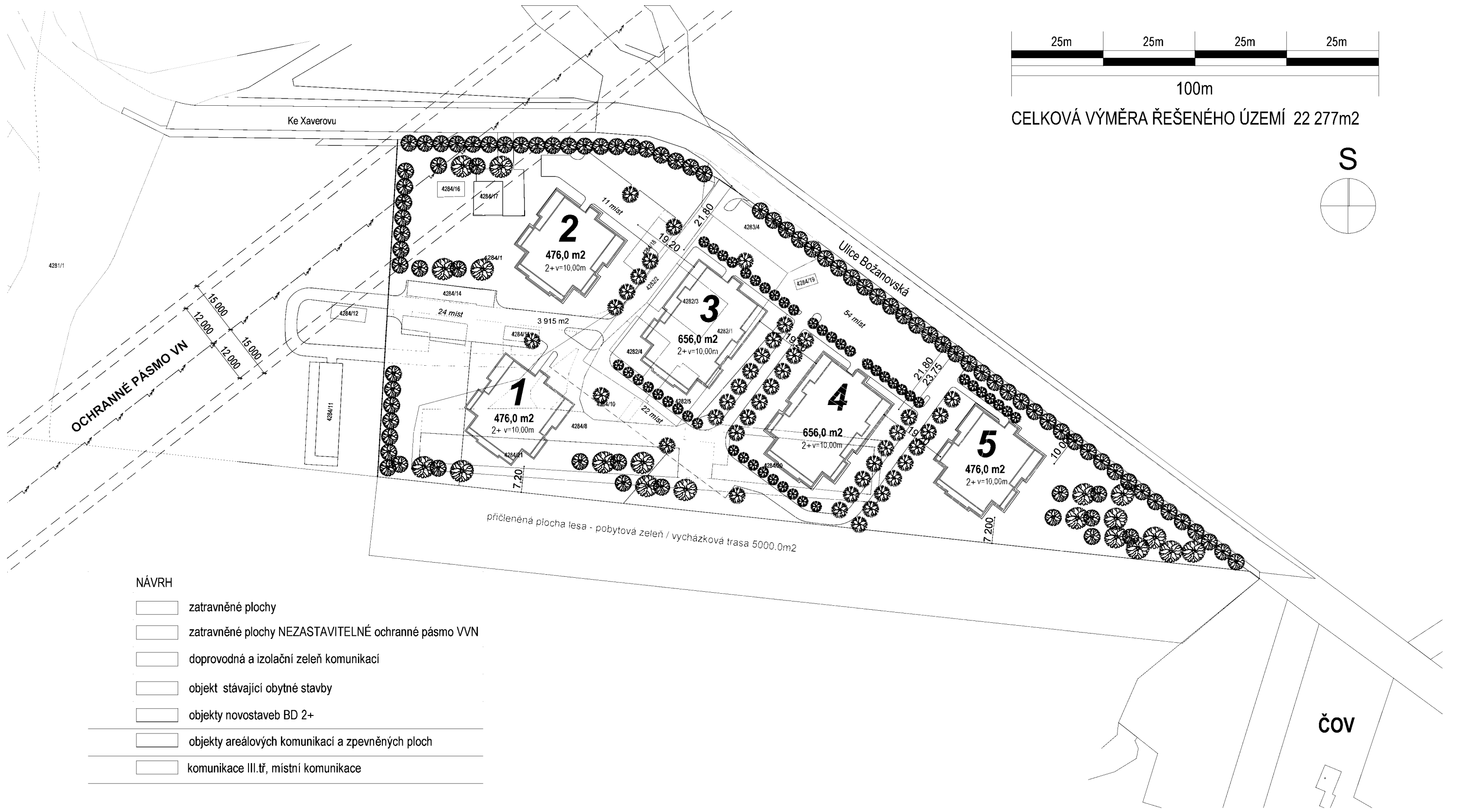
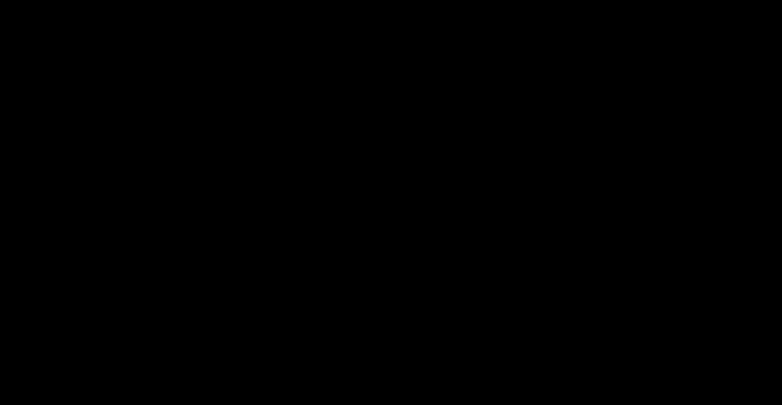




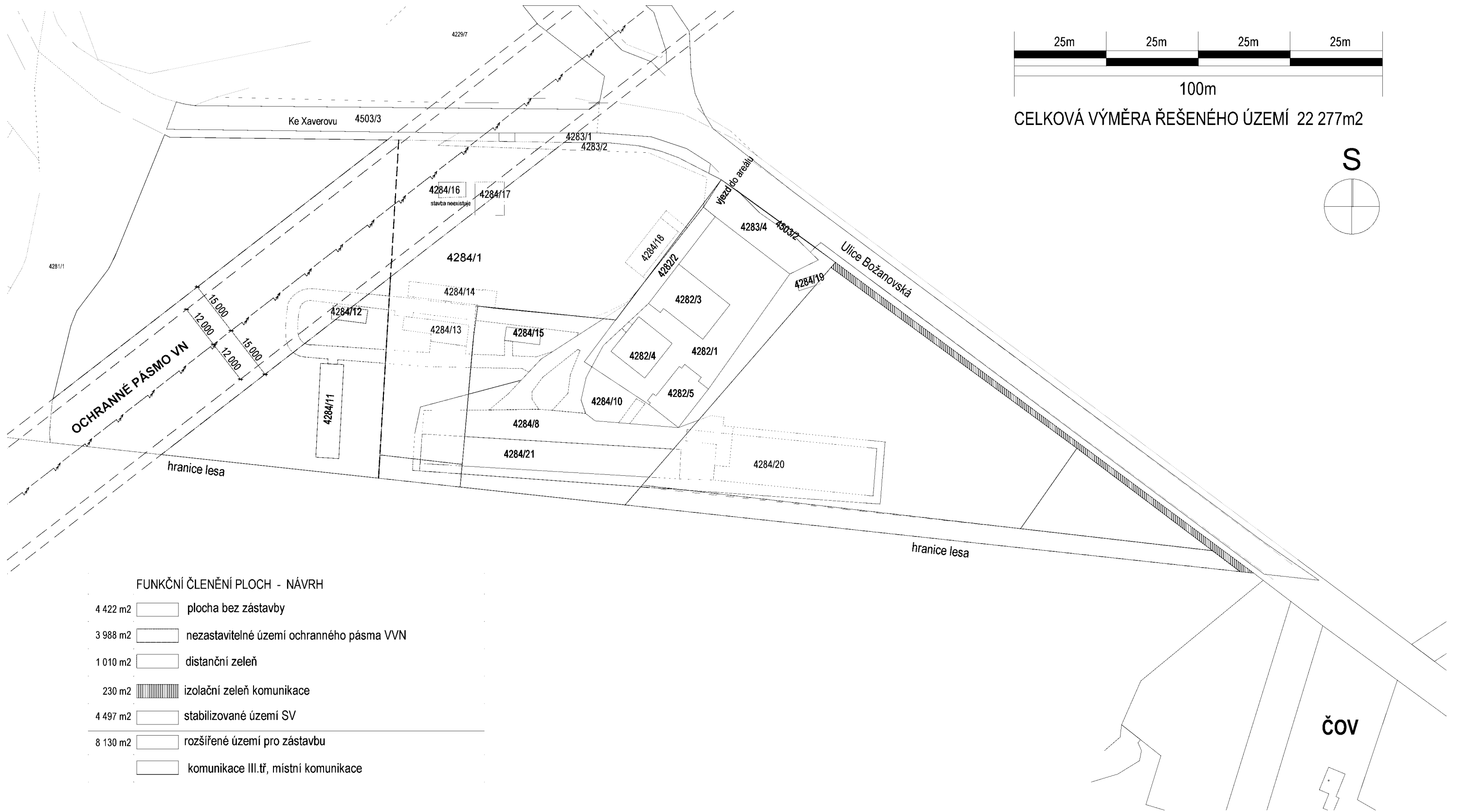
NÁVRH

- zatravněné plochy
- zatravněné plochy NEZASTAVITELNÉ ochranné pásmo VVN
- doprovodná a izolační zeleň komunikací
- objekt stávající obytné stavby
- objekty novostaveb BD 2+
- objekty areálových komunikací a zpevněných ploch
- komunikace III.tř, místní komunikace

AUTORIZACE



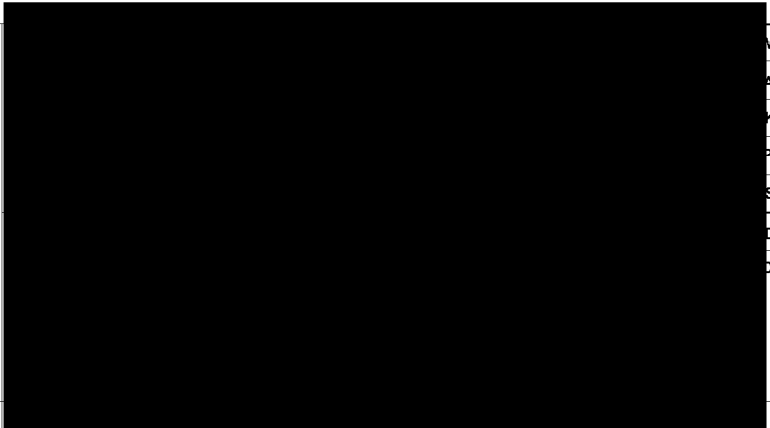
MIŠTO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ				
PROJEKTOVATEL	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM				
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE		OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777	
PARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2				
STUPĚŇ					
STAVBA	VI.2020	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1:1000
PRÍLOHA					ČÍSLO VÝKRESU
ARCHITEKTONICKÝ PŮDORYS					09
NÁVRH ŘEŠENÍ					



FUNKČNÍ ČLENĚNÍ PLOCH - NÁVRH

4 422 m2		plocha bez zástavby
3 988 m2		nezastavitelné území ochranného pásma VVN
1 010 m2		distanční zeleň
230 m2		izolační zeleň komunikace
4 497 m2		stabilizované území SV
8 130 m2		rozšířené území pro zástavbu
		komunikace III.tř, místní komunikace

AUTORIZACE



MÍSTO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
AKCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
PARC. č.	PARC.č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
STUPEŇ			

DATUM	VI.2020	FORMÁT	2A4	MĚŘITKO	1:1000	ČÍSLO VÝKRESU
OBSAH / PŘÍLOHA						

FUNKČNÍ ČLENĚNÍ PLOCH
VYUŽITELNOST ÚZEMÍ

04



Městská část Praha 20

Rada městské části Praha 20

USNESENÍ

66. schůze

číslo RMC/66/5/1271/20

ze dne 10.07.2020

Vyjádření k upravenému podnětu „REVITALIZACE AREÁLU VELAZ“ (úprava 06/2020) na změnu územního plánu při ul. Božanovská v k.ú. Horní Počernice. - (3.01)

Rada městské části Praha 20

1. bere na vědomí

úpravu návrhu zpracovanou 06/2020 Ing.arch. Michalem Polákem, ČKA: 02135 na změnu územního plánu (XXXXXXXX XX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XX XXXXXX) na pozemcích parc. č. 4284/1, 4284/8, 4282/1, 4282/2 atd. v k.ú. Horní Počernice spočívající ve změně využití z nezastavitelné plochy ZMK - zeleň městská a krajinná na zastavitelnou plochu SV - všeobecně smíšené - tzv. REVITALIZACI AREÁLU VELAZ (dále jen "podnět")

2. souhlasí

s pořizováním změny územního plánu na základě výše uvedeného podnětu.

3. konstatuje, že

shora uvedený souhlas se týká pouze pořizování změny územního plánu, nezakládá žádný souhlas MČ Praha 20 k nějakému konkrétnímu záměru v daném území

4. ukládá

sdělit stanovisko RMČ Praha 20 Výboru pro územní rozvoj ZHMP a pořizovateli MHMP odboru územního rozvoje.

