

Marek Rony Lori

FOSTYS s.r.o.

U libeňského pivovaru 2015/10, 18000 Praha

ID datové schránky: c8yta6r



Městská část Praha 10
Rada městské části
Vršovická 68
101 38 Praha 10
ID datové schránky: irnb7wg

MC Praha 10

Doručeno: 03.07.2020

P10 - 068187/2020

listy: 1 přílohy: 2 sv.příloh: 0



V Praze dne 1. července 2020

Vážená rado Městské části Praha 10,
Vážená paní starostko,
Vážené paní a pánové místostarostové,
Vážené paní a pánové uvolnění členové rady,

jako investor si dovoluji obrátit se na Vás se zdvořilou žádostí, aby mi bylo umožněno při jednání rady prezentovat připravený projekt revitalizace stávajícího obchodního centra Květ a nástavby bytového domu vytvořením polyfunkčního centra včetně řešení přilehlého parteru a vytvoření kvalitního veřejného prostoru v souladu s koncepcí rozvoje Městské části Praha 10 s cílem vybudování moderního lokálního centra pro Zahradní Město - západ a požádat o Váš souhlas s jeho realizací.

Jsem si vědom toho, že někteří z Vás s tímto projektem byli již předběžně a dílčím způsobem seznámeni, ale rád bych osobně se svými spolupracovníky Vám podrobně projekt a jeho přínos pro rozvoj Městské části Prahy 10 představil a také Vám dokumenty příslušných institucí doložil svou plnou kapitálovou způsobilost projekt řádně a včas uskutečnit.

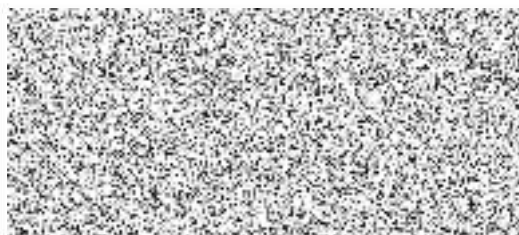
Pro Vaši předběžnou informovanost si dovoluji v příloze č.1 připojit shrnutí projektu zpracované velmi významnými architekty, pány Mag. arch. Martinem Kiekenapem a Ing. arch., akad. arch. Petrem Rajtorou.

Vážení členové rady Městské části Praha 10,

jsem přesvědčen, že osobní prezentace projektu spojená s připraveností Vám kvalifikovaně zodpovědět jakoukoli Vaši otázku či připomínku vztahující se k projektu a jeho realizace, podstatně přispěje k tomu, aby tento, pro občany a území Městské části Praha 10 nepochybně přínosný projekt, mohl být co nejdříve uskutečněn.

Děkuji za Vaši vstřícnost a pochopení a jsem

S úctou



Na vědomí:

Paní Renata Chmelová, starostka,

Via e-mail: starosta@praha10.cz

Marek Rony Lori

FOSTYS s.r.o.

U libeňského pivovaru 2015/10 , 18000 Praha

ID datové schránky: c8yta6r

Paní Ing. Jana Komrsková, 1. místostarostka

Via e-mail jana.komrskova@praha10.cz

Pan Mgr. David Kašpar, místostarosta

Via e-mail david.kaspar@praha10.cz

Pan Ing. Petr Beneš, místostarosta

Via e-mail petr.benes@praha10.cz

Pan Ing. arch. Martin Valovič, místostarosta

Via e-mail martin.valovic@praha10.cz

Pan PaedDr. Martin Sekal, místostarosta

Via e-mail martin.sekal@praha10.cz

Paní Doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., uvolněná členka rady

