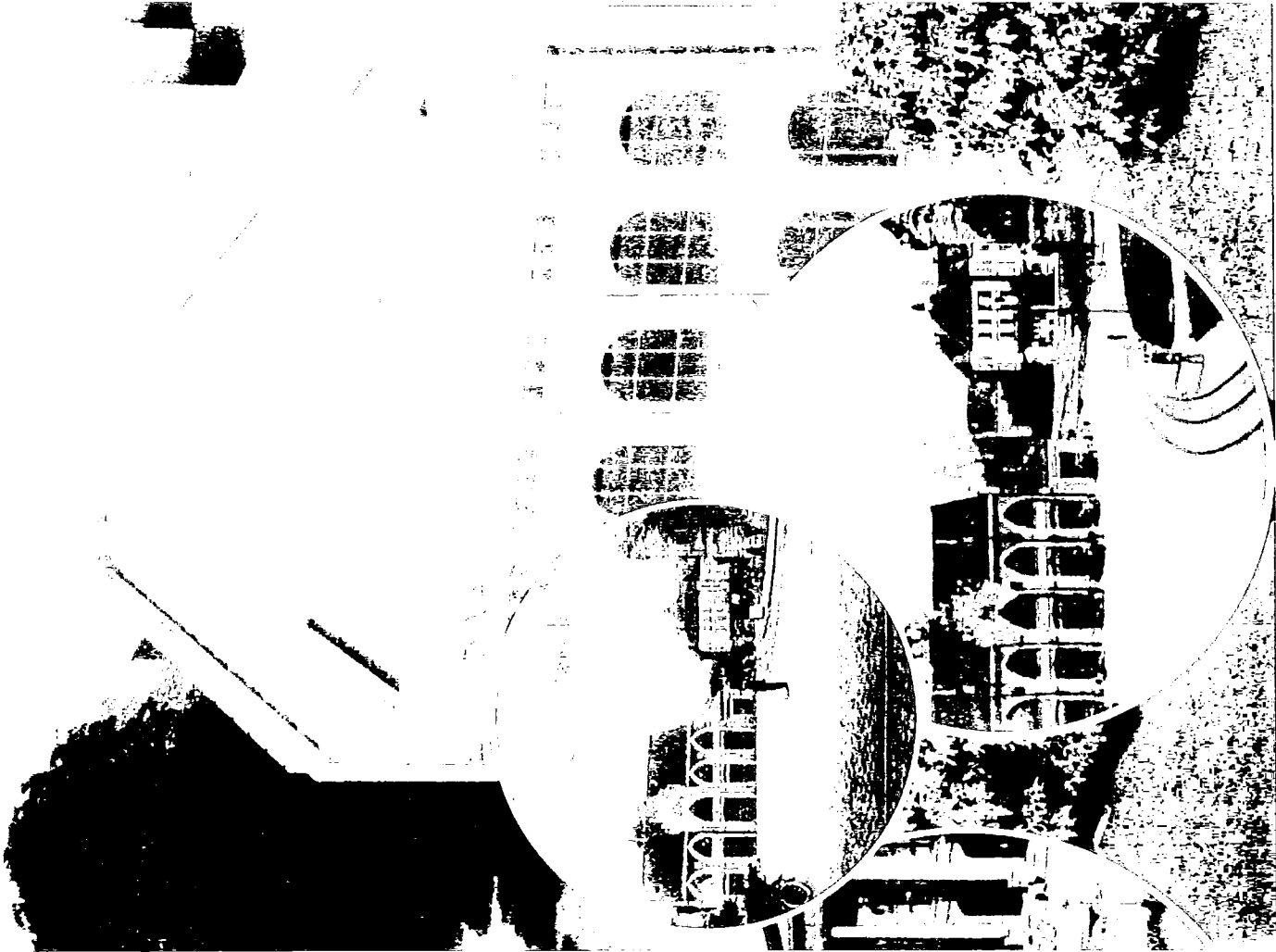
Smetanovo náměstí, nazývané dříve vítkovickým předměstím, bylo situované před někdejší Hrabovskou branou. Po udělení privilegia konání trhů s vepří v Ostravě císařem Františkem II. v roce 1795, se právě na tomto předměstí mohl Svinský trh provozovat, a to od roku 1808. V roce 1889 bylo místo na dlouhou dobu přejmenováno na Antonínovo náměstí a „svinské trhy“ se zde mohly nadále dlouhodobě provozovat. Název náměstí byl následně změněn na Denisovo a po ukončení 2. svět. války mu byl určen název Smetanovo.

