

Městská část Praha 20
Úřad městské části Praha 20
Odbor výstavby a územního rozvoje
Jívanská 647/10
193 21 Praha 20 – Horní Počernice

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20
26-09-2019

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20
Doručeno: 26.09.2019
MCP20 018099/2019
listy: 13 přílohy: 1



V Praze, dne 26.9.2019

Věc: Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem

Vážení,

v příloze Vám zasíláme návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 a §55a, v návaznosti na § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Naším důvodem pro pořízení změny územního plánu je zájem o revitalizaci celého areálu, který je v havarijním stavu, a jsme si vědomi nesouladu mezi stávajícím platným ÚP. Možnosti vyvíjení stavební činnosti na existujících objektech, komunikacích, zpevněných plochách a jednotlivých sítích, které se nacházejí jak ve funkčním využití ZMK, tak SV, jsou velice omezené a je potřeba nejprve provést úpravu v ÚP.

Návrh Metropolitního plánu počítá pro toto území s využitím pro bydlení a nerušící výrobu a služby v charakteru vesnické zástavby na výškovou hladinu 2, které nám vyhovuje. Za tímto účelem jsme již podnikli celou řadu kroků na uvedení funkčního využití areálu do souladu s připravovanou revitalizací tohoto brownfieldu. S městskou částí Praha 20 jsme uzavřeli smlouvu o spolupráci ze dne 28.12.2016, kde jedním z hlavních bodů je oboustranný zájem na této revitalizaci.

[redacted]
zastupující spoluvlastníky -
žadatele Návrhu na pořízení změny ÚP

Příloha:

- Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 a §55a, v návaznosti na § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1). V případě, že podnět podáváný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Fyzické a právnické osoby mohou podávat podněty pouze prostřednictvím městských částí, na jejichž území předmět změny ÚP zasahuje. V případě, že dany podnět zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě na všechny dotčené městské části.

ČÁST A.

I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

(vyberte jednu z uvedených možností a označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

- organ veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněna jednat za organ veřejné správy, telefon, e-mail
- občan obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), telefon, e-mail
- fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněna jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail
- oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)
název, adresa, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněna jednat jménem oprávněného investora, telefon, e-mail, informace, jakou veřejnou dopravní nebo veřejnou technickou infrastrukturu vlastní, spravuje nebo provozuje

Navrhuje-li pořízení změny ÚP více navrhovatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

- ano ne

Navrhovatel jedná:

- samostatně
- je zastoupen
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněna jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitosti	výměra m ²
Praha 20	Horní Počernice	4284/1	Trvalý travní porost	16 630
Praha 20	Horní Počernice	4284/8	Trvalý travní porost	1 635
Praha 20	Horní Počernice	4282/1	Zastavěná plocha a nádvoří	911
Praha 20	Horní Počernice	4282.2	Ostatní plocha	145
Praha 20	Horní Počernice	4282.3	Zastavěná plocha a nádvoří	218
Praha 20	Horní Počernice	4282.4	Zastavěná plocha a nádvoří	140
Praha 20	Horní Počernice	4282.5	Zastavěná plocha a nádvoří	144
Praha 20	Horní Počernice	4284.10	Trvalý travní porost	205
Praha 20	Horní Počernice	4284.11	Zastavěná plocha a nádvoří	161
Praha 20	Horní Počernice	4284.12	Zastavěná plocha a nádvoří	35
Praha 20	Horní Počernice	4284.13	Zastavěná plocha a nádvoří	87
Praha 20	Horní Počernice	4284.14	Zastavěná plocha a nádvoří	100
Praha 20	Horní Počernice	4284.15	Zastavěná plocha a nádvoří	36
Praha 20	Horní Počernice	4284.16	Zastavěná plocha a nádvoří	31
Praha 20	Horní Počernice	4284.17	Zastavěná plocha a nádvoří	72
Praha 20	Horní Počernice	4284.18	Zastavěná plocha a nádvoří	96
Praha 20	Horní Počernice	4284.19	Zastavěná plocha a nádvoří	17
Praha 20	Horní Počernice	4283.2	Ostatní plocha	150
Praha 20	Horní Počernice	4283/4	Ostatní plocha	273
Praha 20	Horní Počernice	4503/2	Ostatní plocha	28