Via e-mail lucie.sedmihradska@praha10.cz

Pan Mgr. Michal Kočí, uvolněný člen rady

Via e-mail michal.koci@praha10.cz

Paní Olga Koumarová, uvolněná členka rady

Via e-mail olga.koumarova@praha10.cz

Příloha č. 1 STUDIE OC KVĚT A PIAZZA KVĚT PRAHA 10

doplněná o výsledky výzkumu veřejného mínění NÁZORY OBYVATEL

ZAHRADNÍHO MĚSTA NA REVITALIZACI OBCHODNÍHO CENTRA KVĚT



STUDIE OC KVĚT A PIAZZA KVĚT PRAHA 10

SHRNUTÍ KONCEPTU

Cílem projektového řešení je kromě revitalizace stávajícího obchodního centra a nástavby bytového domu je kromě vytvoření polyfunkčního centra širě pojatého území také řešení přilehlého parteru a vytvoření kvalitního veřejného prostoru v souladu s koncepcí rozvoje MČ Praha 10. Širě pojatého území má důležitost širšího významu pro Zahradní Město – západ a stane se jeho jediným lokálním centrem.

Nástavba bytového domu je koncipována tak, aby předpokládaný záměr byl v souladu se strategickou ideou rozvoje města spočívající v preferenci intenzifikace využití stávajícího zastavěného území před extenzivním zastavováním nových ploch. Tato koncepční idea je zakotvena rovněž v procesu přípravy nového Metropolitního plánu hl. města Prahy jakožto jedno z elementárních východisek rozvoje Prahy do budoucnosti.

Záměr se opírá o ideu přiměřeného zahušťování stávající zástavby, přičemž nedochází ke zmenšení stávajícího rozsahu zelených ploch, neboť se jedná o nástavbu stávajícího objektu při zachování jeho půdorysného rozsahu. Nedochází tím pádem k újmě kvality životního prostředí pro současné obyvatele, nemění se rozsah veřejné zeleně v prostoru kolem objektu OC Květ a veřejný prostor tohoto sídliště tímto dostává šanci na zjevnou rekultivaci a architektonické zkvalitnění parteru v bezprostředním okolí objektu OC.

Jsou zde navrženy takové úpravy, které do prostoru především v části „Piazza“ Květ přinesou pro veřejnost atraktivní prvky a také prostory vhodné k relaxaci a tato plocha se změní ze současného čistě komunikačního prostoru v opravdové náměstí a významný městotvorný prvek s významem přesahujícím řešené území.

SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM

KOEFICIENT PODLAŽNÍ PLOCHY KPP

Navržený objekt obchodního centra včetně nástavby bytového domu vyhoví, co se týče kódu využití území KPP, stávajícímu koeficientu H, kde KPP je 2,2.

PODLAŽNÍ PLOCHA OC KVĚT VČETNĚ NÁSTAVBY BYTOVÉHO DOMU:

Podlažní plocha vypočtená podle metodického pokynu k platnému územnímu plánu je pro navržené projektové řešení celkem 16.300 m².

Bilance podlažních ploch je uvedena v projektové dokumentaci, která je nedílnou součástí tohoto popisu záměru.

Požadovaný koeficient podlažních ploch KPP je dle kódu míry využití území H platného územního plánu 2,2.

Maximální rozsah podlažní plochy projektu je $7587 \times 2,2 = 16.691 \text{ m}^2$.

Podlažní plocha navržená v rámci projektu je nižší, než je rozsah podlažní plochy definovaný platným územním plánem.

KOEFICIENT ZELENĚ KZ

Výpočet podlažnosti pro účely výpočtu koeficientu zeleně

Podlažní plocha / Zastavěná plocha = 4,5, zaokrouhloeno 5

Požadovaný koeficient zeleně je minimálně 0,3, minimální požadovaná plocha zeleně podle platného ÚP je $7587 \times 0,3 = 2.276 \text{ m}^2$.

Dosažená plocha zeleně podle projektu je 2.783 m^2 .

Dosažená plocha zeleně splňuje i parametry koeficientu KZ $0,35 = 2.655 \text{ m}^2$

Navržené parametry projektu vyhoví směrné části požadovaným hodnotám podle platného územního plánu v případě, že bude možné započítat plochy pozemků ve vlastnictví MHMP zamýšlené k odkupu a v případě, že OÚR MHMP vydá souhlas se započítáním 50% pozemku 2225/117 pro výpočet bilancí ploch podle metodického pokynu k ÚP.