4.1 Zodpovídá: **Ing. Jindřich Jukl,**
Člen rady

Termín: 14.07.2020

Usnesení - Schváleno s úpravou (Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 1)

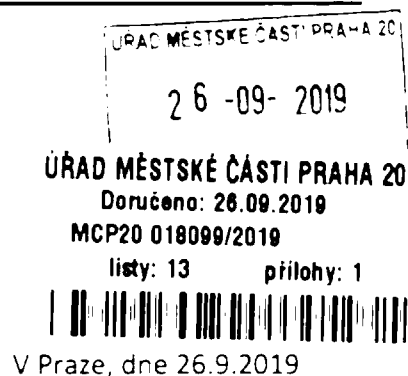
Mgr. Petr Měšťan
starosta

Ing. Vilém Čáp
místostarosta

zpracoval:	Ing. Pavel Harwot, Referent územního plánování
předkládá:	Ing. Jindřich Jukl, Člen rady Bc. Jaroslav Kočí, Člen rady
bod jednání:	BJ/1525/2020

321	2019	Doporučeno ke schválení zkr.	Transformace území na obytnou čtvrť	neruší výroby a služeb /VN/; zeleň městská a krajinná /ZMK/; celoměstský systém zeleně /CSZ/	všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/; parky, historické zahrady a hřbitovy - plovcoucí zn. /ZP/	Praha 9	30310	B/ Jedná se o transformaci v území, kde v nedávné době podobná transformace již proběhla ve smyslu změny Z 22794. V případě realizace této změny by bylo vhodné vynechat malý cíp v ploše ZMK a naopak plochu transformovat v celistvém území, jelikož podnět je podán nekompatně na základě majetkoprávních vztahů. Souvislé s podněty 458/2019, 519/2019 a 429/2019 - nutná koordinace. MP: Metropolitní plán umožňuje záměr navrhovatele.	B/K NÁVRHU ZMĚNY POŽADUJEME DODAT PODKLADOVU STUDII a koordinovat s navazujícími dosud izolovanými podněty č. 429/2019, 458/2019 a 519/2019 (hodnoceny v části 23/II - Zbytek die území) a záměrem stavby v areálu Tesla Hloubětín (Z2794/00). Změnu doporučujeme sloučit s výše uvedenými podněty stejného žadatele a zároveň snížit navrhovanou míru využití vzhledem ke kontaktu s přírodním parkem parkem Smetanka (ve zdůvodnění se uvádí Kejtův park!), jehož charakter a intimita by měly zůstat zachovány. Upozornění: Opis podnětu nezahrnuje platnou Z2794/00 – stejně jako u předchozích podnětů... Sběrný komunikační systém oblasti Vysočan je kapacitně přetížený, což se projevuje kongescemi v uliční síti v dopravních špičkách. Je třeba sledovat nižší míru využití lokality. Je třeba podkladová studie s vyhodnocením dopadů do uliční sítě. Jedná se o lokalitu, která navazuje na oblast Hořejšího rybníka. Pozn.: Hlavní tepelný napáječ je uložen v tunelu, takže neovlivní významným způsobem navrhované funkční využití.	Stávající ÚP SÚ HMP neumožňuje realizaci záměru navrhovatele. Tím je transformace území na moderní obytnou čtvrť s vybaveností. Funkční plocha SV-G by měla být v rozsahu cca 31 000 m2 a plocha ZP v rozsahu cca 400 m2. Území se nachází na hranici přírodního parku Kejtův park. Návrhem změny vzniknou zbytkové plochy funkce VN v jižní a východní části a také jsou z něj vyčleněny pozemky uvnitř navrhovaného území. Dále návrhem vzniká zbytková plocha ZMK. Skrz západní část plochy prochází hlavní tepelný napáječ pražské teplárenské soustavy a také jeho větev, která zásobuje budovy v areálu. Část východního výběžku navrhované změny se nachází v CSZ a tím pádem v nezastavitelném území.	Praha 9 - Souhlas		ANO	ANO	NE
380	2019	Doporučeno ke schválení zkr.	transformace ploch v okolí Hradčanské	izolační zeleň /IZ/; parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území H /SV-H/; plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R - plovcoucí zn. /DH/; sběrné komunikace městského významu /SZ/; všeobecně obytné /OV/; zeleň městská a krajinná /ZMK/; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/; tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/; armáda a bezpečnost /VVA/ všeobecně obytné s kódem míry využití území F /OV-F/ ; armáda a bezpečnost /VVA/ zeleň městská a krajinná /ZMK/ ; celoměstský systém zeleně /CSZ/; velká rozvojová území /VRU/; veřejně prospěšná stavba /VPS/	dle podkladové studie "Hradčanská Alternativy struktury - aktualizace"	Praha 6	118375	A/ Záměrem je transformace ploch v okolí Hradčanské. ÚS Hradčanská - Špejchar - územní studie z roku 2006. Dále evidujeme podnět na ÚS, avšak po dohodě s MČ a IPR v současné době nebude požizována (IPR zadal koordináční studii). MP: Metropolitní plán umožňuje záměr navrhovatele.	vlastní podnět, nehodnotíme / Je třeba mírně upřesnit (zvětšit na severozápadě řešené území změny tak, aby území změny umožnilo ještě upřesňovat v ÚP v rámci projednávání změny trasy KES. Souhlas za předpokladu respektování síti technické infrastruktury a jejich ochranných pásem: V území se nachází 3 přívaděcí vodovodní řady DN700 resp. DN500 a 2 hlavní vodovodní řady DN500 resp. DN400. V zájmovém území se nachází i plocha využívaná k zabezpečení funkce vodojemu a čerpací stanice Bruska. Územím dále prochází kmenová stoka K profilu DN3600 a hlavní kanalizační sběrač proměnlivého profilu. Nutná koordinace s aktualizací ZUR .	Stávající platný ÚP neumožňuje realizaci záměru navrhovatele. Tím je přeuspořádání funkčních ploch na základě koncepce urbanistické studie, která bude na toto území vypracována v souvislosti s novým řešením nádraží Dejvice a celkové železniční trasy v tomto území. Většina plochy návrhu se nachází na ploše VPS 6[DK]6 - Praha 6 - Městský okruh Strahovský tunel - Pelc Tyrolka a VPS 6[DZ]6 - Praha 6 - elektrizace a zdvoukolejnění úseku žst. Dejvice - žst. Ruzyně. Zároveň se část návrhu změny nachází v ploše VRU dnešního armádního areálu. Území je velmi dopravě zatíženo, v jižní části jej lemují trasa tunelového komplexu Blanka, který je definován jako S1 - nadřazená sběrná komunikace celoměstského významu, na povrchu ulicí Milady Horákové, která je definována jako S4 - ostatní dopravně významné komunikace. Na ní je také vedena tramvajová trasa. Skrze východní část území prochází stávající trasa metra vč. jejího ochranného pásma (speciální dráhy ve smyslu zákona č. 266/1944 Sb.). Zároveň se zde na trase metra nachází stanice metra Hradčanská. Středem navrhovaného území momentálně prochází železniční trať se zastávkou Praha - Dejvice, která by v budoucnu měla být uložena pod zem. Dále je zde vymezena památková zóna (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.) - vyhlášené. Na JZ cípu území prochází tři vodovodní řady, napojené na plochu vodárenského zařízení a také jedna kmenová kanalizační stoka DN 3600. Většina plochy se nachází v zastavěném území.			ANO	ANO	NE
420	2019	Doporučeno ke schválení zkr.	Revitalizace areálu VELAZ	zeleň městská a krajinná /ZMK/; celoměstský systém zeleně /CSZ/; historická jádra bývalých samostatných obcí; vymezení ÚSES /ÚSES/	všeobecně smíšené s kódem míry využití území C /SV-C/; celoměstský systém zeleně /CSZ/	Praha 20	17201	B-C/ Jedná se o navýšení zastavitelných ploch na úkor ploch zeleně a ploch ÚSES. Pořizovatel doporučuje zmenšit řešené území tak, aby jedná o oblast bez připojení na veřejnou kanalizaci. MP: Metropolitní plán částečně umožňuje záměr navrhovatele.	B s podmínkou redukce ř.ú./ Metropolitní plán pozemek zahrnuje do zastavitelného území. Redukce ÚSES je zde akceptovatelná, ba dokonce vhodná. V západní části je využití plochy omezeno vedením VVN. Požadujeme zachování plochy ZMK v místě ochranného pásma vedení. Upozorňujeme, že se jedná o oblast bez připojení na veřejnou kanalizaci.	Stávající platný ÚP neumožňuje realizaci záměru navrhovatele. Tím je revitalizace plochy bývalého areálu VELAZ a výstavba 5 nových rodinných domů + zachování stávajícího objektu správce. Žadatel navrhuje zanechat část plochy CSZ v západní oblasti v ochranném pásmu venkovního elektrického vedení 220 kV, které přes dotčené pozemky prochází, vč. jeho ochranného pásma (ve smyslu zákona č. 458/200 Sb.). Návrh bezprostředně navazuje na komunikaci vyznačenou jako S4 - ostatní dopravně významné komunikace. Východní trojúhelníková část je vymezena jako ÚSES N1 - nadregionální biocentrum - funkční. Po jižní hraně území probíhá hranice přírodního parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.). Plocha areálu je vymezena v rámci historického jádra bývalých samostatných obcí. Navrhované pozemky se nachází mimo zastavitelné území.	Praha 20 - Nesouhlas		ANO	NE	NE

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



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.

S pozdravem

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 oprávněná jednat za orgán 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 oprávněná 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 oprávněná 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 oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	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 pozemku, 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.

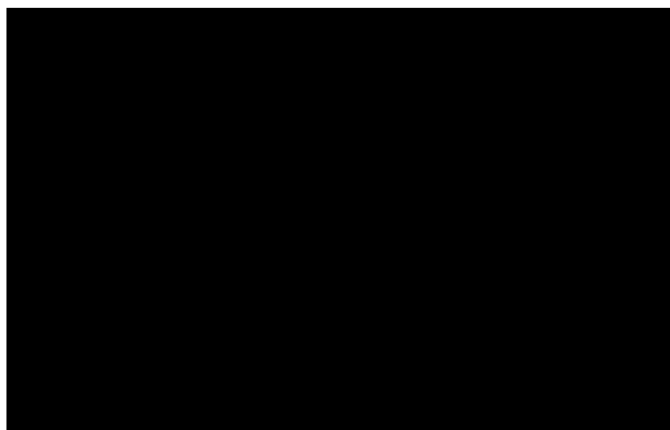
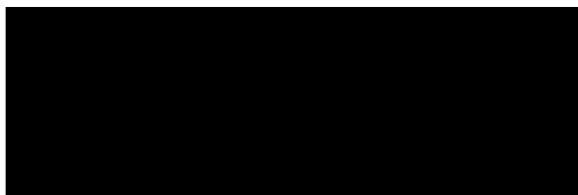
III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

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.



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. 
 - 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:

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

a
n
n
n
n

y,
ní
u

ré
r,
o
a

[REDACTED]

MUMBDOCK70UK

[REDACTED]

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
žadatelů Jany Sůvové, Dany Bochové a Jiřího Špačka

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 Hrdlořežích 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, miniškola



Aktuální stav



Stav 3/2022

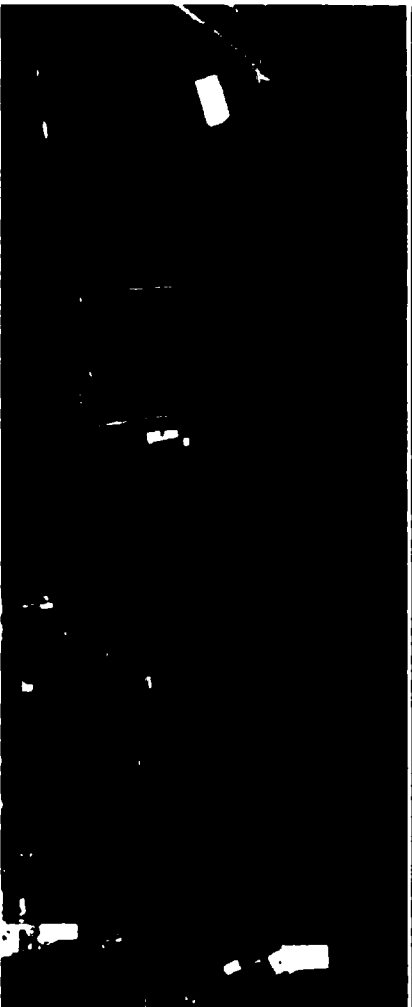
2. Lipenecký Park investor: Natland Real Estate, a.s. | www.lipeneckypark.cz

Lokalita: Praha 5 - Lipence, ul. Černošická

Popis: přeměna brownfieldu v místě bývalého statku na rezidenční 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 (terénní hranice), bývalý Art Club (oranžová), golfový klub a hotel (modrá), seniorské residence (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)

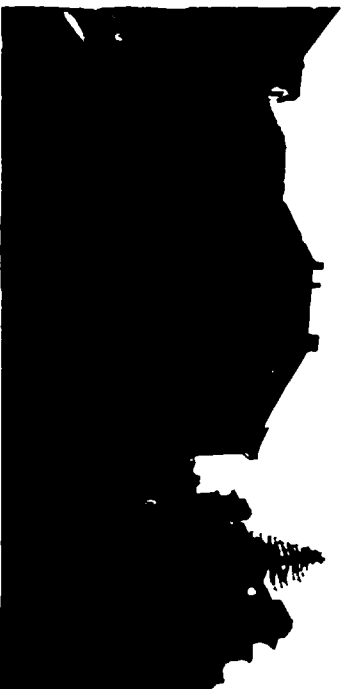
4. Šárecký dvůr investor: CRESTYL real estate, s.r.o. | www.sareckydvor.cz

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

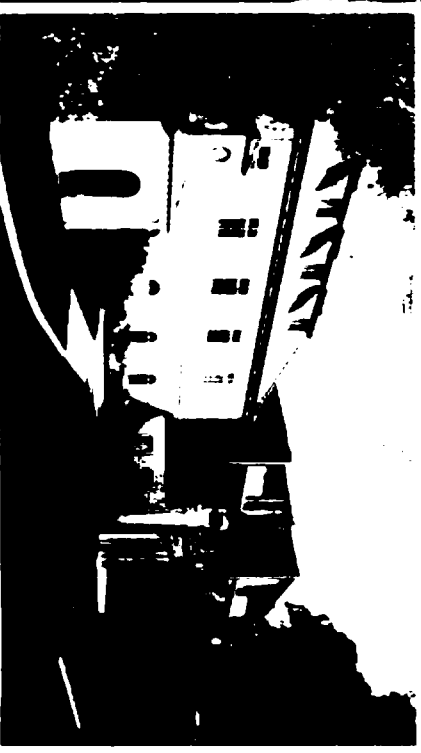
Popis: obytný soubor v místě areálu chátrajícího panského dvora z 15. století

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)

18 -12- 2019

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

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20

Doručeno: 18.12.2019

MCP20 024565/2019

listy: 3

přílohy:



V Praze, dne 18.12.2019

Věc: Doplnění k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem

Vážení,

v příloze Vám k našemu návrhu podanému 26.9.2019 zasíláme stanovisko Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 2163294/2019.