Jedná-li se o více pozemků, připojuje navrhovatel údaje v samostatné příloze:

ano ne

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce

II. Popis navrhované změny

(předmět navrhované iniciace změny ÚP, tj. výstižný popis navrhované změny ÚP, případně doplněný grafickým záznamem návrhu řešení: změna funkčního a případně prostorového uspořádání území, či popis navrhované změny včetně navrhovaných bilancí – hrubá podlažní plocha rozdělena po jednotlivých funkcích)

Předmětná plocha ohraničená ulicemi Ke Xaverovu a Božanovská je ve stávajícím ÚP označena jako kombinace ploch ZMK a SV, které vůbec nekorespondují se stávajícím funkčním využitím jednotlivých objektů a komunikací.

Předmětná plocha je bývalý areál Veterinárních a laboratorních závodů (VELAZ), který zahrnoval mimo průmyslového využití i bytové objekty. Počátkem 90. let byla činnost v tomto areálu ukončena a zároveň proběhlo v rámci restitučních nároků navrácení majetku do vlastnictví žadatelů tohoto Návrhu.

Vlastníci mají zájem o revitalizaci celého areálu, který je v havarijním stavu, a jsou si vědomi nesouladu mezi

stávajícím platným ÚP. Možnosti vyvíjení stavební činnosti na existujících objektech, komunikacích, zpevněných plochách a jednotlivých sítích, které se nacházejí jak ve funkčním využití ZMK, tak SV, jsou velice omezené a je potřeba nejprve provést úpravu v ÚP.

Návrh Metropolitního plánu počítá pro toto území s využitím pro bydlení a nerušící výrobu a služby v charakteru vesnické zástavby na výškové hladině 2, které nám vyhovuje. Za tímto účelem jsme již podnikli celou řadu kroků na uvedení funkčního využití areálu do souladu s připravovanou revitalizací tohoto brownfieldu. S městskou částí Praha 20 jsme uzavřeli smlouvu o spolupráci ze dne 28.12.2016, kde jedním z hlavních bodů je oboustranný zájem na této revitalizaci.

Žádáme Vás o změnu Územního plánu pro tento areál na funkční využití SV-C s výškovou hladinou 2+.

Předmětem žádosti na pořízení změny Územního plánu zkráceným postupem je pouze změna funkčního využití, a nikoliv zrušení celoměstského systému zeleně (CSZ), který danou plochou probíhá. To znamená, že CSZ zůstane i nadále a bude vymezen převážně v západní části řešeného území v rámci ploch v okolí ochranného pásma VN.

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

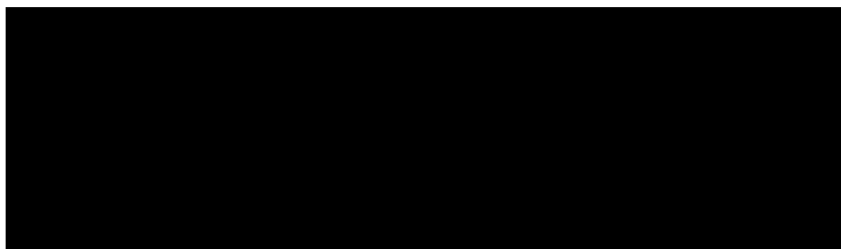
V současnosti je celý areál ve velice špatném technickém stavu po ukončení činnosti Veterinárních a laboratorních závodů, které ukončily svoji činnost v roce 1991. Stávající vlastníci mají zájem o revitalizaci celého areálu a snaží se narovnat omezující prvky funkčního využití, které nejsou v daném území v souladu s důvody jejich vzniku.

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Vlastníci mají zájem o revitalizaci celého areálu, který je v havarijním stavu, a jsou si vědomi nesouladu mezi stávajícím platným ÚP. Možnosti vyvíjení stavební činnosti na existujících objektech, komunikacích, zpevněných plochách a jednotlivých sítích, které se nacházejí jak ve funkčním využití ZMK, tak SV, jsou velice omezené a je potřeba nejprve provést úpravu v ÚP.

Návrh Metropolitního plánu počítá pro toto území s využitím pro bydlení a nerušící výrobu a služby v charakteru vesnické zástavby na výškové hladině 2, které nám vyhovuje. Za tímto účelem jsme již podnikli celou řadu kroků na uvedení funkčního využití areálu do souladu s připravovanou revitalizací tohoto brownfieldu. S městskou částí Praha 20 jsme uzavřeli smlouvu o spolupráci ze dne 28.12.2016, kde jedním z hlavních bodů je oboustranný zájem na této revitalizaci.