NÁVRH BENEFITŮ PRO MĚSTSKOU ČÁST PRAHA 10 V RÁMCI ŘEŠENÍ ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Kromě pozemků přímo dotčených výstavbou OC KVĚT a výsadby vlastní zeleně uvedené v projektové dokumentaci řešeného území nabízí investor rekultivaci a úpravu okolí pozemků, které se nacházejí ve vlastnictví nebo svěřené správě městské části Praha 10.

Celé Řešené území zahrnuje prostor mezi OC Květ a činžovním domem ARNIKA a další zástavbou, dále pak oblasti mezi Jabloňovou ulicí a bytovým domem Slunečnice, která je územním plánem definovaná jako ZMK, prostor chodníku před jižním parterem objektu obchodního centra Květ a mezi Jabloňovou ulicí, prostor mezi severním průčelím OC Květ a stávajícího bytového domu .

Cílem řešení je reorganizace celého prostoru náměstí a zlepšení prostorového působení náměstí a dosažení vyšší kvality prostoru pro pobyt v parku a hry. Dalším cílem je zlepšení funkčního uspořádání komunikací , řešení povrchových úprav a vybavení městským mobiliářem.

Nově vytvořené prvky zeleně ve veřejném prostoru a úprava stávající zeleně

Reorganizace stávajících prostor zeleně do takzvaných „zelených ostrůvků“, které zohledňují stávající populaci vzrostlých stromů a stávající seskupení keřů , toto řešení optimalizuje na sebe navazujících cesty mezi jednotlivými hlavními cíli – restauracemi, službami a obchody.

Nová povrchová úprava prostor přilehlých k projektem dotčených objektů a pozemků

Výměna starého, a poškozeného asfaltu za moderní skladebnou betonovou dlažbu v různých barevných odstínech a velikostech, vytvoření zajímavých geometrických vzorů v prostoru celého stávajícího náměstí mezi OC Květ a domy Arnika a Slunečnice a mezi severním průčelím OC Květ a stávajícího bytového domu, vytvoření nových velkoryse prostorově řešených pěších zón před obchodní plochou OC Kvet a centrem ARNIKA.

Herní prvky a posezení

Centrálním prvkem celého parku by se mělo stát dětské hřiště s vhodnými herními atrakcemi a vhodným povrchem doplněným zelení a drobným městským mobiliářem. U plánované restaurace/café místo stávajícího kasina na severozápadním rohu obchodního centra Květ je navrženo venkovní posezení s velkými slunečníky pro jarní a letní sezónu.

Stávající fontány a vodní prvky včetně výtvarného díla – sochy 3 Grácie budou odborně opraveny a začleněny do nově řešeného parteru.

Nový městský mobiliář

Vybavení parku, které se skládá z laviček, odpadkových košů atd by bude zcela obnoveno – stávající mobiliář bude nahrazen soudobými prvky , budou vytvořeny zvláštní stojany pro kola a elektrokola s možností nabíjení , bude vytvořen nový koncept osvětlení řešeného území. Tyto návrhy revitalizace celého městského parteru na pozemcích MČ Prahy 10 budou na náklady

investora zpracovány formou projektové dokumentace včetně vizualizací tak, aby návrh mohl být prezentován, celý návrh bude průběžně konzultován s příslušnými orgány MČ Praha 10.

Na základě odsouhlasené varianty bude vyčíslen odhad nákladů na tuto výše uvedenou revitalizaci městského parteru.

Předběžný odhad nákladů na tuto revitalizaci území a městského parteru dle výše uvedeného popisu je přibližně 15 mil. Kč.

V Praze dne 27.05.2020

Mag. arch. Martin Kiekenap
Ing. arch., akad. arch. Petr Rajtora

Názory obyvatel Zahradního Města na revitalizaci obchodního centra Květ *Souhrnná zpráva z kvantitativní průzkumu veřejného mínění*

Zadavatel: FOSTYS s.r.o.