S pozdravem

Příloha:

- Stanovisko Odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy

MAR Investment s.r.o.
Martíněa Ivan, Ing.
Hyacintová 3266/9
106 00 Praha 10 - Záběhlice

Váš dopis zn. ze dne:

10.09.2019

Č. j.:

MHMP 2163294/2019

Sp. zn.:

S-MHMP 1865805/2019 OCP

Vyřizuje tel.:

Ing. Michael Macourek

236 004 218

Počet listů příloh: **2/0**

Datum:

22.10.2019

Návrh na pořízení změny územního plánu, parc. č. 4284/1,8,10-19, 4282/1-5, 4283/2,4, 4503/2, k. ú. Horní Počernice

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“) obdržel dne 10. 9. 2019 návrh obsahu změny územního plánu dle § 55a odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydává pro zkrácený postup pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „ÚPn“) podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona následující stanoviska:

I. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává podle ustanovení § 101 zákona následující stanoviska:

Návrh změny „Návrh na pořízení změny územního plánu, parc. č. 4284/1,8,10-19, 4282/1-5, 4283/2,4, 4503/2, k. ú. Horní Počernice“ (dále jen „změna“) ÚPn není třeba posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí.

Předmětem změny je vymezení funkční plochy SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití území C na úkor funkčních ploch SV a ZMK – zeleň městská a krajinná. Důvodem změny je revitalizace území a výstavba bytových domů. Předpokládaný rozsah změny je 20 616 m².

Dotčené území se nachází v městské části Praha 20. Předmětné pozemky jsou vymezeny ul. Božanovská a Ke Xaverovu. V současném stavu se na předmětných pozemcích nachází travnatá plocha, náletová zeleň a stavební objekty.

Příslušný úřad vyloučil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu.

Změna je zpracována a předložena v jedné variantě. Z hlediska cílů změny, její podrobnosti a potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je invariantní řešení považováno jako dostačující.

ÚPn je závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Prostřednictvím ÚPn je bezesporu stanovován rámec pro budoucí povolení záměrů.

Prostřednictvím ÚPn mohou být prosazovány cíle jiných koncepcí. Charakter změny však nepředpokládá významné negativní ovlivnění jiných koncepcí ani ovlivnění celkové koncepce ÚPn.

ÚPn je koncepcí s významným potenciálem pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví. Charakter předmětné změny ÚPn však tento významný potenciál nepředstavuje. Se zřetelem na charakter a rozsah není rovněž očekáván významný negativní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území.

V dotčeném území nejsou identifikovány významně negativní problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které by mohly být závažné pro předmětnou změnu ÚPn.

V souvislosti s předmětem změny nejsou očekávány také významné dopady na oblast uplatňování práva životního prostředí EU.

Změnou dojde k rozšíření zastavitelné funkční plochy. Dle předložené žádosti však změna zachovává vymezení celoměstského systému zeleně (dále též „CSZ“) v západní části řešeného území. Nedojde tedy k narušení celistvosti CSZ. Změna nepředstavuje svým charakterem významné negativní ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví v souvislosti s pravděpodobností, dobou trvání, četností a vratností vlivu.

Příslušnému úřadu z úřední činnosti nejsou známy v dotčeném území jiné realizované, povolené, připravované či uvažované záměry, které by s předmětným záměrem měly významnou kumulativní a synergickou povahu vlivu.

Přeshraničení povaha vlivu vzhledem ke vzdálenosti dotčeného území od okolních statů není v souvislosti s předmětnou změnou uvažována.

Změna svým charakterem také nepředstavuje významný rizikový faktor z pohledu vzniku havárií nebo nestandardních stavů pro životní prostředí a veřejné zdraví v dotčeném území.

Změna se netýká zranitelné oblasti, která by vyžadovala zvýšenou pozornost, resp. s ohledem na její velikost a charakter nevznika obava ze vzniku závažných a rozsáhlých vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

Na základě stanoviska orgánu ochrany přírody podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (viz bod II), hodnocená změna nemůže mít významný vliv a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Príslušný úřad s ohledem na lokalizaci a předmět změny vyloučil negativní vliv na přírodní charakteristiky s uznávaným statutem ochrany na národní, komunitární a mezinárodní úrovni.

Se zřetelem k výše uvedenému je předpokládán přínos koncepce posouzení ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovaných na odlišných úrovních v této oblasti nulový až zanedbatelný.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad jako příslušný úřad rozhodl tak, jak je uvedeno v úvodu tohoto stanoviska.

Toto je vyjádření ve smyslu ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto odůvodněné vyjádření se vydává postupem podle části čtvrté správního řádu.

II. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) k možnému vlivu koncepce „Návrh zadání změny územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy na pozemcích parc. č. 4284/1, 8, 10-19, 4282/1-5, 4283/2-4, 4503/2, k. ú. Horní Počernice“ (dále jen „změna ÚP SÚ hl. m. Prahy“) na lokality soustavy Natura 2000

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen OCP MHMP), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), ve spojení s ustanovením § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotil na základě žádosti (MAR Investment s.r.o., Martinčůva Ivan, Ing., Hyacintová 3266/9, 106 00 Praha 10 - Záběhlice), možnosti vlivu výše uvedené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na lokality soustavy

Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, že **hodnocená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy nemůže mít významný vliv** a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast v územní působnosti OCP MHMP.

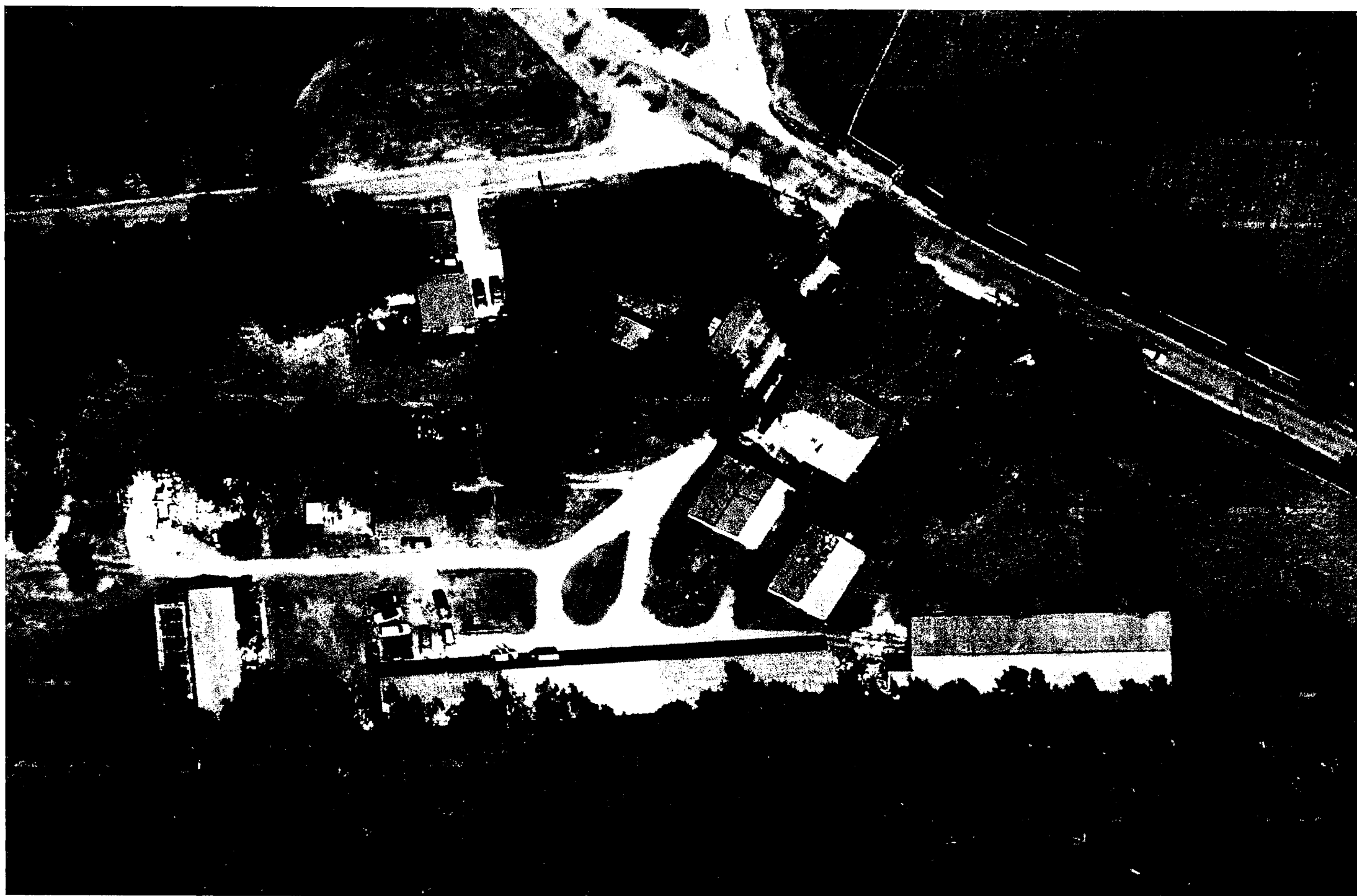
OCP MHMP jako dotčený orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko k předloženému návrhu zadání změny ÚP SÚ hl. m. Prahy v tom smyslu, že u něj vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti OCP MHMP.

Do působnosti OCP MHMP náleží evropsky významné lokality CZ0110142 – Blatov a Xaverovský háj, CZ0213779 - Břežanské údolí, CZ0110049 - Havránka a Salabka, CZ0110040 - Chuchelské háje, CZ0110154 - Kaňon Vltavy u Sedlce CZ0113002 - Milíčovský les, CZ0113001 - Obora Hvězda, CZ0110050 - Prokopské údolí, CZ0114001 - Radotínské údolí, CZ0113773 - Praha - Petřín. Ptačí oblasti nejsou na území hlavního města Prahy vymezeny.

Do vzdálenosti 0,5 km od navržené změny se nenachází žádná evropsky významná lokalita v působnosti OCP MHMP. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh změny se nachází zcela mimo území evropsky významných lokalit a změna může mít pouze lokální vliv dotýkající se vlastního území dotčeného změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy a jeho nejbližšího okolí. Návrh předložené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy tedy nemůže mít vliv na chemismus půdy, obsah živin či vláhové poměry či způsob hospodaření na území evropsky významných lokalit. Návrh změny ÚP SÚ hl. m. Prahy neovlivní porosty dřevin na území evropsky významných lokalit, jejich druhové složení bude zachováno.

Jako podklad pro vydání tohoto stanoviska sloužila OCP MHMP žádost o vydání tohoto stanoviska, Zásady managementu stanovišť druhů v evropsky významných lokalitách soustavy Natura 2000, Pravidla hospodaření pro typy lesních přírodních stanovišť v EVL (zdroj https://www.mzp.cz/cz/evropsky_vyznamne_lokality) a plány péče pro jednotlivá zvláště chráněná území, mapy lokalit. Z těchto podkladů lze učinit kvalifikovaný závěr o možném vlivu na EVL v působnosti OCP MHMP.

Toto je vyjádření ve smyslu ustanovení § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

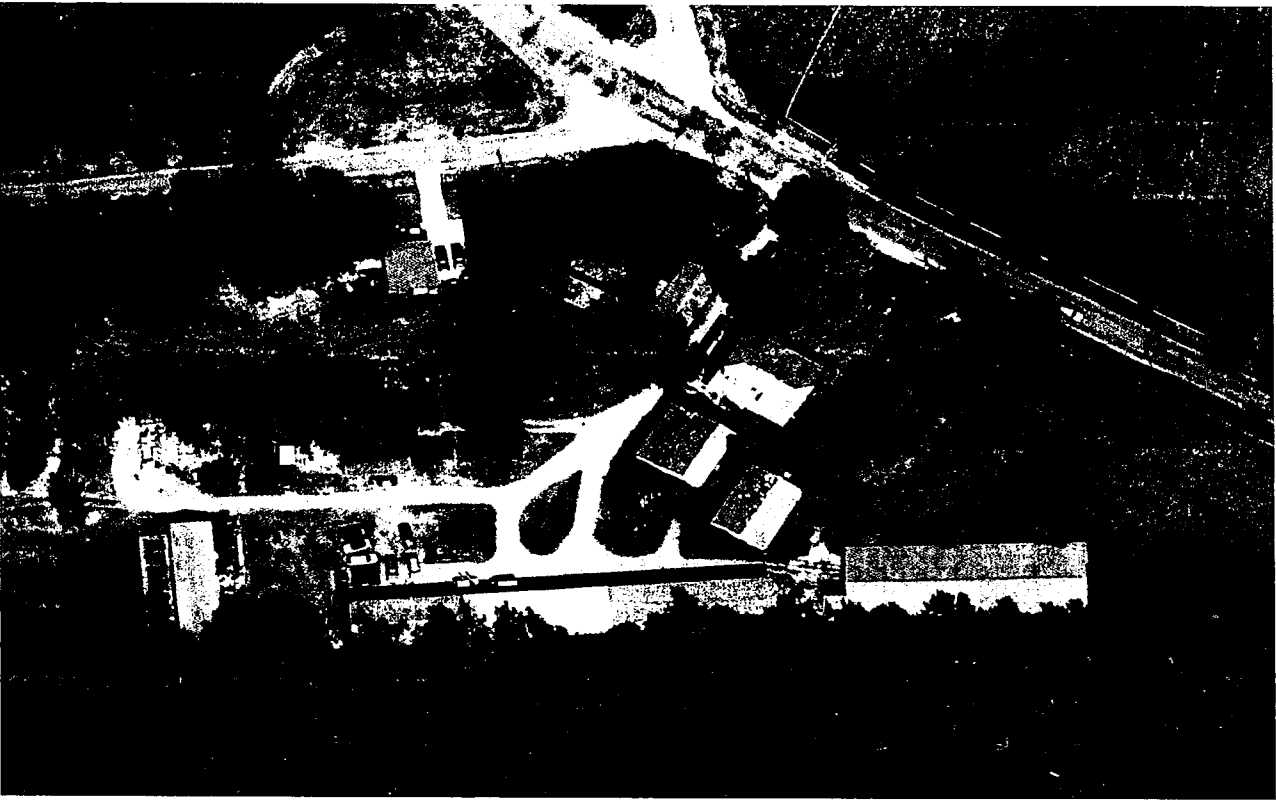


NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM AREÁL ZÁVODU

SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

OBSAH

1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
1.1	Údaje o stavbě	2
1.2	Údaje o žadateli / stavebníkovi	2
1.3	Údaje o zpracovateli projektové dokumentace	2
2	SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ	2
3	ÚDAJE O ÚZEMÍ	2
4	POPIS ÚZEMÍ	2
5	CELKOVÝ POPIS ZMĚNY, ARCHITEKTONICKO – URBANISTICKÝ KONCEPT	3
6	PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	4
7	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	4