V Praze, dne 26.9.2019



ČÁST B.

Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:

(odpovídající možnosti označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

a) povinné

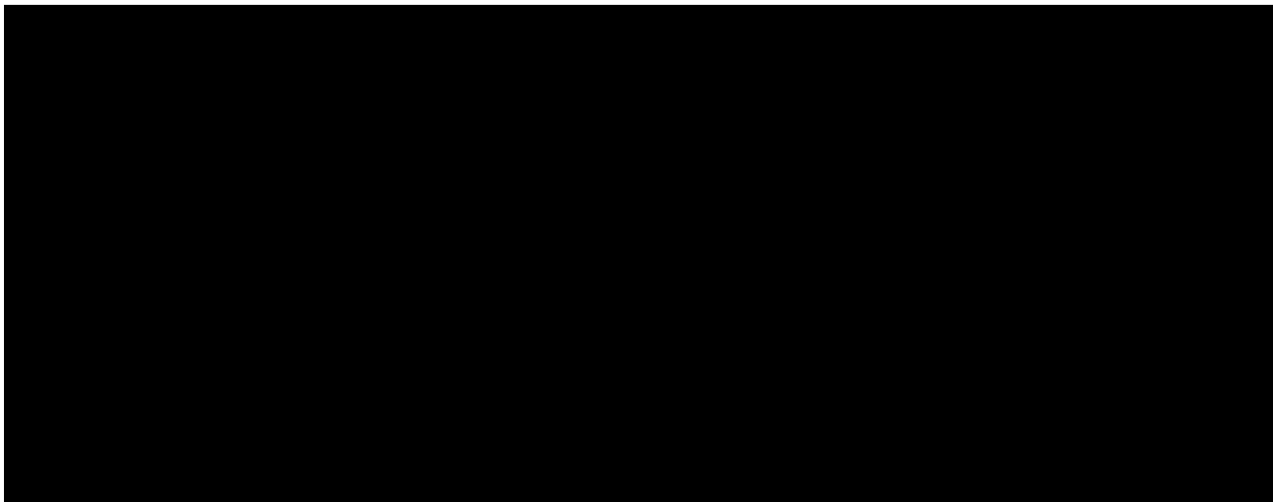
- snímek katastrální mapy
- přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu
- zmocnění majitele ú pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb
- v případě podání návrhu městskou částí z vlastního podnětu: příslušné usnesení zastupitelstva městské části, název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- návrh obsahu změny územního plánu (dle § 55a, odst. c, stavebního zákona)
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a, odst. d, stavebního zákona)
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlednutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a, odst. e, stavebního zákona)

b) nepovinné

- doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánu státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- další přílohy (vypíšte)
 1. Plná moc pro Ing. Ivana Martiněu od spoluvlastníků dotčených pozemků
 2. Dokumentace pro změnové řízení včetně technické zprávy
 3. Vyjádření Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. města Prahy (v procesu, kopie žádosti v příloze)
 4. Referenční projekty k návrhu na pořízení změny ÚP zkráceným postupem

PLNÁ MOC

Niže podepsaní:



(dále jen „zmocněnec“),

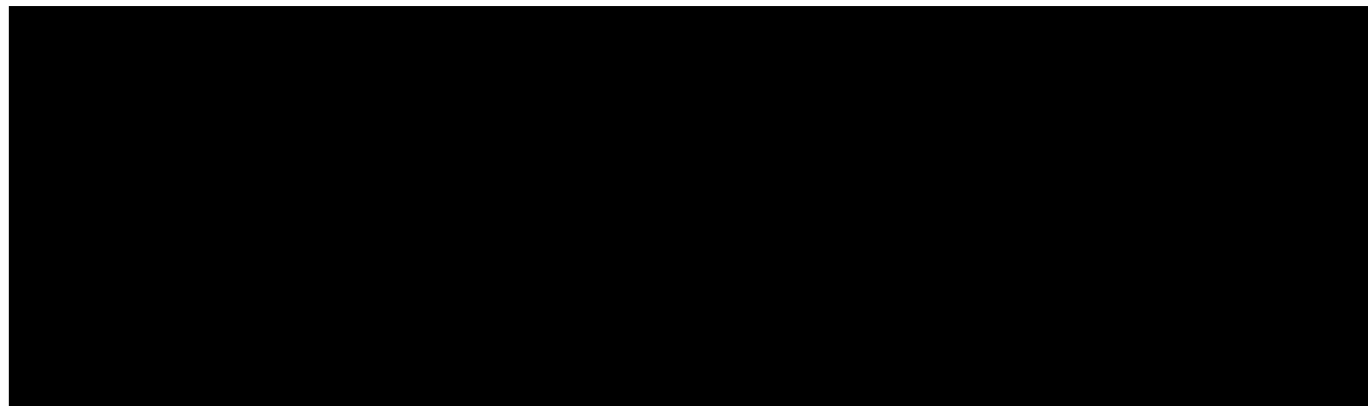
aby zmocnitele jakožto podílové spoluvlastníky pozemků nacházejících se v katastrálním území Horní Počernice a zapsaných na LV č. 2459 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky“) zastupoval ve vztahu ke všem správním orgánům, jakož i dalším institucím či právnickým nebo fyzickým osobám v souvislosti s přípravou, změnami či úpravami územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů pro území hl. m. Prahy v částech bezprostředně se týkajících Pozemků.

Zmocněnec je v rozsahu svého zmocnění zejména oprávněn:

- a) podávat za zmocnitele návrhy na pořízení změny územního plánu, návrhy na pořízení úpravy územního plánu, jakož i jakékoli další návrhy, podněty a žádosti, řádné i mimořádné opravné prostředky nebo se jejich podání vzdávat, přijímat doručovaná rozhodnutí a veškeré písemnosti související s přípravou, změnou či úpravou územního plánu hl. m. Prahy,
- b) jednat za zmocnitele s orgány státní správy a veřejné moci,
- c) nahlížet do jakékoliv spisové dokumentace, vyžadoval si od správních orgánů a jiných orgánů veřejné moci veškeré opisy, fotokopie, případně informace k obsahu územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů,

Zmocněnec je zároveň oprávněn za zmocnitele činit veškeré další kroky a úkony, které bude dle svého vlastního uvážení považovat za nezbytné či vhodné za účelem realizace záležitostí zamýšlených touto plnou mocí.

Zmocněnec je oprávněn v rozsahu této plné moci udělit substituční zmocnění třetí osobě, aby místo něho jednala za zmocnitele. Plná moc je časově omezena do 31.12.2020



Magistrát hl. města Prahy
odbor ochrany prostředí
Ing. Jana Cibulková, vedoucí odboru
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

MHMPP08XZ0XK

V Praze, dne 25.9.2019

Věc: Doplnění žádosti o stanovisko ze dne 10.9.2019

Vážená paní Cibulková,

v návaznosti na naši žádost ze dne 10.9.2019 upřesňujeme, že předmětem naší žádosti na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem je pouze změna funkčního využití, a nikoliv zrušení celoměstského systému zeleně (CSZ), který danou plochou probíhá. To znamená, že CSZ zůstane i nadále a bude vymezen převážně v západní části řešeného území v rámci ploch v okolí ochranného pásma VN.

S pozdravem

Referenční projekty

Příloha

k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem

pro bývalý areál Veterinárních a laboratorních závodů (VELAZ)
ul. Božanovská / Ke Xaverovu, Praha 20 – Horní Počernice



Referenční projekty

Rezidenční projekty na území hl. m. Prahy
se záměrem revitalizace původních zanedbaných průmyslových,
zemědělských nebo jiných areálů

- 1. Čokoládovna v Hrdlořezích**
- 2. Lipenecký Park**
- 3. Top rezidence Šárecké údolí**
- 4. Šárecký dvůr**

1. Čokoládovna v Hrdlořezích *investor: Áté Property, s.r.o.*

Lokalita: Praha 9 - Hrdlořezy, ul. Mezitratová

Popis: revitalizace brownfieldu - zanedbané bývalé továrny, přeměna na rezidenční bydlení s polyfunkcí

- Kapacita:**
- 96 středních a větších bytů v 8 sekcích nadzemních podlaží a v 1. suterénu
 - podzemní garáže, 3 nadzemní podlaží a 4. ustupující nadzemní podlaží
 - wellness, kavárna, ordinace, rehabilitace s tělocvičnou a dalšími službami, miniškolka