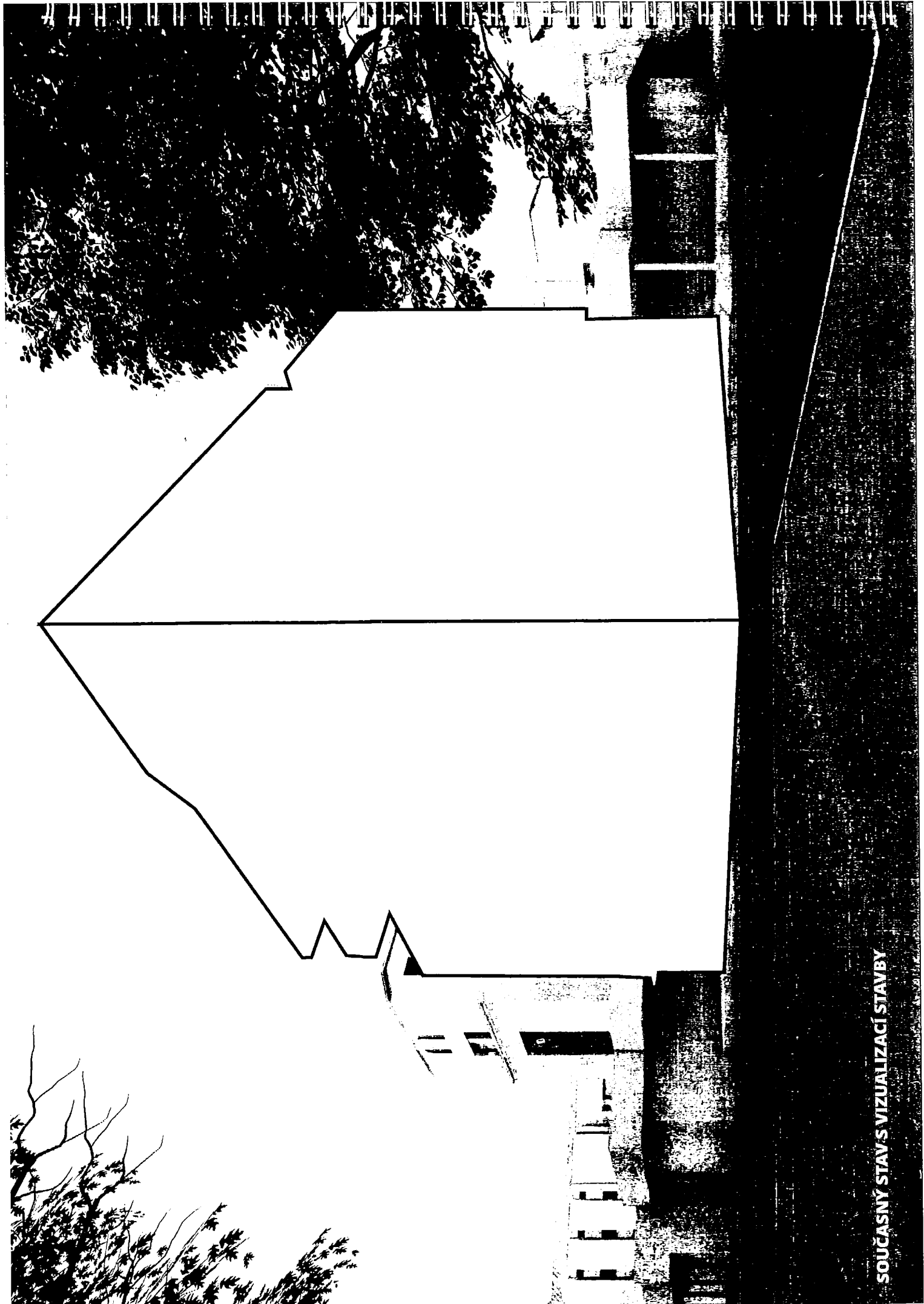
Na počátku 20. století se Antonínovo náměstí „mělo stát jednou z nejhezčích částí Moravské Ostravy, jakousi branou do města (J. Vybíral: Zrození velkoměsta, 2003)“, jak to již plánovali tehdejší městští radní. První nosnou stavbou na tomto místě měla zasažit budova Městského divadla, nově postaveného v roce 1907, v té době Stadtheater. Krátce po vzniku Československé republiky v roce 1919 převzal divadlo Spolek Národního divadla moravskoslezského. Po válce došlo k přeměně spolkového divadla NDMS na Zemské divadlo v Moravské Ostravě a Městskému divadlu se v té době říkalo „zemské“ nebo „velké“. Po „zestátnění“ v roce 1948 došlo k další změně názvu na Státní divadlo Ostrava a divadlo bylo pokřtěno názvem Divadlo Zdeňka Nejedlého. V současnosti, již v době „porevoluční“ nese název Divadlo Antonína Dvořáka, když spolu s Divadlem Jiřího Myrona náleží opět pod vedení NDM.

V roce 1892 byla postavena na náměstí ve své době moderní požární zbrojnice. Zajímavostí je jistě i fakt, že se dne 1. července 1929 zde uskutečnilo první vysílání Moravskoslezské pobočky tehdejšího Radiojournálu. Náměstí je od doby zbourání hasičské zbrojnice při náletu roku 1944 prostorově na východní straně nedokončené (nevymezené).

Nejvýznamnější dochovalou budovou je bývalé ředitelství Vítkovických kamenouhelných dolů, která má provedenou dekorativní fasádu s neogotickými prvky. Dekor je proveden z lícové cihly s glazovanými tvarovkami. Budova se tímto materiálovým řešením hlásí ke stylu Vítkovických železáren.

**Po dvě staletí
to bylo náměstí**





SOUČASNÝ STAV S VIZUALIZACÍ STAVBY

SOUČASNOST

Řešené území o velikost 3 021 m² tvoří soubor pozemků, který je součástí zastavěné plochy v centrální části Ostravy, v k.ú. Moravská Ostrava. Řešené území je prostorem v centrální oblasti města, v městské památkové zóně, v lokalitě, která je v současné době postupně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a objekty současné architektury různé kvality. Nejhodnotnější je fasáda stávajícího objektu bývalého Ředitelství vítkovických kamenouhelných dolů z červené cihly. Motiv lícového zdiva se prolíná i na přístavbách a nástavbách tohoto objektu.