Zpracovatel: STEM - Ústav empirických výzkumů, z. ú.

Datum: 1. - 30. 6. 2018

1. Východiska

Pražské Zahradní Město, kde žije téměř dvacet tisíc lidí, se může v blízké budoucnosti dotknout přestavba nákupního střediska Květ a revitalizace prostranství v jeho bezprostředním. Podobně jako v jiných pražských čtvrtích má zdejší chátrající středisko postavené v 70. letech projít celkovou rekonstrukcí. Kromě nových obchodních prostor tu mají vzniknout také parkovací místa a byty.

Zpracování projektu nového nákupního centra Květ se na počátku roku 2018 dostalo do nové fáze. Poté, co projekt zaznamenal řadu připomínek od místních občanů, se majitel OC Květ společnost Fostys pustila do jeho přepracování. Součástí projektu se nově stal návrh na rekultivaci prostranství v bezprostřední blízkosti rekonstruovaného OC Květ. Jak se na tuto proměnu dívají místní obyvatelé zmapoval Ústav empirických výzkumů STEM na reprezentativním vzorku obyvatel Zahradního Města. Průzkum veřejného mínění probíhal formou kvalitativního sběru dat v průběhu měsíce června 2018.

2. Tematické okruhy

Výzkumný tým se zaměřil na několik tematických oblastí, které se bezprostředně dotýkaly revitalizace a dostavby obchodního centra. První oblastí byla problematika občanské vybavenosti a názoru místních obyvatel na její proměnu v souvislosti s přestavbou OC Květ. Druhou oblastí byla dopravní problematika, a to jak z pohledu dopravního zatížení, tak i dopravy v klidu. Třetí oblast se zaměřila na problematiku okolí nákupního střediska a jeho případné proměny financované investorem společností Fostys.

3. Hlavní závěry

Respondenti projevili velkou poptávku po nových službách. 89,1 % zdejších rezidentů potřebuje dle průzkumu STEM k svému pohodlí obchody s tabákem, novinami a jiným drobným zbožím. 83,4 % by uvítalo nové kavárny a restaurace, dobře by se tu dařilo také vinotéce nebo obchodům s kvalitními potravinami. Celkově, 9 z 10 respondentů dokáže jmenovat alespoň jednu službu či obchod, který na Zahradním Městě chybí a který by mohl najít zázemí v rekonstruovaném obchodním centru.

Velmi vysokou podporu má revitalizace ploch v okolí budovy (94,6 %) s možností pořádat zde například farmářské trhy. Přes 60 % místních obyvatel poptává služby pro volný čas, například fitness centrum. Z obchodního centra by naopak podle místních mělo zmizet zdejší kasino. Zůstat by měla policejní služebna.

Z průzkumu společnosti STEM rovněž vyplynulo, že veřejnost bude chtít v případě přestavby nákupního centra zamezit úbytku zeleně, hluku a problémů s dopravou a parkováním.

4. Závěr

Ústav empirických výzkumů zmapoval v červnu 2018 pro společnost Fostys skutečný stav názorů obyvatel Zahradního Města na připravovanou revitalizaci OC Květ. Se závěry průzkumu byl seznámen nejen interní tým investora, ale také vedoucí architekt, který s ohledem na urbanistické potřeby této lokality investorovi doporučil rozšířit přestavbu nákupního centra i o revitalizaci okolního prostranství, které by bylo financováno z výnosů developera. Průzkum byl v průběhu letních měsíců roku 2018 rovněž transparentně komunikován na veřejnosti, a to hned několika různými kanály, které zahrnovaly vydání série tiskových zpráv, distribuci tiskovin do schránek místních obyvatel, a inzerci v místním deníku. O průzkumu informovala rovněž redakce TV Praha.

Více o projektu lze nalézt na internetových stránkách www.zahradninamesti.cz, které investor zřídil s cílem otevřít o tomto projektu dialog nejen s laickou, ale i odbornou veřejností.