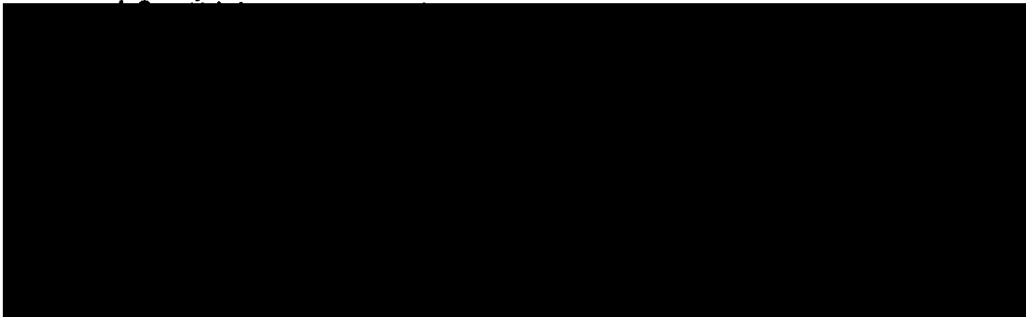
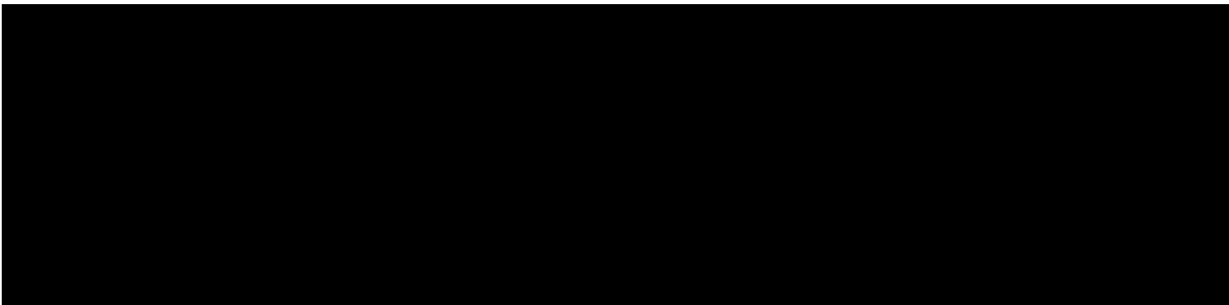


ortofoto areálu Velaz



areál Velaz

1 Identifikační údaje



2 Seznam vstupních podkladů

Zadání investora
Snímek pozemkové a katastrální mapy
ÚP Horní Počernice
Metropolitní plán (IPR)

3 Údaje o území

a) Rozsah řešeného území

Řešené území je v současné době částečně zastavěné nebytovými objekty původní pěstitelské stanice laboratorních zvířat a objekty návazného provozně – technického zázemí (sklady, garáže kotce) Hranice řešeného území je vymezena ze severní strany komunikacemi Božanovská a Ke Xaverovu, z jižní strany výrazným terénním zlomem, který současně tvoří hranici vlastnickou a funkční VOP a ZMK (zeleň městská a krajinná). Část západního cípu parcely je též součástí územního systému ekologické stability. Celková řešená plocha je trojúhelníkovou parcelou tvořenou více pozemky a stavbami s celkovou výměrou cca 22277m2 z čehož je středová část, plocha 4497m2 s funkčním určením SV, zbývající plocha jako ZMK.

b) Dosavadní využití a zastavěnost území

V současné době je území, které předmětem změny částečně využíváno jako skladový areál s garážemi, jeden objekt je trvale užívám k bydlení. Pro původní provoz chovné veterinární stanice není areál cca 20 let využíván. Areál je částečně udržován majitelem, stavební činnosti nejsou vykonávány.

c) Údaje o ochraně území (pam.rezervace, pam.zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.)

Řešené území není v záplavové zóně a nenalézají se zde žádné chráněné objekty.

d) Seznam souvisejících a podmiňujících investic

Podmiňující investicí je vybudování kanalizační přípojky s napojením do nové ČOV v místě stávající ČOV na pozemku 4304/2.

e) Seznam pozemků a staveb v řešeném území

Katastrální území:	Horní Počernice				
Parcely číslo:	4284/1	4282/1	4282/2	4283/4	4284/10
Stavby:	4282/3	4282/4	4282/5	4284/21	
	4282/12	4282/13	4282/14	4282/15	4282/16
	4282/17	4282/18			

Vlastníci objektů řešeného území:

KAT.Č. 4282/2, 4284/1, 4284/8, K.Ú.Horní Počernice	Areálová komunikace a zpevněné plochy
KAT.Č. 4284/11, K.Ú.Horní Počernice	Objekt „L/2“,
KAT.Č. 4284/13, K.Ú.Horní Počernice	Objekt „I/15“,
KAT.Č. 4284/14, K.Ú.Horní Počernice	Objekt „G/7“,
KAT.Č. 4284/15, K.Ú.Horní Počernice	Objekt „CH/16“,

Bochová Dana, Semonická 2942/3, Horní Počernice, 19300 Praha	podíl 1/3
Sůvová Jana, Gruzínská 1383/1, Vršovice, 10000 Praha 10	podíl 1/3
Špaček Jiří, Votuzská 308/22, Horní Počernice, 19300 Praha 9	podíl 1/3

KAT.Č. 4284/21, K.Ú.Horní Počernice	Objekt „M/1“,
BALMED Praha, státní podnik, Lysolajské údolí 15/53, Lysolaje, 16500 Praha	podíl 1/1

4 Popis území

a) Charakteristika pozemku

Řešené území – parcela 4284/1 je členěna do dvou funkčních ploch – plochy ZMK a plochy SV. Požadovaná změna na SV-C pro celý areál Velaz. Umístění 5 bytových domů + stávající objekt správce

					celá plocha*
celková výměra řešené plochy	22277				22277,0
pozemek SV současný	4497	plocha SP stabilizovaná			4479,0
pozemek ZMK současný	17780	plocha změny ÚP			17798,0
Řešená plocha pozemku	SV-C	výpočtová	návrh	návrh	-
velikost pozemku SV + ZMK změna na SV-C	22277	22277,0	22277,0		22277,0
KPP koeficient podl.ploch	0,500	11138,5	8500,0	0,38	0,39
KZ koeficient zeleně minimum	0,55	12252,4	15687,0	0,70	0,68
KZP koeficient zast.plochy	0,17	3787,1	3015,0	0,14	0,15
HPP hrubá podlažní plocha	11138,5	11138,5	8500,0	-	8690,0
zastavěná plocha maximální	0,45	10024,7	6560,0	0,29	6950,0
zpevněné a zastavěné plochy vč.komunikací	7210,0	10024,7	6560,0	-	6950
zast.plocha domy**	3050,0	xxx	2860,0	-	3050,0
plocha komunikací a parkovišť	4160,0	xxx	3700,0	-	3900,0

Pozn.: * výpočet pro celou plochu včetně objektu správce s příjezdovou komunikací

**zastavěná plocha bytových domů 2860m2, objekt správce 190m2.

Pozemek je rovinný, plynule v severní části za místní komunikací přechází do navazující plochy polí – pastvin, v jižní části je přirozený terénní zlom, který tvoří i hranici lesa. Na pozemku jsou v současné době opuštěné budovy bývalého výzkumného ústavu a chovné stanice laboratorních zvířat, objekty liniových garáží a skladů, kafilerní objekt a několik objektů provozních a technických zázemí. Dále je v areálu mnoho zpevněných ploch buď základových desek a odstavných ploch, tak i komunikací a ploch manipulačních a kanalizační jímka. Technický stav objektů je velmi špatný až havarijní. Podstatnou část tvoří plochy černé skládky se značným množstvím odpadu (okna, sklo, stavební odpad, zbytky konstrukcí apod.) - viz fotodokumentace.

Na pozemku je mnoho náletových dřevin (celá druhová škála křovin, černý bez, břízy, slivoně apod.), ale i ojedinělé solitérní stromy (smrky, duby, různé druhy peckovin, břízy a černý bez).

V současné době je pozemek částečně oplocen s hlavním vjezdem z ulice Božanovské, kde je i zastávka MHD.

Na pozemku 4284/1 je přízemní objekt 4284/11 – sklad krmiv s bytem správce, který je obýván a bude zachován.

V ploše řešeného území, mimo SV, tedy v ploše ZMK jsou další stavební objekty, které jsou ve špatném technickém stavu a o dalším využití bude rozhodnuto později.

Pro území byla provedena pasportizace zeleně a dendrologická průzkum pro potřeby DOSS v rámci podlimitního řízení EIA a Natura 2000. Obojí je součástí přílohové části projektu.

b) Výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů

Stavebně historický průzkum nebyl s ohledem na stávající objekty prováděn.

c) Stávající ochranná a bezpečnostní pásma

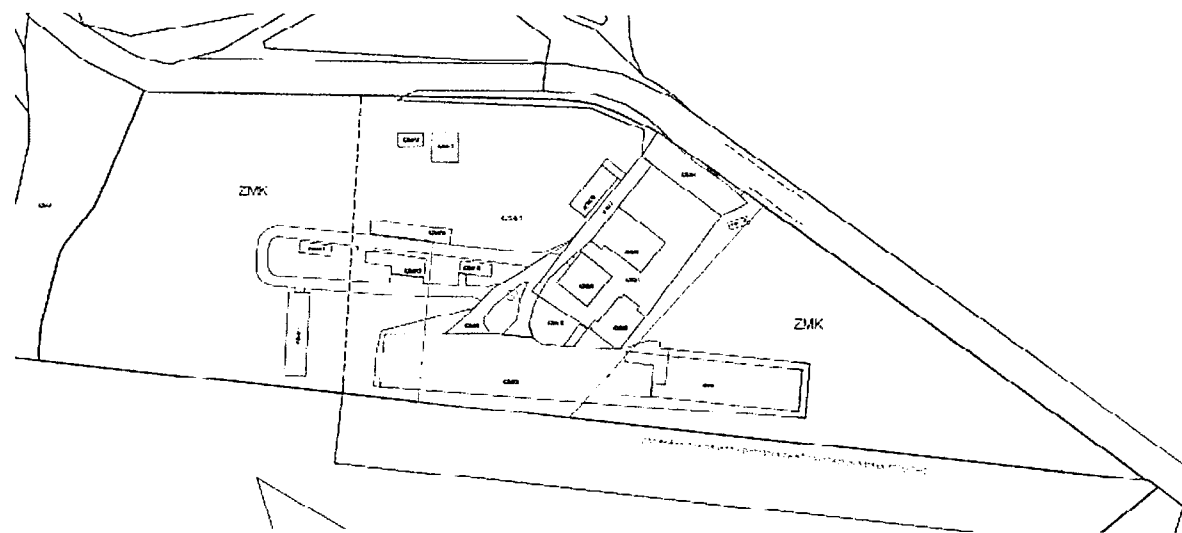
Nad pozemek je vedeno stožárové vysokonapěťové vedení s ochranným pásmem 15m.

d) Poloha vzhledem k záplavovému či poddolovanému území

Řešený prostor není poddolován a nenachází se v záplavovém pásmu.

e) Požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

V rámci celkové revitalizace řešeného území dojde k demolici většiny stávajících objektů, které jsou z valné části v havarijním stavu.



V rámci revitalizace v přední části (severní, při Božanovské ulici) dojde k vykácení náletových dřevin a k pročištění v jižní hranici pozemku na hranici lesa (mimo vlastní les). Rozsah kácení zeleně je obsažen v dendrologickém průzkumu, který je součástí průzkumů v rámci zpracované EIA (Ing. Beran)..

f) Územně technické podmínky – možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní napojení - reál je napojen jedním vjezdem / výjezdem z ulice Božanovské areálovou místní komunikací.

Napojení splaškové kanalizace – v lokalitě není splašková kanalizace

Napojení dešťové kanalizace - v lokalitě není dešťová kanalizace. Dešťová voda bude likvidována na vlastním pozemku vsakem.

Napojení plynu – areál není napojen na rozvod plynu. Možnost napojení je ze stávajícího uličního řadu STL 63 (2004) odbočkou vedenou ulicí Božanovská a Ke Xaverovu.

Napojení vodovodu – areál je napojen stávající přípojkou vodovodu zakončenou vodovodní šachtou s vodoměrnou soustavou.

Napojení elektro - ze sloupové trafostanice, která je při severní části pozemku při ulici Božanovské.

g) Věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané a související investice

Podmiňující investicí stavby je vybudování nové čističky odpadních vod v prostoru stávající nefunkční čističky v areálu druhé, fungující ČOV zpracovatelského areálu Xaverov. V místě po stávající nefunkční ČOV bude vybudována membránová čistička 240EQ.

5 Celkový popis změny – architektonicko – urbanistický koncept

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.

Požadovaná změna se týká pozemku areálu Velaz, v současné době s funkčním využitím SV a ZMK a tím změnit funkční využití na **SV-C** a umožnit tak revitalizovat toto území.

V současné době je převážná část objektů v havarijním stavu, části ploch jsou využívány jako skládka či odložiště stavebního materiálu. Pozemek je z valné části neudržován a nacházejí se zde četné náletové dřeviny. V přední části u komunikace jsou zbytky původního oplocení, dva altány a předzahrádka se vzrostlými jírovci. V nejzápadnější části se nalézá přízemní stavba původního skladu krmiv s bytem správce. Tento objekt je udržován a slouží k trvalému bydlení správce areálu. Zbývající stavby slouží jako sklady a garáže. Zbývající objekty jsou bez využití, opuštěné a chátrající.