Plocha proluky je v místě původní historické zástavby, která tvořila nekompaktní zastavění jednotlivými objekty na okraji blokové zástavby centrální části města. Řešená parcela spoluvytváří městský blok utvářející také prostorové vymezení Smetanova náměstí. Tomuto náměstí dominuje budova divadla Antonína Dvořáka. Náměstí je od doby zbourání hasičské zbrojnice v roce 1944 prostorově na východní straně nedokončené (nevymezené).

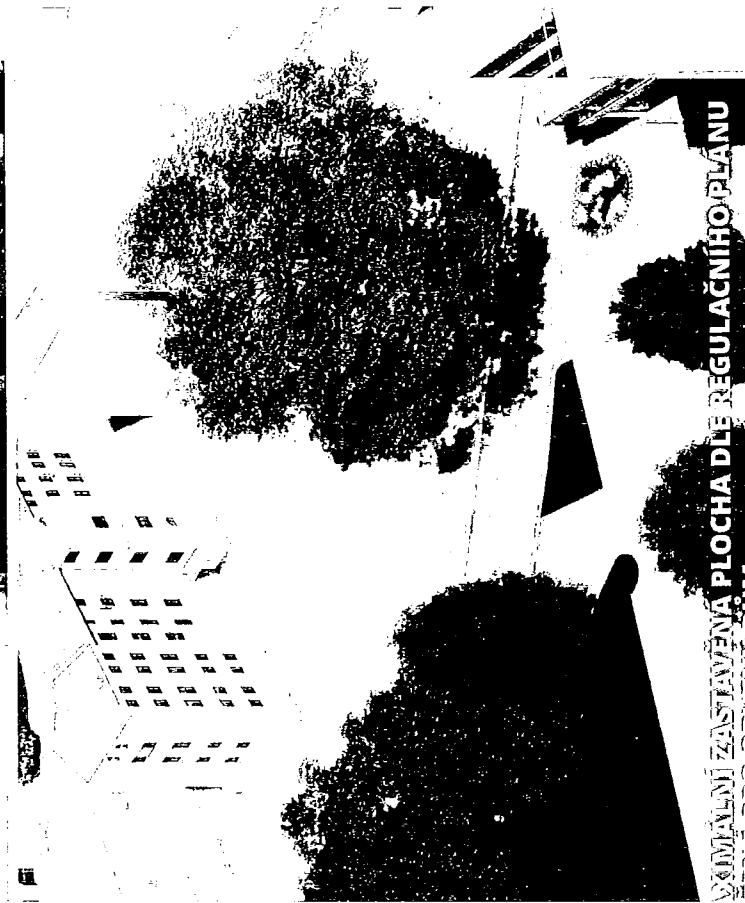
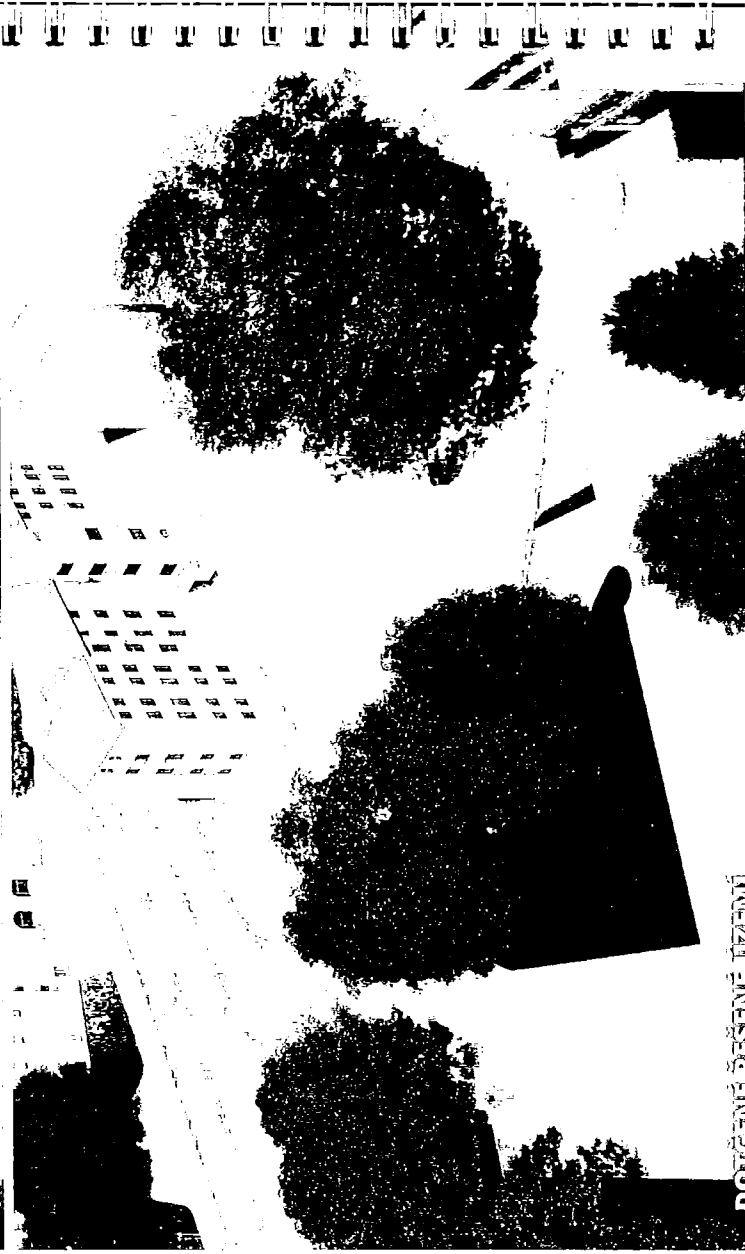
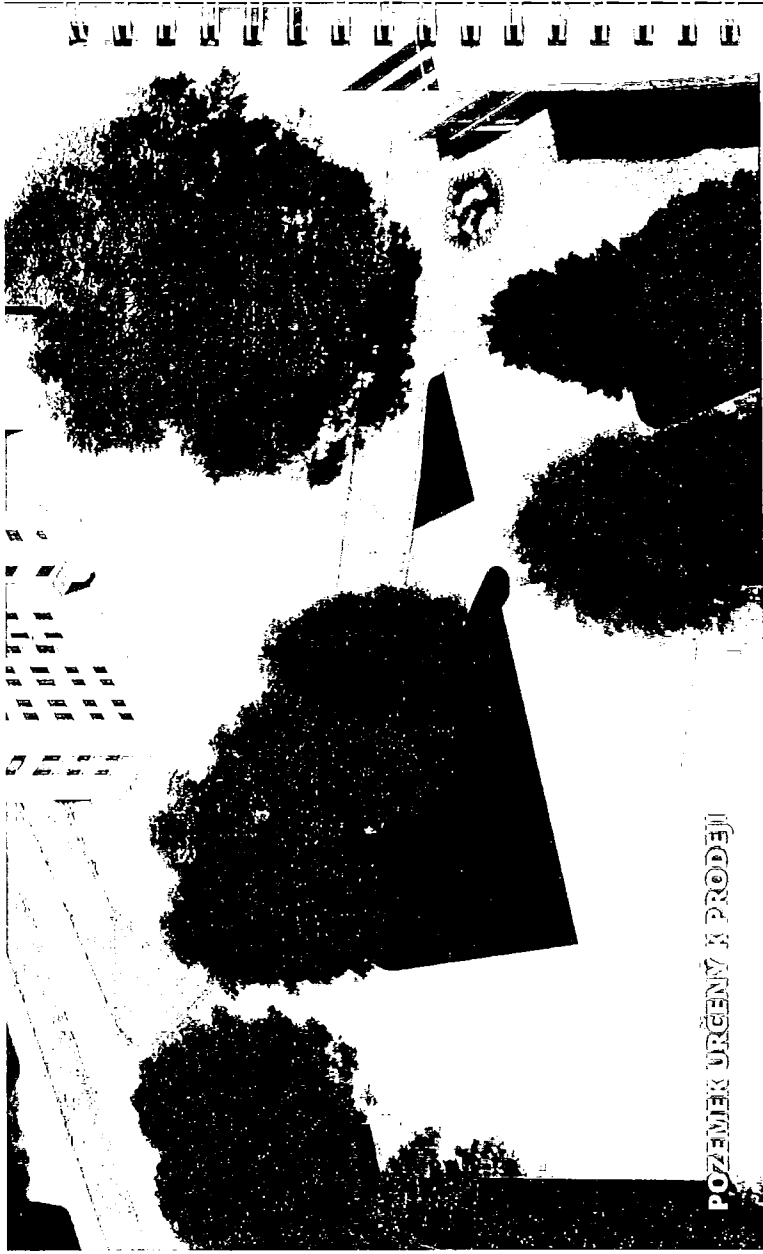
Významnou měrou náměstí ovlivňuje dopravní řešení, hlavně kolejová doprava. Také poloha ulice Pivovarské a následná zástavba zásadním způsobem ovlivňuje dokončení náměstí ale hlavně také souvisí s řešeným bytovým objektem.