Aktuální stav



Stav 3/2022

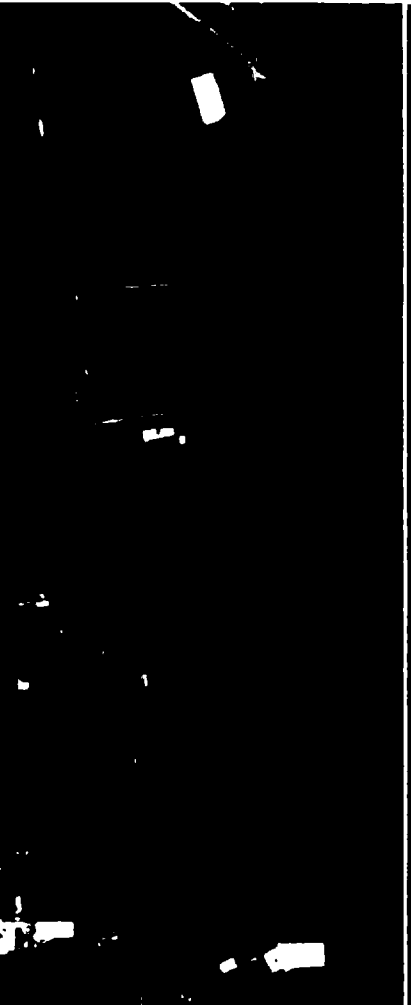
2. Lipenecký Park investor: Natland Real Estate, a.s. | www.lipeneckypark.cz

Lokalita: Praha 5 - Lipence, ul. Černošická

Popis: přeměna brownfieldu v místě bývalého statku na residenční bydlení a zanedbaných pozemků obory (bývalý sad a zahrada) na přírodní park

Kapacita:

- 43 bytů (1 až 4+kk), 19 domů (7 a 8+kk)
- podzemní garáže, 3 nadzemní podlaží
- přírodní park se sportovně - rekreační funkcí



Investice Natlandu v Lipenci: Lipenecký park a obora (terená hranice), bývalý Art Club (oranžová), golfový klub a hotel (modrá), seniorské rezidence (šedá)

Původní stav



Nový stav (kolaudace 11/2019, předání 5/2020)

3. Top rezidence Šárecké údolí *investor: KKG Real Estate a.s. | www.top-rezidence.cz/sarka/*

Lokalita: Praha 6 - Dejvice, ul. V Šáreckém údolí

Popis: obytný soubor v místě bývalého průmyslového areálu (cihelny, později tiskárny) s novou zástavbou - několika typů řadových rodinných domů a dvojdomů

Kapacita:

- 50 domů (5+kk, 5+1, 6+kk)
- podzemní garáže, 2 nadzemní podlaží
- centrální park, klubovna a dětské hřiště



Původní stav

Aktuální stav (dokončeno 2017)

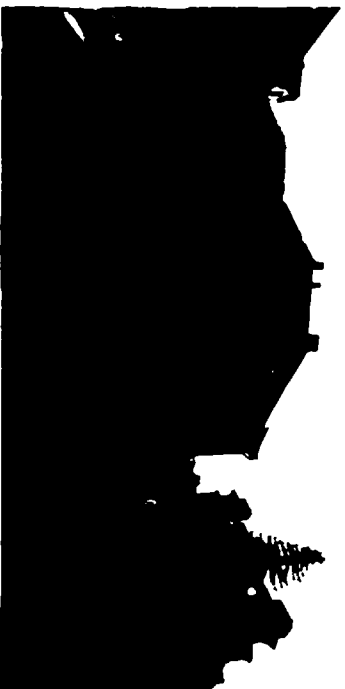
4. Šárecký dvůr investor: CRESTYL real estate, s.r.o. | www.sareckydvor.cz

Lokalita: Praha 6 - Vokovice, ul. Ke Dvoru obytný soubor v místě areálu chátrajícího panského dvora z 15. století