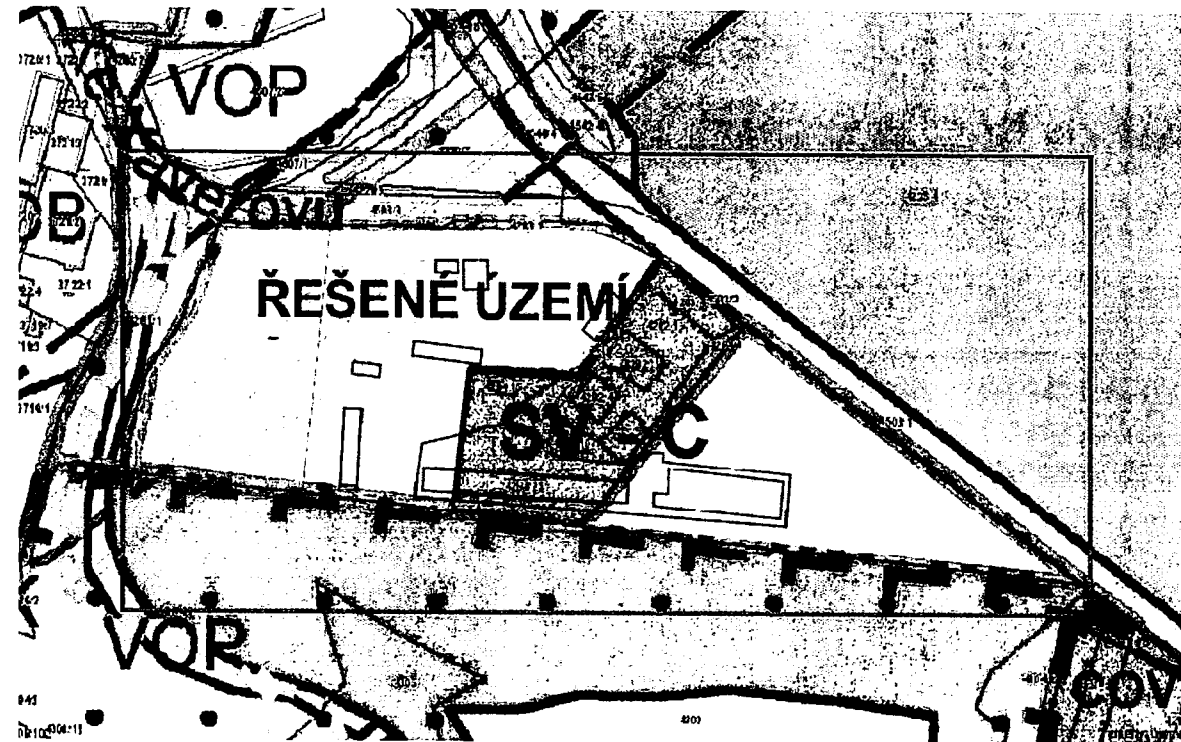
Záměrem investora je v lokalitě vybudovat v prostoru nynějšího nefunkčního areálu obytnou skupinu pěti objektů jednotného architektonického vzhledu. Objekty tvoří uzavřenou skupinu pěti domů a jsou navrženy jako třípodlažní s ustupujícím třetím podlažím. V přízemí objektu č.3 jsou uvažovány v cca ½ přízemí nebytové prostory především administrativního charakteru. V návrhu jsou dva typy objektů se zastavěnou plochou cca 499m² (3objekty) a 678m² (dva objekty). Předpokládaný počet bytů je 16, resp.20 bytů / dům. Celkový uvažovaný počet je cca 84 bytů a cca 4 administrativní či obchodní jednotky v přízemí. Předpokládaný počet obyvatel je 200 lidí. Objekty jsou umístěny v prostoru stávajících chátrajících domů bývalé chovné stanice, orientace hlavních fasád na jihovýchod, jihozápad a severozápad. Výška objektů je 10,0m, tedy o 4,0 – 6,0m níže proti horizontu souvislého porostu lesa. Uvažovaný obytný soubor tvoří uzavřený areál s vnitřní komunikací, parkovacími stáními na terénu v kombinaci s případnými polouzavřenými stáními a jedním vjezdem do areálu. Předpokládaný počet parkovacích míst je cca 120 stání. Komunikace jsou doplněny systémem

chodníků a odstavných a herních ploch. Umístění pěti objektů je ve východní části pozemku, západní část je z větší části v ochranném pásmu vysokého napětí.

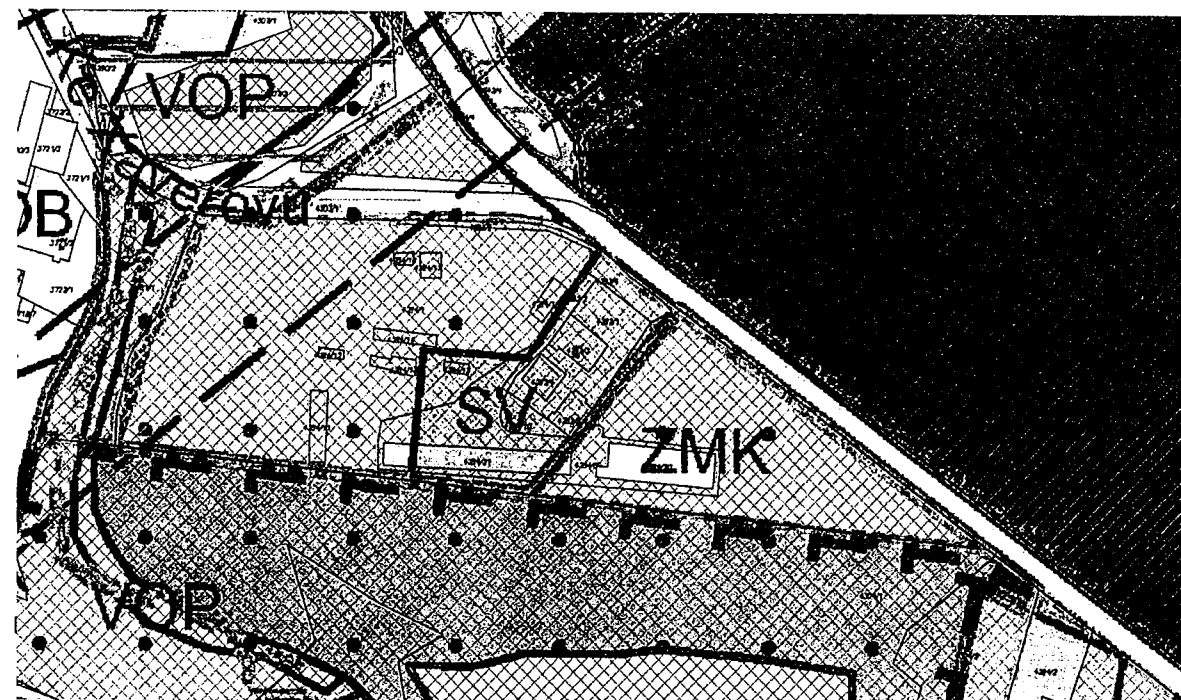
Objekty bytových domů jsou pravoúhlého půdorysu rozměru 23m x 23m, resp. 23 x 31m. Hlavní hmota je uvažována v barvě bílé v kombinaci s kamenným obkladem. Střecha objektů plochá se zatravněním. Fasády doplněny rámy pro popínavou zeleň plošně zabírající cca 20% plochy fasád. Doplnkové ocelové konstrukce v barvě přírodního zinku.

Obytná skupina bude doplněna o souvislý pás izolační zeleně při komunikaci, pásem izolační zeleně uzavírající obytný celek a vnitroblokovou zelení vymezující prostor jednotlivých objektů. Součástí řešení bude umístění pobytových ploch s herními prvky. V jižní části pozemku je uvažováno s parkovou úpravou stávajícího lesa v ploše cca 5000m², kde by měla být provedena polozpevněná cesta s mlatovým povrchem doplněná lavičkami apod.

Požadovaná změna ÚP pro celý areál Velaz

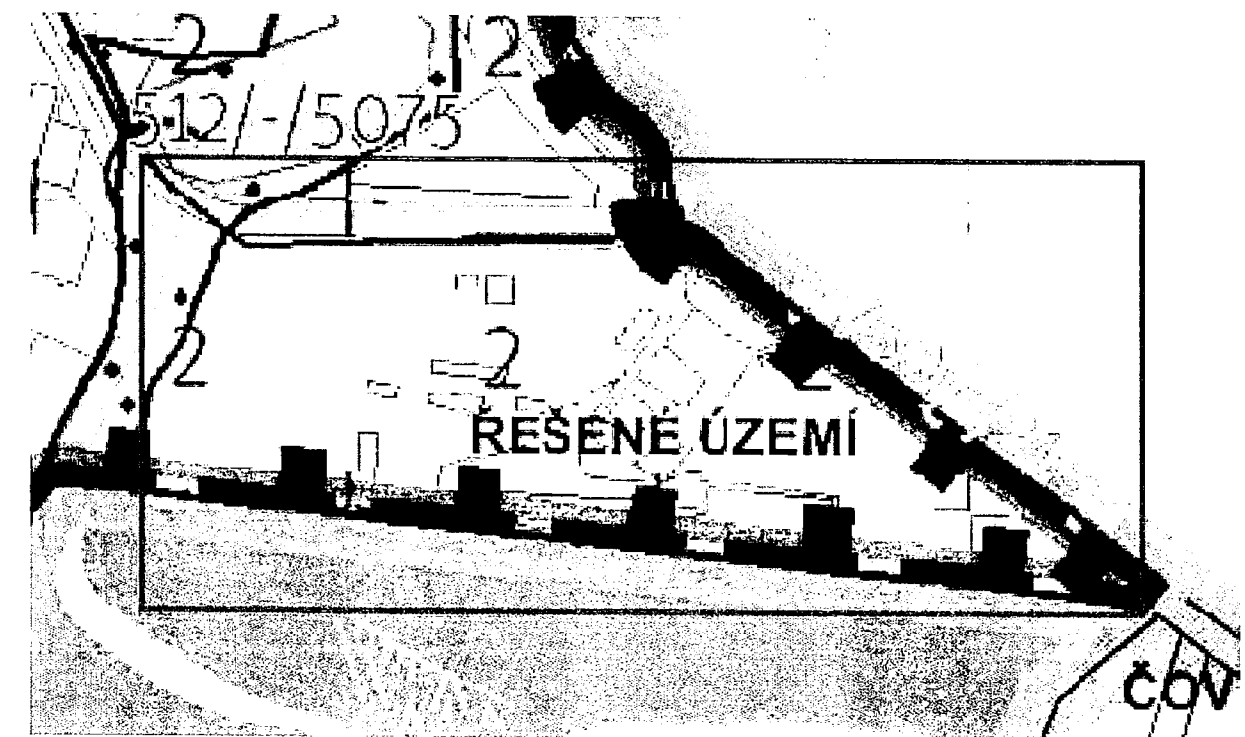


Stávající ÚP



Území, které je předmětem požadované změny ÚP je částí plochy lokality Svěpravice a dle Metropolitního plánu je navrženo jako území stabilizované určené k transformaci, obytné s výškovým regulativem 2 (Svěpravice Z(05) 0 [S].

Návrh Metropolitního plánu IPR



6 Připojení na technickou infrastrukturu

Kanalizace

Areál není napojen na kanalizaci. V rámci uvažované stavby bytových domů dojde k dobudování čistírny odpadních vod v prostoru stávající čističky.

Vodovod

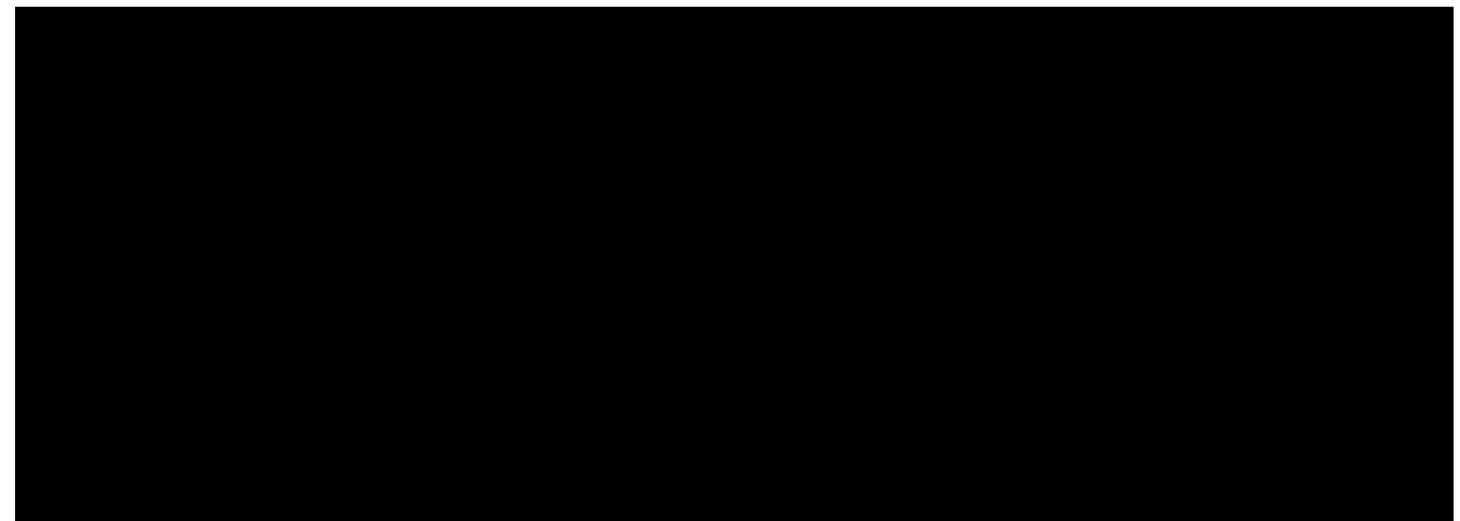
Areál je nyní napojen odbočkou 200L- 1951 z uličního řadu 200L – 1988. Fakturační vodoměr pro celý areál je umístěn ve vodoměrné šachtě.