Prostorově nevymezené současné náměstí trpí díky své poloze určitým „periferizmem něčeho na okraji“. Periferie se odráží také ve stavu okolních domů, nejvíce na bývalém obchodním domě Ostravica.

Stavební místo, je ze severu omezeno průmětem koruny stávajícího chráněného vzrostlého stromu, z východu ul. Vojanovou, z jihu a západu objekty a plochami stávající zástavby v soukromém vlastnictví.

Centrum, přesto bez lidí





OD URBANIZMU K ARCHITEKTUŘE

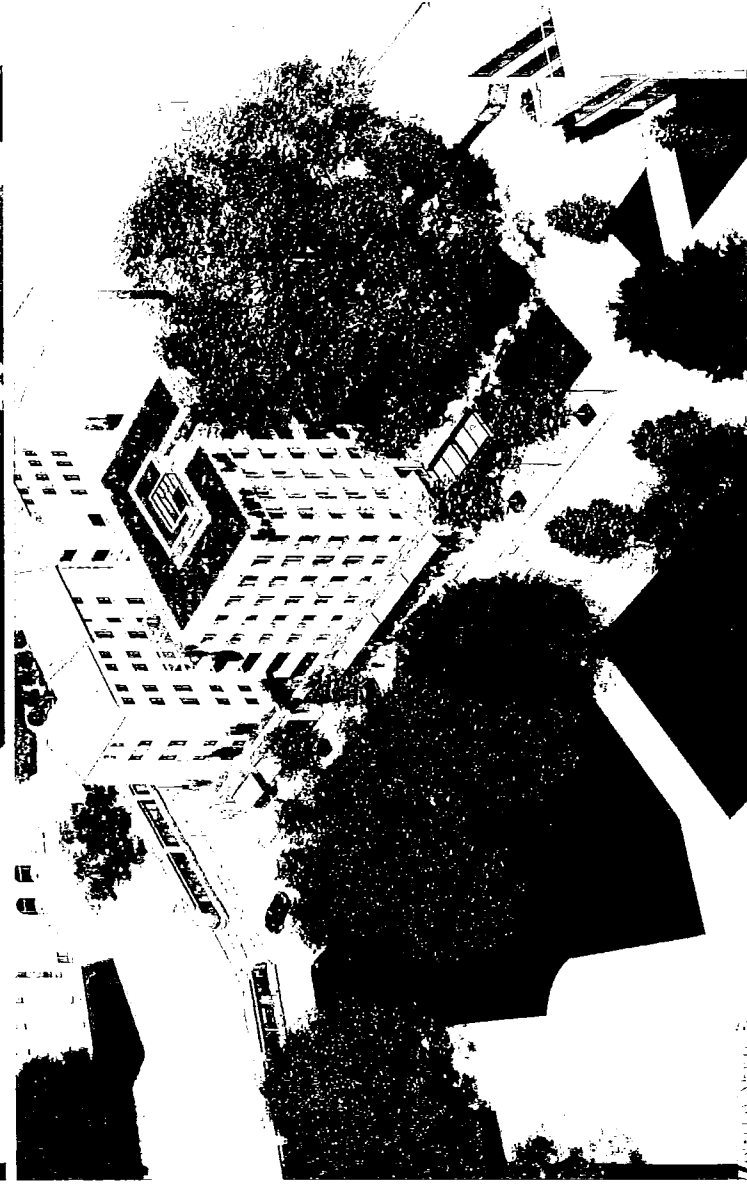
Řešené území o velikost 3 021 m² tvoří soubor pozemků, který je součástí zastavěné plochy v centrální části Ostravy, v k.ú. Moravská Ostrava. Řešené území je prostorem v centrální oblasti města, v městské památkové zóně, v lokalitě, která je v současné době postupně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a objekty soudobé architektury různé kvality. Nejhodnotnější je fasáda stávajícího objektu bývalého Ředitelství vítkovických kamenouhelných dolů z červené cihly. Motiv iřicového zdáiva se prolíná i na přístavbách a nástavbách tohoto objektu.

Plocha proiuku je v místě původní historické zástavby, která tvořila nekompaktní zastavění jednotlivými objekty na okrajích blokové zástavby centrální části města. Řešená parcela spoluvytváří městský blok utvářející také prostorové vymezení Smetanova náměstí. Tomuto náměstí dominuje budova divadla Antonína Dvořáka. Náměstí je od doby zbourání hasičské zbrojnice prostorově nedokončené (nevymezené). Poloha ulice Pivovarské a následná zástavba zásadním způsobem ovlivňuje dokončení náměstí ale hlavně také souvisí s řešeným objektem.

Stavební místo, je ze severu omezeno průmětem koruny stávajícího chráněného vzrostlého stromu, z východu ul. Vojanovou, z jihu a západu objekty a plochami stávající zástavby v soukromém vlastnictví. Navržený objekt, prostorově doplňuje městskou strukturu řešené lokality coplněním urbanisticky klasického městského bloku (j přes to, že mezi stávajícími domy je ponechán prostorově s ohledem na požadavky osvětlení a požární volný prostor) a vytváří živý, variabilní uliční i veřejný prostor upravené ul. Vojanovy. Výška objektu je navržena v uliční čáře 21 m.

Funkce objektu jsou navrženy v souladu s územním plánem – smíšený způsob využití (bydlení a občanské vybavení). Objekt má navržené maximálně dvě podzemní podlaží pro parkování osobních automobilů uživatelů objektu. Přízemí v úrovni přílehleho parteru ulice je využito pro komerci.

Myslíme na celek



INFORMACE O INVESTOROVĚ

projekt předkládá společnost
PH rozvojová a.s.



IČ: 28071905 | Společnost je vedená v obchodním rejstříku
u Městského soudu v Praze B 14231

KONTAKT: Štěpánská 2071/37, Praha 1 110 00

reference:

rezidence Františkov - Ostrava
Štěrboholy Retail Park - Praha

Vila park Sviadnov

OC Rotunda Havířov

Motovun Villas - Croatia

Anglerweg - Áustria



Statutární město Ostrava

Náměstkyně primátora Mgr. Zuzana Bajgarová
Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

Č.j.: SMO/724550/20

V Praze dne **15.01.2021**

Vážená paní Bajgarová,

v návaznosti na Vámi zasláný dopis ze dne 16. prosince 2020 ve věci „Proluka Smetanovo náměstí“, vztahující se ke koupi nemovitých věcí v lokalitě ul. Vojanova, která se dle protokolu o otevírání, posouzení a hodnocení nabídek umístila na druhém místě, si tímto dovoluujeme doplnit naši nabídku.

Ve výše zmíněném dopise uvádíte, že pro pokračování v jednání o případném budoucím prodeji, jakož i o jeho podmínkách považujete za nezbytné, doplnit naši nabídku v intencích přiloženého zhodnocení záměru.

Aby naše nabídka reflektovala připomínky uvedené ve Vámi zasláném zhodnocení záměru zasíláme Vám v příloze č. 1 prostý komentář, který vypořádává jednotlivé připomínky k plánovanému záměru.