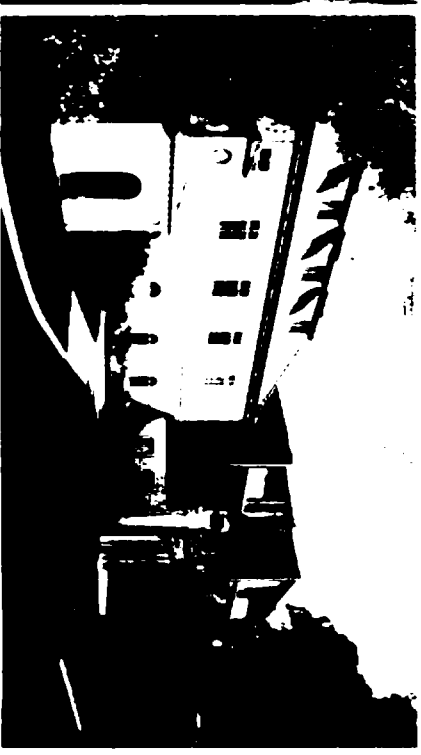
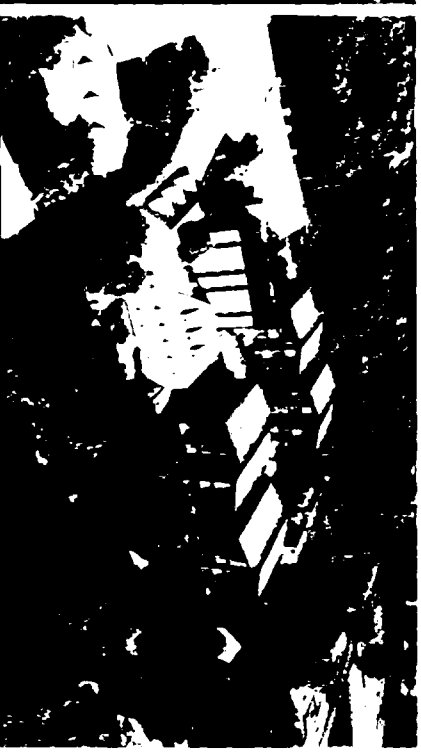
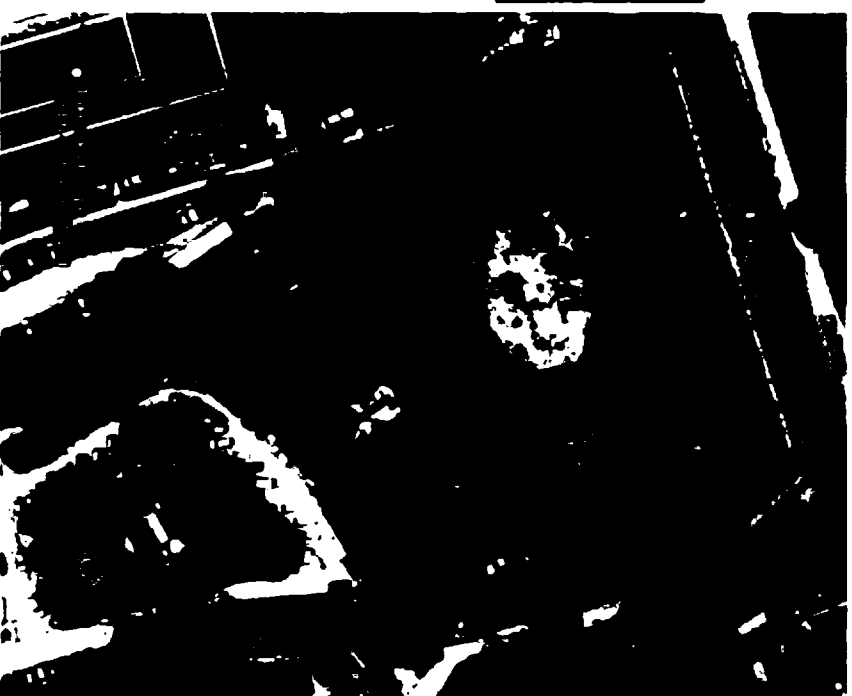
Popis: obytný soubor v místě areálu chátrajícího panského dvora z 15. století

Kapacita: • celkem 51 bytů 2 až 5+kk (barokní budova se 7 townhousy, 5 viladomů se 44 byty)

- townhowsy - až 3 nadzemních podlaží; viladomy - 4 nadzemní podlaží
- zrekonstruovaná historická budova s 5 ateliéry



Původní stav



Aktuální stav (dokončeno 2018)