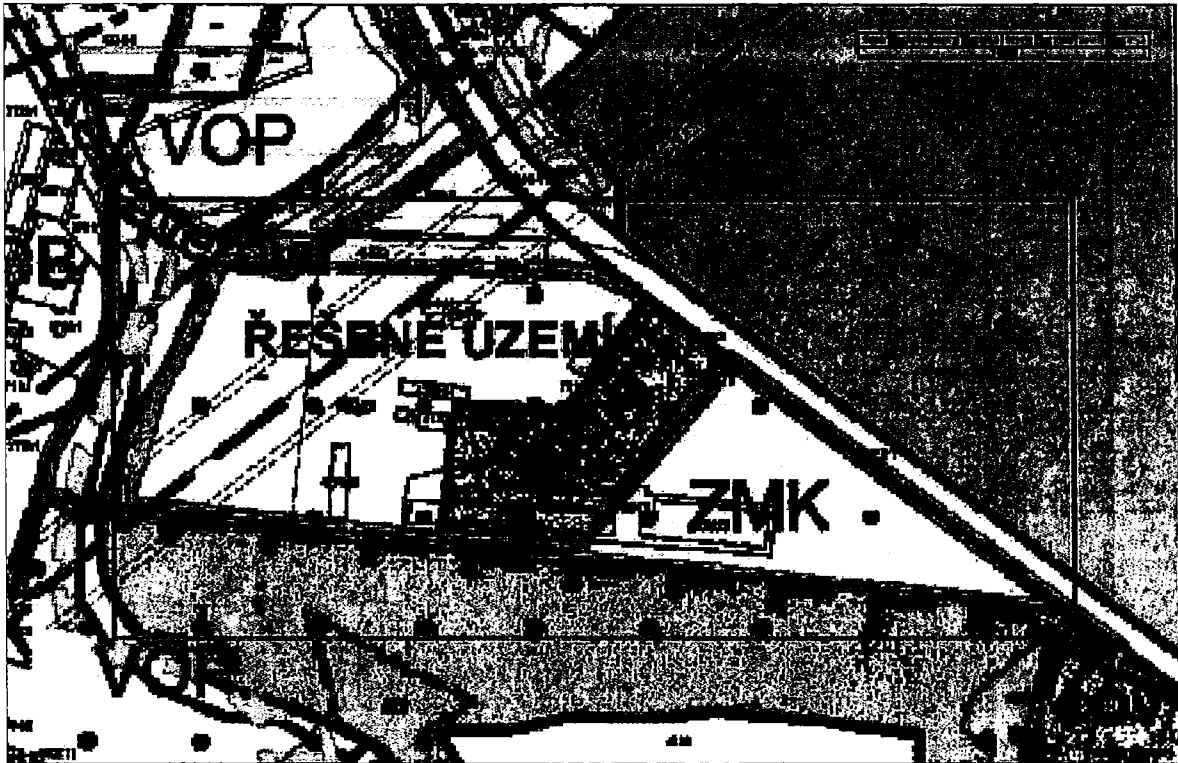
Plyn

V ulici božanovské a Ke Xaverovu je veden uliční řad STL PE 63 (2004). Na tento řad bude areál napojen.

Elektro

Napojení elektro ze sloupové trafostanice, která je při severní části pozemku při ulici Božanovské.

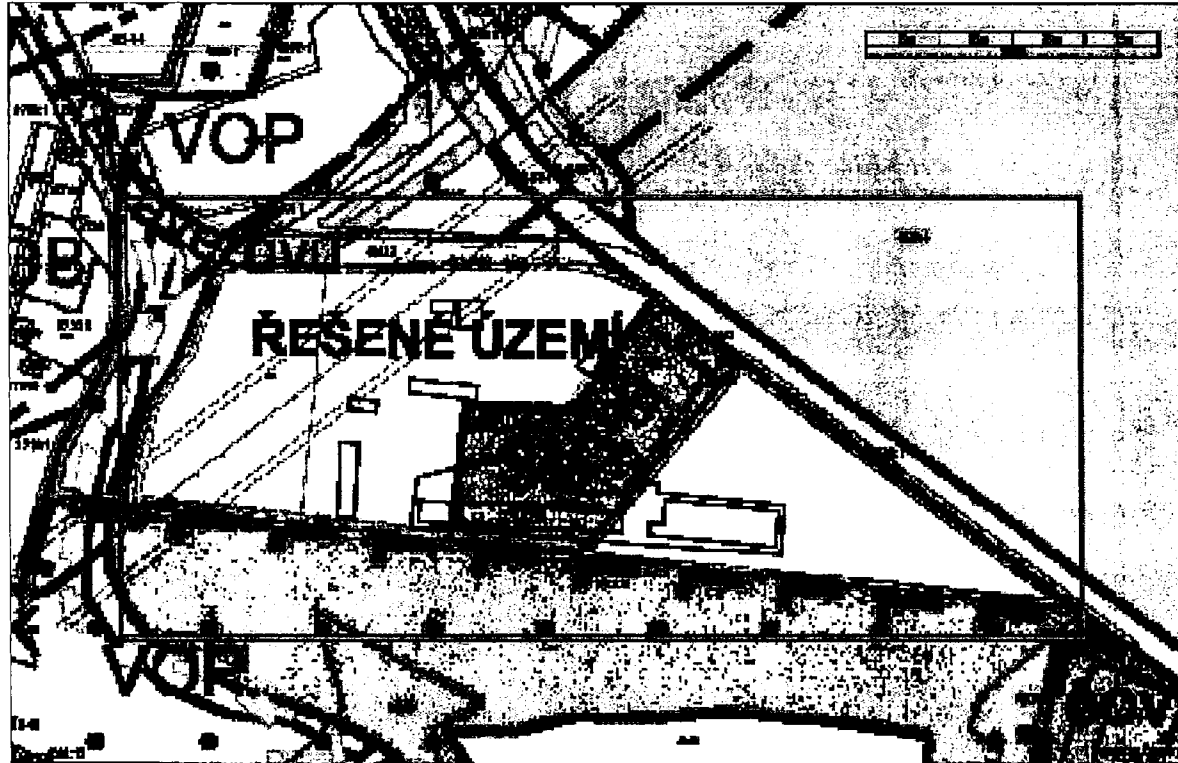




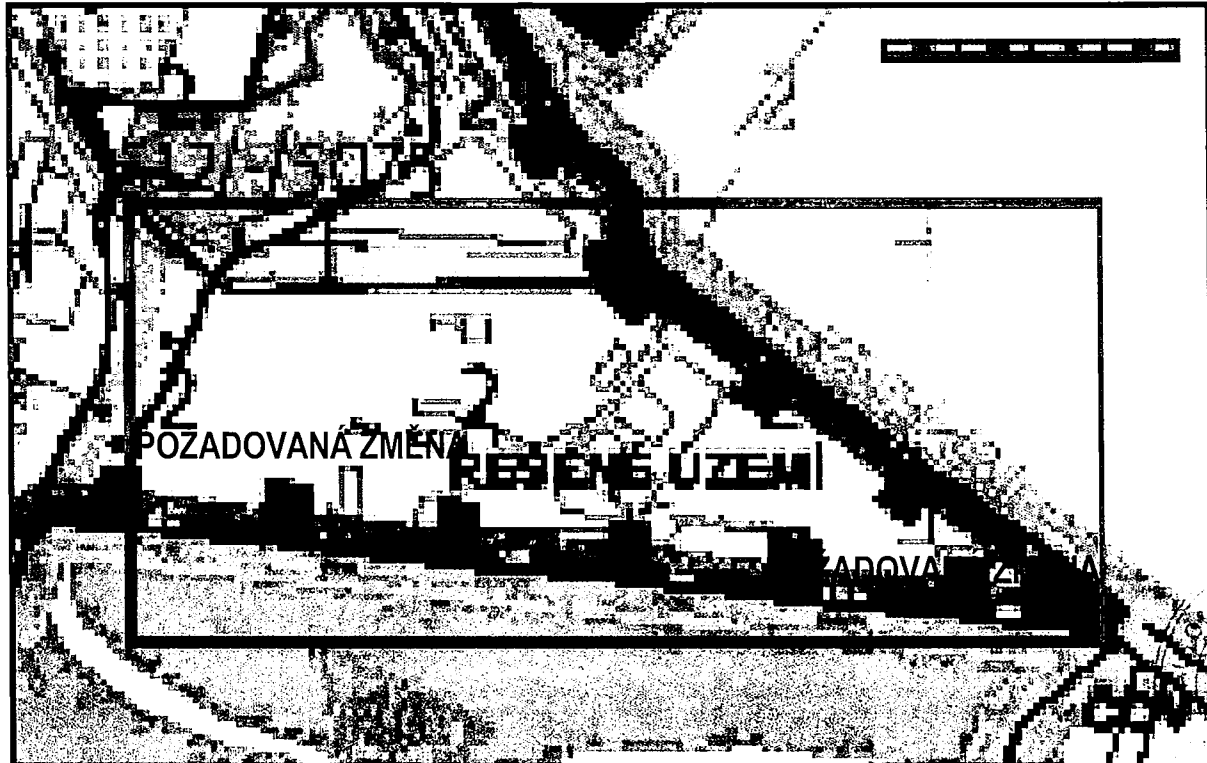
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



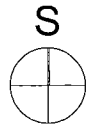
ORTOFOTO



POŽADAVEK ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



METROPOLITNÍ PLÁN

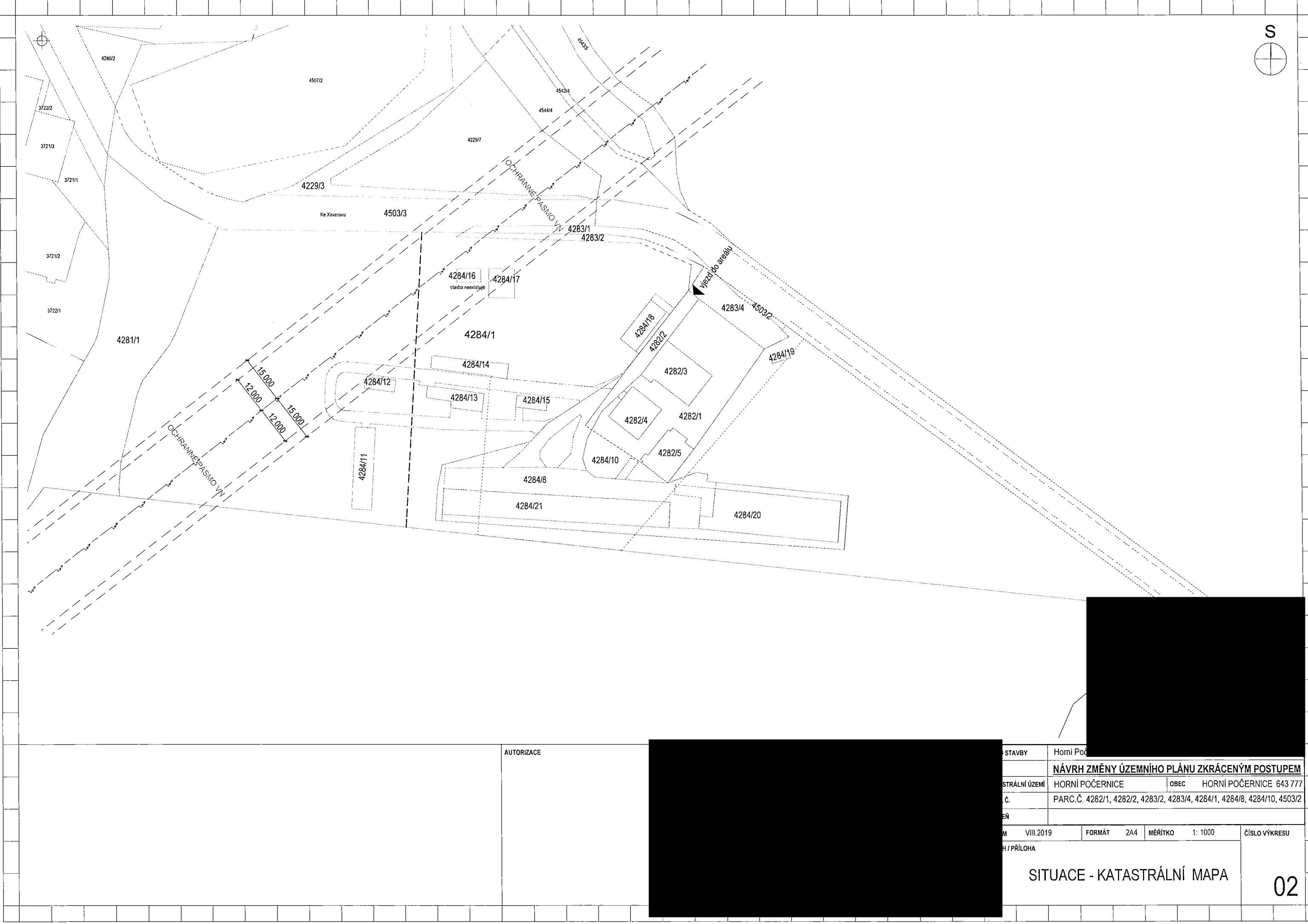


[Handwritten signature]