Současně předkládáme přílohu č. 2 situační výkres plánovaného záměru. Tento situační výkres není určen jako podklad pro jakýkoliv stupeň projektové dokumentace a slouží pouze jako schéma pro vjasnění souladu návrhu bytového domu se stanovenými regulačními podmínkami.

Dále Vám sdělujeme, že naše společnost zvažila proveditelnost navrhovaného záměru s ohledem na majetkové vztahy v území a neshledala v tomto ohledu riziko, které by z pohledu majetkových vztahů zabránilo proveditelnosti navrhovaného záměru.

Termíny uvedené v naší nabídce jsme připraveni upravit dle harmonogramu uvedeného v příloze č. 3. To vše za předpokladu, že pokud se v průběhu vyskytnou skutečnosti, které jsme nebyli moci před nákupem předjímat (např.: hydro-geologický průzkum nad rámeč běžných standardů, archeologický průzkum, ekologická zátěž a jiné) navržené termíny budou prodlouženy dle vzniklých situací a požadavků.

S návrhem kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení souhlasíme, za předpokladu po vzájemném odsouhlasení naší úpravy nabídky, termínu a doplnění chybějících údajů ve výše uvedené smlouvě.

S úctou a pozdravem



Předseda správní rady
PH Rozvojevo a.s.

Příloha č. 1 – Prostý komentář, který vypořádává jednotlivé připomínky k plánovanému záměru

Vážení,

v níže uvedených bodech reagujeme vlastním prostým komentářem na *Zhodnocení záměru pro prodej pozemků v proluce Smetanovo nám., ul. Vojanova ze dne 13.8.2020*:

❖ **Bod.1. Urbanismus a kontext lokality**

Z hodnocení:

Funkční náplň bytového domu s částečně komerčním parterem je vítaná městotvorná funkce, která by přivedla do lokality nové obyvatelé a podpořila živost místa.

Architektonická situace, která nejlépe ověřuje soulad s regulačními podmínkami není obsahem posuzované dokumentace. Nicméně dle náhledových vizualizací je patrné, že stavební čára není dodržena.

Hodnocení 2 - mírně pozitivní dopad

Komentář k provedení hodnocení:

Stavební čára bytového domu je dodržena přesně podle zadání. Potřebné navázání stavby bytového domu na sousední objekt není v předmětných řešených pozemcích města určených k prodeji a je mimo městem stanovené řešené území.

❖ **Bod.2. Architektura veřejného prostoru**

Z hodnocení:

Cenný veřejný prostor okolo památného stromu je vhodně zapracován do předloženého řešení. Zvyšuje pobytovou kvalitu místa. Dle předložených vizualizací je vhodně využít pro aktivity krátkodobé rekreace a posezení a je zde počítáno s využitím komerčního parteru v exteriéru.

Architektonická situace není součástí posuzované dokumentace, nelze tedy prověřit dodržení ochranného pásma platanu.

Hodnocení 1 – malý přínos

Komentář k provedení hodnocení:

Stavební čára je dodržena přesně podle zadání. Náhledová vizualizace je velmi názorná. Jelikož stavební čára byla dodržena, ochranné pásmo platanu je také přesně podle regulačních podmínek.

U hodnocení bod.4 modrozelené infrastruktury je toto hodnocení:

Z předkládaných návrhů nejvhodněji zajišťuje ochranu kořenové zóny památného stromu (za předpokladu, že ani do budoucna vlivem jeho růstu a rozvoje nedojde ke kolizi se stavbou).

Hodnocení si tedy protičeří. Ochranné pásmo platanu je v každém případě přesně dodrženo.

❖ **Bod.3. Architektonické řešení záměru**

Z hodnocení:

Soudobá architektura, která hmotově i detailem provedení (režné cihly na fasádě) citlivě vstupuje do lokality. Architektonická situace není obsažena v posuzované dokumentaci k záměru, nicméně z náhledových vizualizací je patrné, že vjezd do podzemních garáží (uvažováno 1PP nebo 2PP) je z pozemku, který není předmětem prodeje.

Návrh tedy v současné podobě prezentuje řešení, které nelze s jistotou realizovat. Nezaručuje tedy bezkolizní řešení dopravy v klidu. Pokud by v následných projekčních pracích, bylo řešení přepracováno, vjezd do garáží by byl po nově vybudované komunikaci mezi novým objektem a platanem, zaniká možnost nadstandardně kvalitního veřejného prostranství, které je v dokumentaci předkládáno.

Hodnocení 2 - mírně pozitivní dopad

Komentář k provedení hodnocení:

Preferovaný vjezd do podzemních garáží je z ulice Pivovarská. Tímto vjezdem z ulice Pivovarská se totiž zásadně sníží počet průjezdů osobních aut v okolí platanu, což byla základní idea návrhu. Také alternativní

zrušení obslužné cesty podél severní fasády objektu umožní, aby se platan přičlenil k parteru obytného domu a nebyl tento památný strom ze všech stran obklíčen zpevněnými plochami s pojezdem aut. Projekt obytného domu je však navržen tak, aby bylo možné řešení i s regulací předloženou městem. Předpokládáme, že v následné projektové fázi bude řešení upřesněno jak se sousedními vlastníky, tak i s městem. Předložený návrh bytového domu vhodně naznačuje dořešení návazností na sousední nárožní dům po odbourání změti přílepků a původní restaurace. Tato idea byla po předložení majiteli sousedního pozemku kladně hodnocena, protože jedinečným způsobem řeší nesrovnalosti v regulačních zadávacích podkladech, které neodpovídají skutečnému stavu na nároží objektu, na který následně navazuje uliční čára.

Závazné dohody s majiteli sousedních budov ale není právně možné realizovat bez vlastnictví pozemku pod bytovým domem.

❖ Bod.4. Modrozelená infrastruktura

Z hodnocení:

Kladen důraz na šetrné hospodaření s dešťovou vodou, množství zeleně včetně zelené střechy, použití materiálů. Zohledňuje výhledy do krajiny. Z předkládaných návrhů nejvhodněji zajišťuje ochranu kořenové zóny památného stromu (za předpokladu, že ani do budoucna vlivem jeho růstu a rozvoje nedojde ke kolizi se stavbou).

Hodnocení 2,1 -- mírně pozitivní dopad

Komentář k provedení hodnocení:

Návrh ve všech ohledech nabízí maximum možného a má být hodnocen plným počtem bodů.

❖ Bod.5. Dopravní řešení

Z hodnocení:

Kladně je hodnoceno návrh parkovacích stání v 1PP, případně 2PP. Orientační výpočet potřebných PS se pohybuje okolo 34 PS. Kladně je hodnocen chodníkový přejezd z podzemní garáže přímo do ul. Pivovarská (nevytváří se nový sjezd s novou komunikací), přičemž je kladně hodnocen i návrh řešení odvodnění sjezdu do garáže. Pět parkovacích stání ze strany dvora vhodně využívá příjezd od Vojanova náměstí, který zde i tak musí být pro příjezd na dvůr stávajícího domu (28. října 205/45). Ve vizualizacích uvedené podélné parkování na ul. Pivovarská je mimo aktuální záměr nové podoby ul. Pivovarská (autoři tyto parkovací stání do výpočtu potřebných PS nezahrnují).

Hodnocení 3 – velmi pozitivní dopad

Komentář k provedení hodnocení:

Autoři návrhu použili pro charakter ulice Pivovarské zadávací podklad, kde bylo podélné stání navrženo. Z hodnocení vyplývá, že současná podoba ulice Pivovarská je jiná, než bylo zadáno. Toto nové dopravní řešení nám není známo. Městem předaný podklad v lednu 2021 pro vložení bytového domu je stále ten původní, dle hodnocení vyvozujeme že neaktuální.

❖ Závěrečný komentář k provedení hodnocení:

Zadávací podmínky vybízely k řešení okolí stavby. V hodnocení nebylo vůbec zmíněno a hodnoceno začlenění kontextu okolí (divadelní motivy, legenda o Vojanovi).

S ohledem na od začátku nepřesné zadávací urbanistické podmínky návrh jako jediný z předložených návrhů na tuto nesrovnalost reagoval (nesoulad polohy štítu objektu ukončující Smetanovo náměstí) vhodným dokoňponováním nároží a vyřešením štítu po odbourání kiosku s plackami – bývalé prodejny MHD. Tento nesouhlas v podkladech byl zřetelně prezentován v náhledových perspektivách na straně 22 návrhu v naskenované podobě PDF.



PH Rozvojová, a.s.

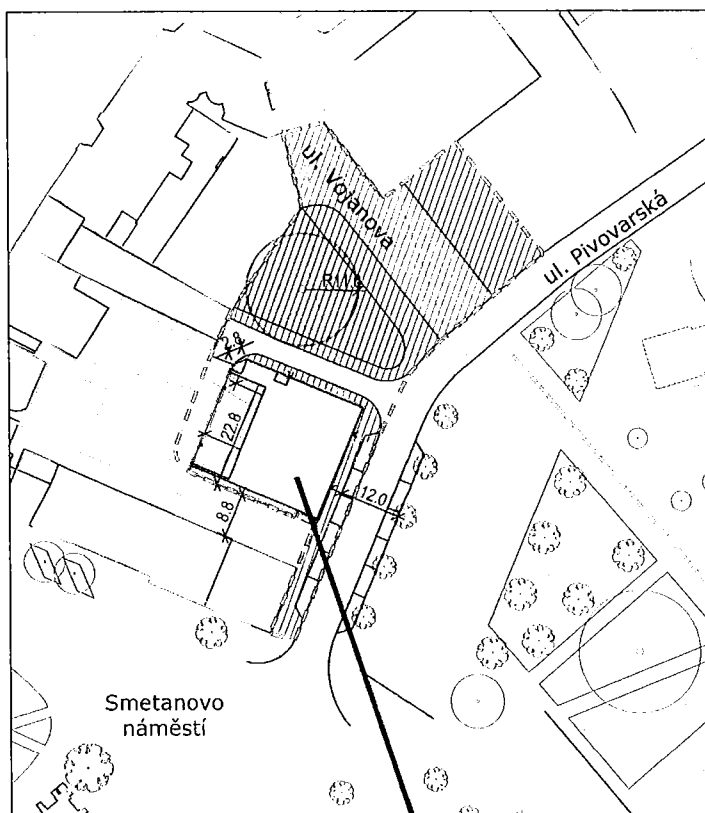
Štěpánská 2071/37
110 00 Praha 1 – Nové Město
IČ: 280 71 905

V případě hodnocení nabídky společnosti PH Rozvojová, a.s. bylo v deklarovaných případech údajné nesrozumitelnosti vždy rozhodnuto v neprospěch a bodováno nižším počtem bodů a při hodnocení souladu s ÚP ve všech třech bodech údajného nesouladu bylo hodnocení nesprávné. Při zohlednění nápravy by návrh společnosti PH Rozvojová, a.s. mohl mít o 4 až 5 bodů více a stát se tak v tomto dílčím posouzení nejlépe hodnoceným.

V Praze dne 15.01.2021

Zpracoval:





LEGENDA:

- KATASTRÁLNÍ HRANICE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ▭ KOMUNIKACE/PARKOVÁNÍ
- ▭ STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- ▭ OBJEKTY NAVRŽENÉ FA MÍSTNÍ ARCHITEKTI
- ▭ OBJEKTY NAVRŽENÉ JINÝMI ŘEŠITELI
- ▭ PĚŠÍ ZÓNA/ZÁSOBOVÁNÍ
- ZÁJMOVÁ PLOCHA 657 m² =
- MAX. ZASTAVITELNÁ PLOCHA
- STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ
- VOLITELNÉ UZAVŘENÍ PROSTORU DVORA
- ▭ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VÝZNAMNÉ KOMPOZIČNÍ OSY
- ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
- NOVÝ VJEZD
- STÁVAJÍCÍ LISTNATÝ / JEHLIČNATÝ STROM
(sadovnický hodnotné stromy s obvodem
kmene větším než 0.8m, měřeno v 1.3m)
- NAVRHOVANÉ STROMY (IZ PIVOVARSKÁ)

Moravská Ostrava
 nároží Smetanova náměstí a ulice Vojanova
 příloha č.1 - REGULAČNÍ PODMÍNKY

#	Title	Given Work	Expected Start	Expected End	Prodec essors	2019			2020			2021			2022			2023			2024			2025					
						Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
0	2021-REZIDENCE PLATAN OSTRAVA		1 Mar 2021	08/08...																									
1	ANKYZICE		1 Mar 2021 at 08:00	2 April 2021																									
2	nákup nemovitosti/projektu		1 Mar 2021 at 08:00	2 April 2021																									
3	zápis KN	25 days	2 April 2021 at 17:00	2 April 2021	2																								
4	PRE-DEVELOPMENT		5 Apr 2021 at 08:00	21/05/2021																									
5	dopracování koncepční studie	35 days	5 April 2021 at 08:00	21/05/2021	2																								
6	formální schválení (studie + B1)		21/05/2021, 17:00	21/05/2021	5																								
7	ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ		24/05/2021, 08:00	14 Jan 2022																									
8	projekt DUR	50 days	24/05/2021, 08:00	30 July 2021	6																								
9	formální schválení (PD DUR + B2)		30 Jul 2021 at 17:00	30 July 2021	8																								
10	stanoviska k DUR	60 days	2 Aug 2021 at 08:00	22 Oct 2021	8																								
11	administrace UR	60 days	25/10/2021, 08:00	14 Jan 2022	10																								
12	UR v právní moci		14/01/2022, 17:00	14 Jan 2022	11																								
13	STAVEBNÍ POVOLENÍ		25/10/2021, 08:00	15 Apr 2022																									
14	projekt STPOV	65 days	25/10/2021, 08:00	21 Jan 2022	11/55																								
15	formální schválení (PD STPOV+B3)		21/01/2022, 17:00	21 Jan 2022	14																								
16	dopracování tendrové PD	20 days	24/01/2022, 08:00	18 Feb 2022	14																								
17	formální schválení tendrové PD + finální rozpočet B4		18/02/2022, 17:00	18 Feb 2022	16																								
18	stanoviska k STPOV	60 days	24/01/2022, 08:00	15 Apr 2022	14																								
19	administrace STPOV	60 days	24/01/2022, 08:00	15 Apr 2022	12:15																								
20	STPOV vydáno v právní moci		15 Apr 2022 at 17:00	15 Apr 2022	19																								
21	zahájení prodávě/promáhnu		15 Apr 2022 at 17:00	15 Apr 2022	20																								
22	TENDER		18/04/2022, 08:00	15 Jul 2022																									
23	výběr dodavatele	40 days	18 Apr 2022 at 08:00	10 Jun 2022	20																								
24	rozhodnutí o výběru GD		10/06/2022, 17:00	10 Jun 2022	23																								
25	projednání a podpis SOD	25 days	13/06/2022, 08:00	15 July 2022	24																								
26	REALIZACE		18/04/2022, 08:00	23 Feb 2024																									
27	realizace PD	60 days	18 Apr 2022 at 08:00	8 July 2022	20																								
28	formální schválení RPD	5 days	18 Apr 2022 at 08:00	15 July 2022	27																								
29	GD započít stavby		15 Jul 2022 at 17:00	15 July 2022	25																								
30	stavba	400 days	18 Jul 2022 at 08:00	26 Jan 2024	29																								
31	kolaudace administrace	20 days	29/01/2024, 08:00	23 Feb 2024	30																								
32	kolaudace právní moc		23/02/2024, 17:00	23 Feb 2024	31																								
33	POREALIZAČNÍ FÁZE		26/02/2024, 08:00	8 Aug 2025																									
34	prohlášení vstřípnka	20 days	26/02/2024, 08:00	22 Mar 2024	32																								
35	preční klientům	90 days	26/02/2024, 08:00	28 Jun 2024	32																								
36	právní vyčištění projektu (služebnosti, dohody municipality)	360 days	25/03/2024, 08:00	8 Aug 2025	34																								
37	UZÁVŘENÍ PROJEKTU		8 Aug 2025 at 17:00	8 Aug 2025	36																								