AUTORIZACE

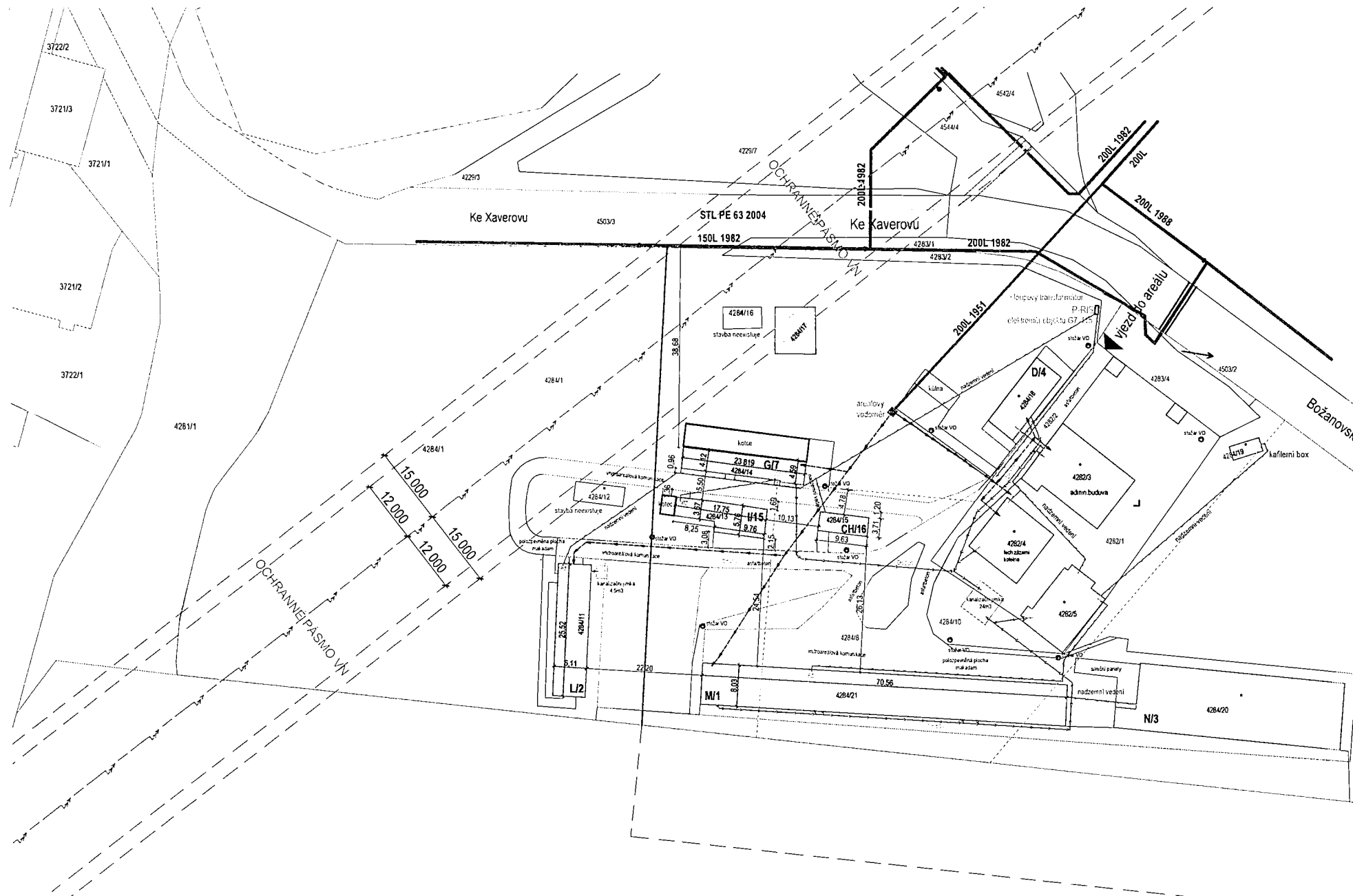
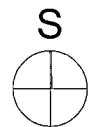
VYBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
LNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		

VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘITKO	1: 2500	ČÍSLO VÝKRESU
ŘÍLOHA	PLATNÝ ÚP, ORTOFOTO POŽADOVANÁ ZMĚNA ÚP METROPOLITNÍ PLÁN				01



AUTORIZACE

STAVBY		Horní Poč	
NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM			
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ		HORNÍ POČERNICE	OBEC HORNÍ POČERNICE 643 777
Č.		PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2	
NÁZEV			
M VIII.2019		FORMÁT 2A4	MĚŘÍTKO 1: 1000
H / PŘÍLOHA			ČÍSLO VÝKRESU
SITUACE - KATASTRÁLNÍ MAPA			02



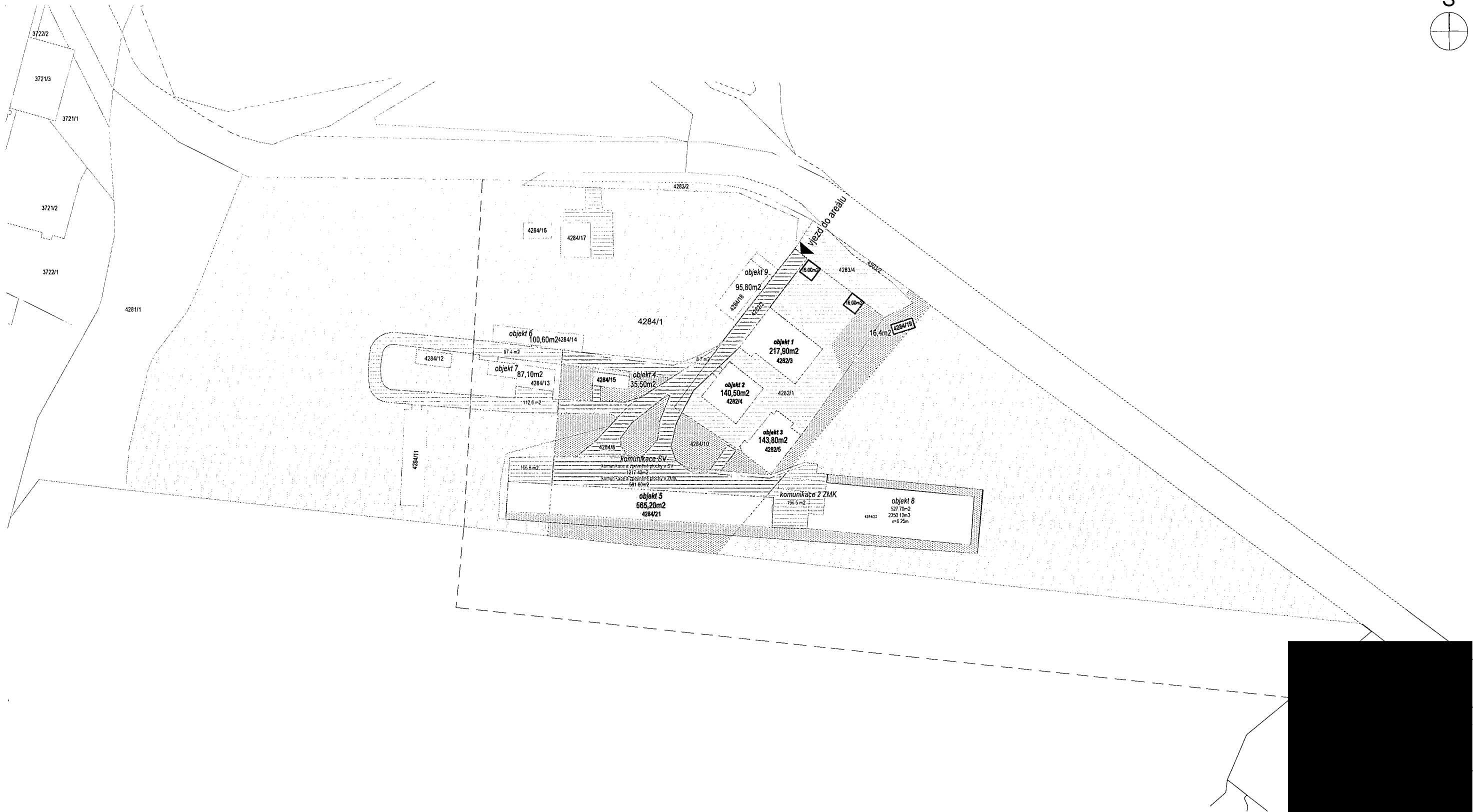
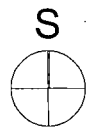
- | | | | |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| | vodovod uliční řad | | kanalizace |
| | vodovod přípojky | | elektro přípojky |
| | STL uliční řad | | VN vedení vysokého napětí |
| | plyn přípojky | | ochranné pásmo VN |

AUTORIZACE

MIŠTO STAVBY	Horní Počernice						
KCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM						
CATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE			OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777		
ARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2						
STUPEŇ							
DATUM	VIII. 2019		FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1: 1000	ČÍSLO VÝKRESU
BSAH / PŘÍLOHA							

SITUACE IS

03

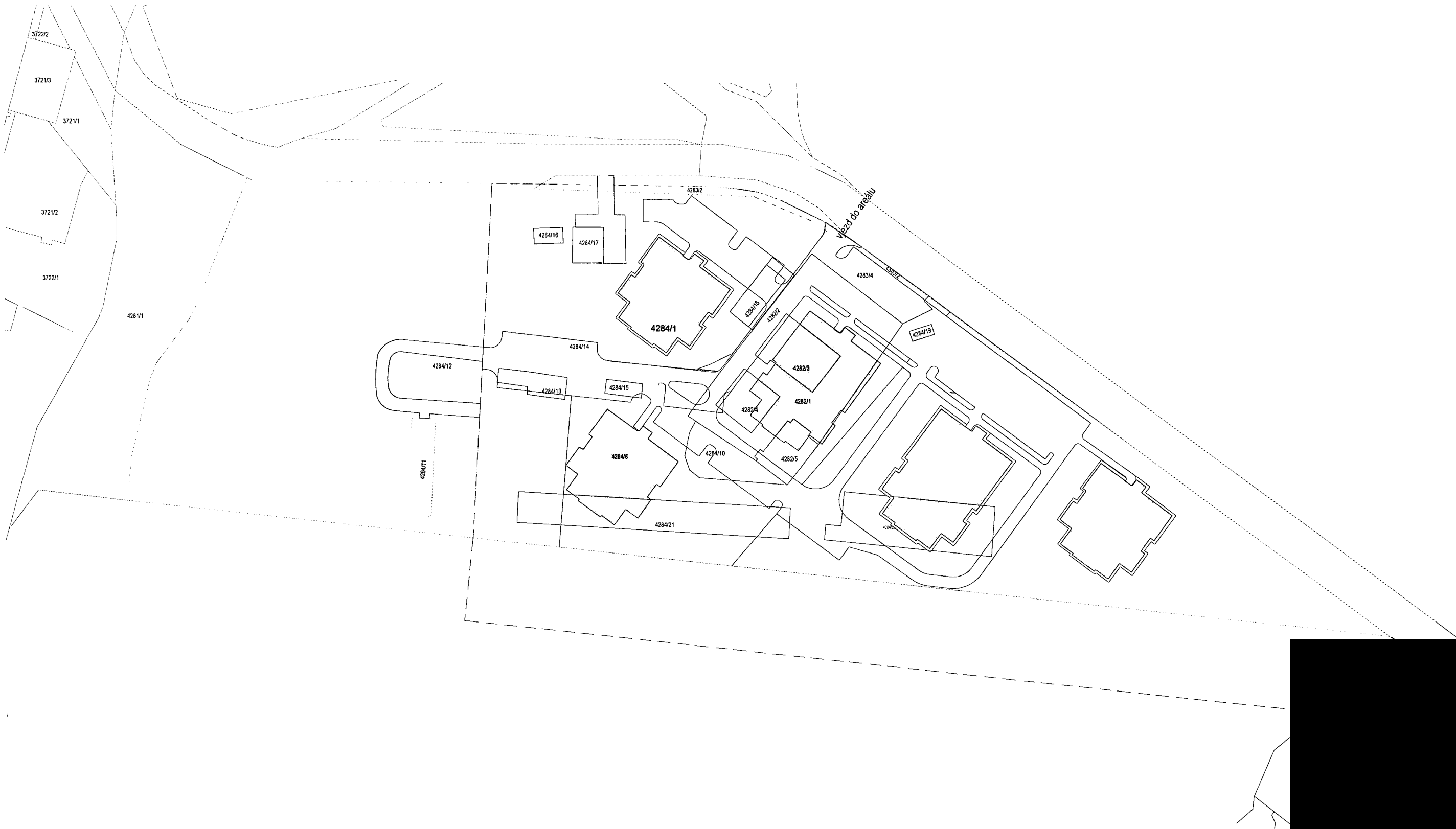
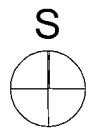


	SV objekty budov		SV komunikace
	ZMK objekty budov		ZMK kom.polozpevněné plochy
	obytný objekt		ZMK komunikace
			SV zatravněné plochy
			ZMK zatravněné plochy

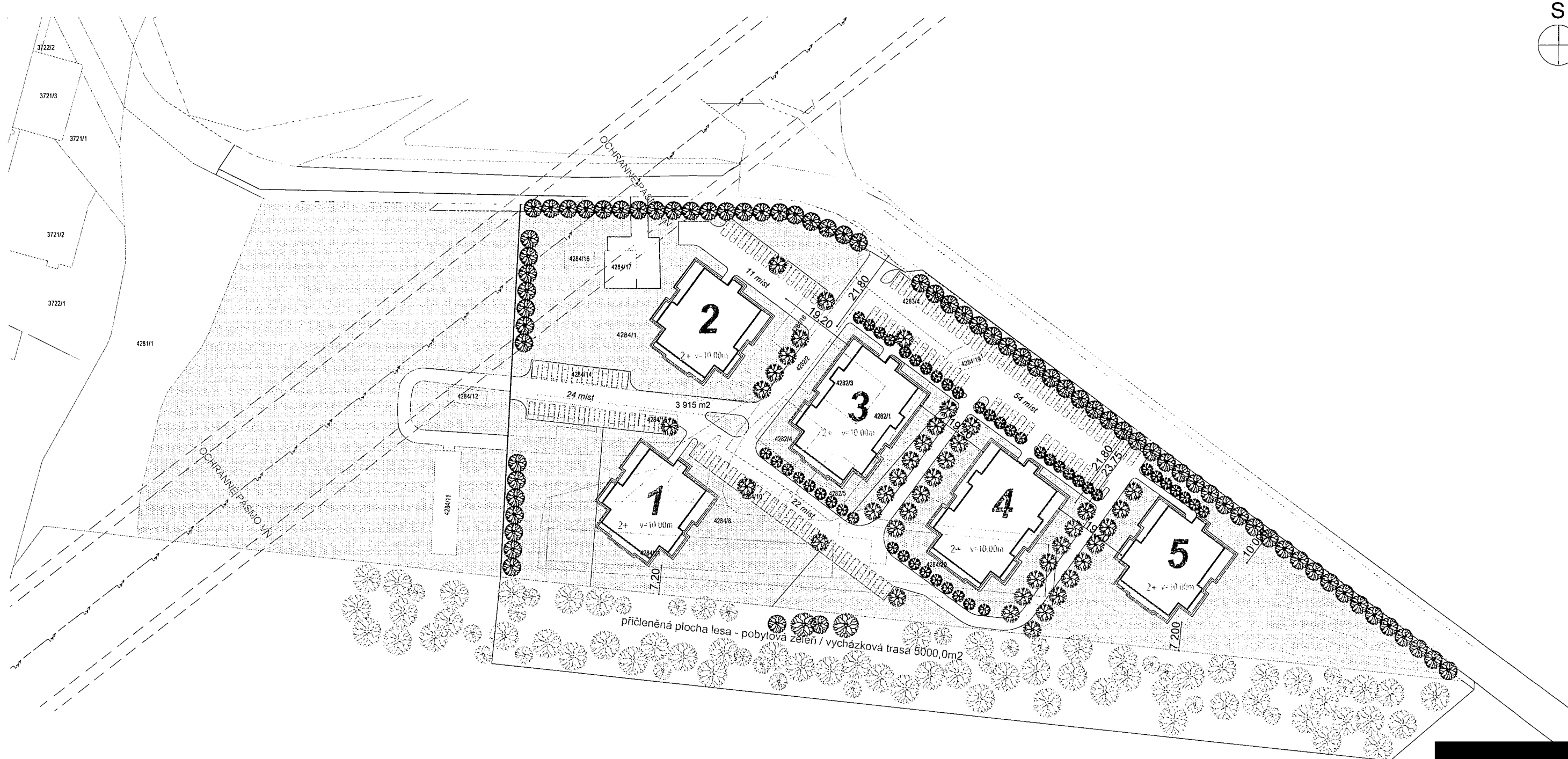
AUTORIZACE

STAVBY	Horní Počernice, Božan	Z
NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
TRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC HORNÍ POČERNICE 643 777
C.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2	
Ň		

VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘITKO	1: 1000	ČÍSLO VÝKRESU
/ PŘÍLOHA					04
SITUACE FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH SOUČASNÝ STAV					



	objekty bytových domů	AUTORIZACE	INVESTOR	JANA SŮVOVÁ GRUŽÍNSKÁ 1383/1, PRAHA 10, VRŠOVICE, 100 00	MÍSTO STAVBY	Horní Počernice,			ČÍSLO VÝKRESU		
	obytný objekt stávající			AKCE	NÁVRH ZMĚNY UZEMNÍHO PLÁNU ZKRACENÝM POSTUPEM						
	komunikace			KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777				
	zatravněné plochy			PARC. Č.	PARC. Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2						
				JIŘÍ ŠPAČEK VOTUZSKÁ 308/22, PRAHA 9, HORNÍ POČERNICE, 193 00	STUPEŇ						
			ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	Ing.arch. MICHAL POLÁK IČO: 131 56 446 ČKA: 02 135 V OBČANSKÉM DOMOVĚ 3, PRAHA 4, 140 00 TEL: 602 27 07 62 EMAIL: ARCH.MICHAL.POLAK@SEZNAM.CZ	DATUM	VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘITKO	1: 1000	
					OBSAH / PŘÍLOHA						
					SITUACE FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH SOUČASNÝ STAV					05	



AUTORIZACE

STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke X		
	<u>NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRACENÝM POSTUPEM</u>		
STRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
Ň			

M	VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1: 1000	ČÍSLO VÝKRESU
H / PŘÍLOHA						

ARCHITEKTONICKÝ PŮDORYS



	AUTORIZACE	INVESTOR JANA SŮVOVÁ GRUŽÍNSKÁ 1383/1, PRAHA 10, VRŠOVICE, 100 00 DANA BOCHOVÁ SEMONICKÁ 2942/3, PRAHA 9, HORNÍ POČERNICE 193 00 JIRÍ ŠPAČEK VOTUZSKÁ 308/22, PRAHA 9, HORNÍ POČERNICE, 193 00	MÍSTO STAVBY		Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ					
			AKCE		NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM					
			KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE		OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777			
			PARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2						
			STUPEŇ							
		ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT Ing.arch. MICHAL POLÁK IČO: 131 56 446 ČKA: 02 135 V OBČANSKÉM DOMOVĚ 3, PRAHA 4, 140 00 TEL: 602 27 07 62 EMAIL: ARCH.MICHAL.POLAK@SEZNAM.CZ	DATUM		VI.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1:	ČÍSLO VÝKRESU 07
			OBSAH / PŘÍLOHA FOTODOKUMENTACE							

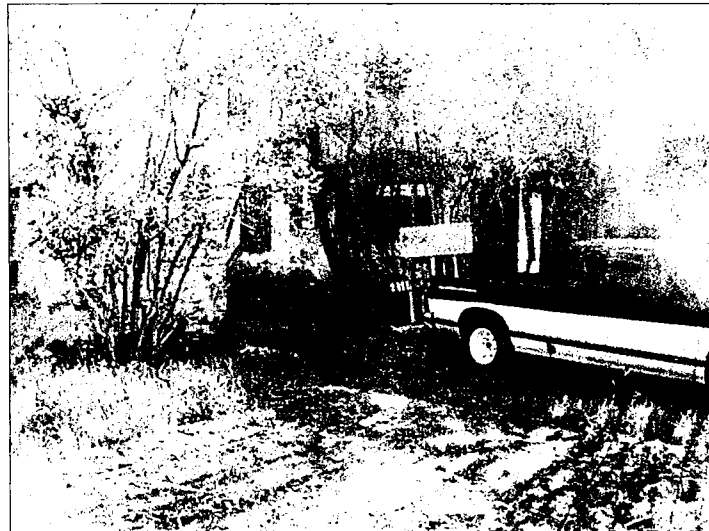


AUTORIZACE

MÍSTO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
AKCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
PARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
STUPEŇ			

DATUM	VI.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1:	ČÍSLO VÝKRESU
OBSAH / PŘÍLOHA						

FOTODOKUMENTACE



														AUTORIZACE																TAVBY		Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ														
																																NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM														
																														RÁLNÍ ÚZEMÍ		HORNÍ POČERNICE					OBEC					HORNÍ POČERNICE 643 777				
																																PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2														
																														VI.2019		FORMÁT		2A4		MĚŘÍTKO		1:		ČÍSLO VÝKRESU						
																														PŘÍLOHA																
																														FOTODOKUMENTACE														09		



AUTORIZACE

VBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
ALNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		

VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1:	ČÍSLO VÝKRESU
FOTOZÁKRES OBYTNÉ SKUPINY					10



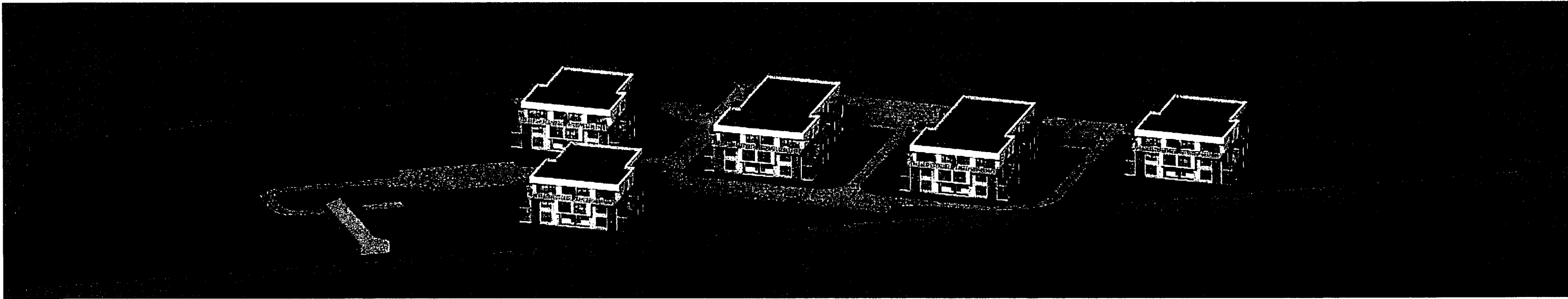
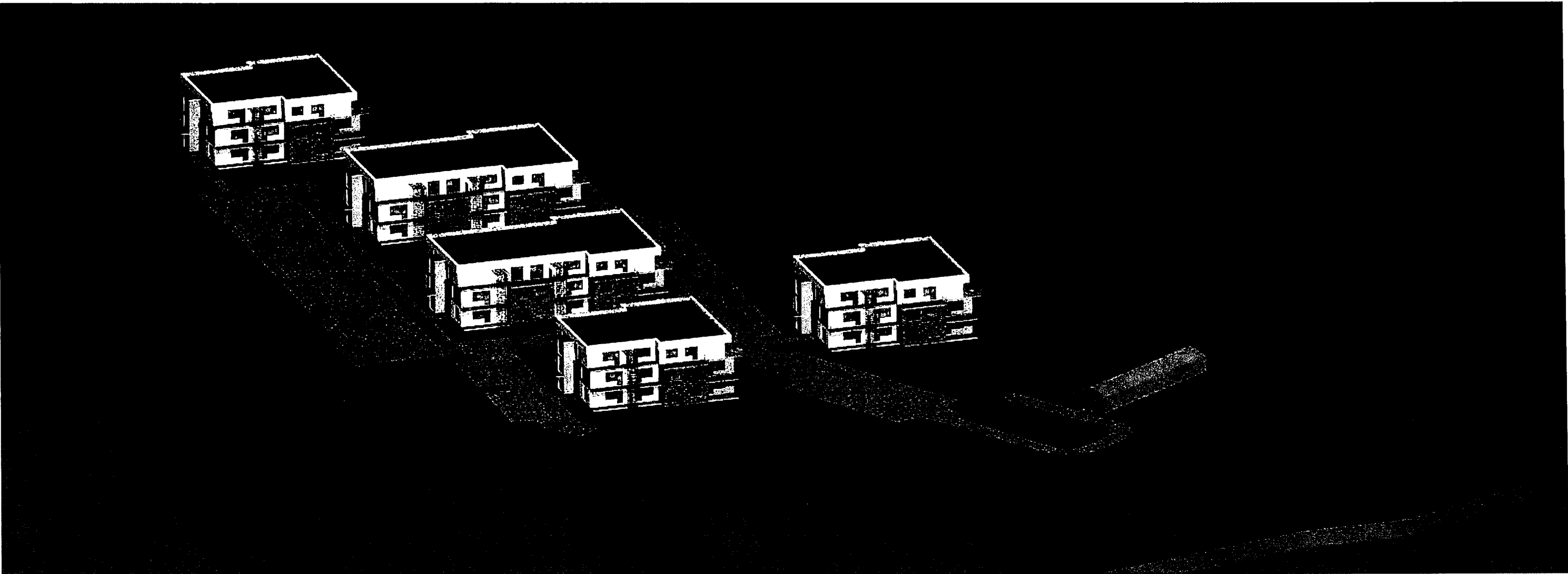
AUTORIZACE

TO STAVBY		Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ			
CE		NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM			
TASTRÁLNÍ ÚZEMÍ		HORNÍ POČERNICE		OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
RC. Č.		PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2			
UPEŇ					
TUM		VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO 1:
SAH / PŘÍLOHA					
		FOTOZÁKRES OBYTNÉ SKUPINY			
		11			



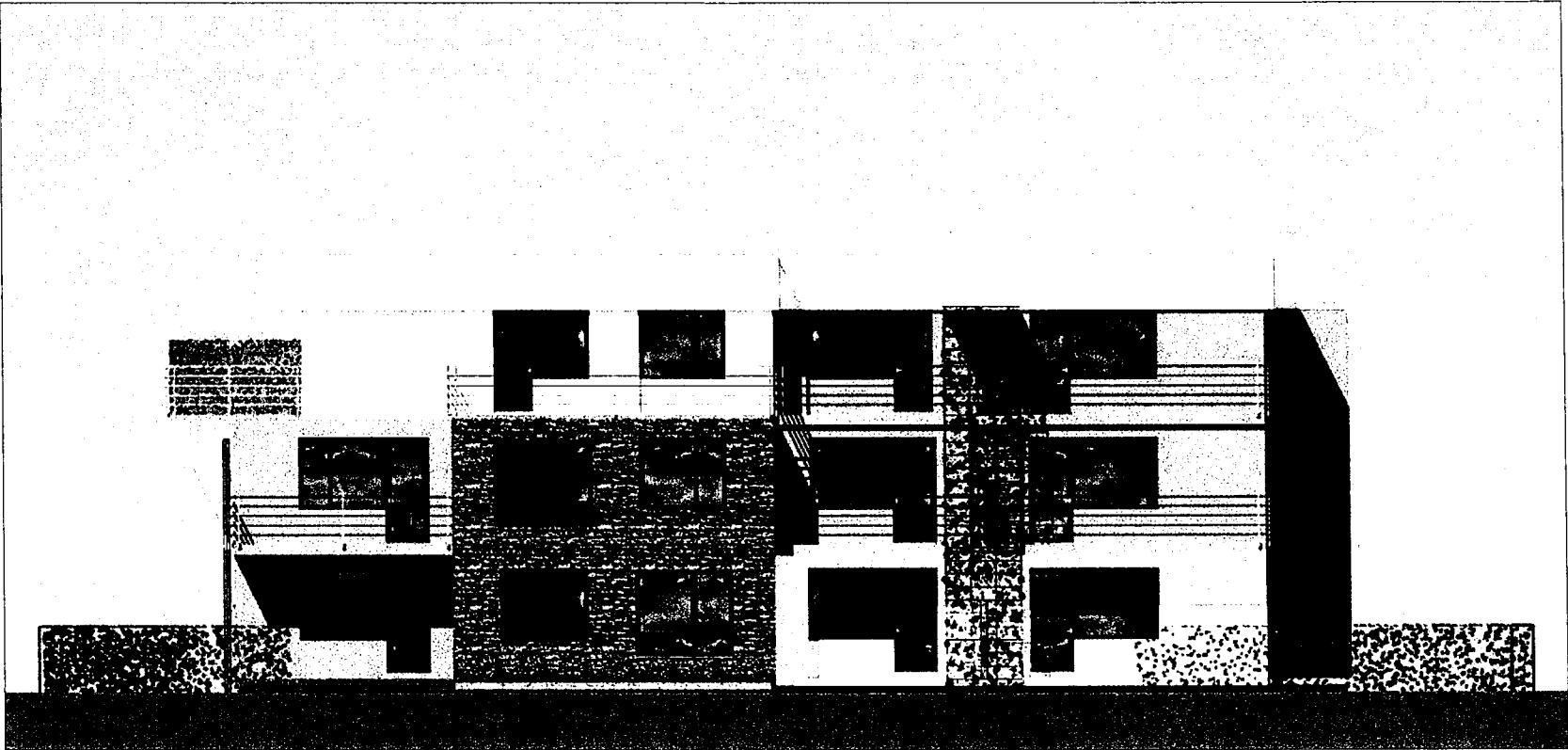
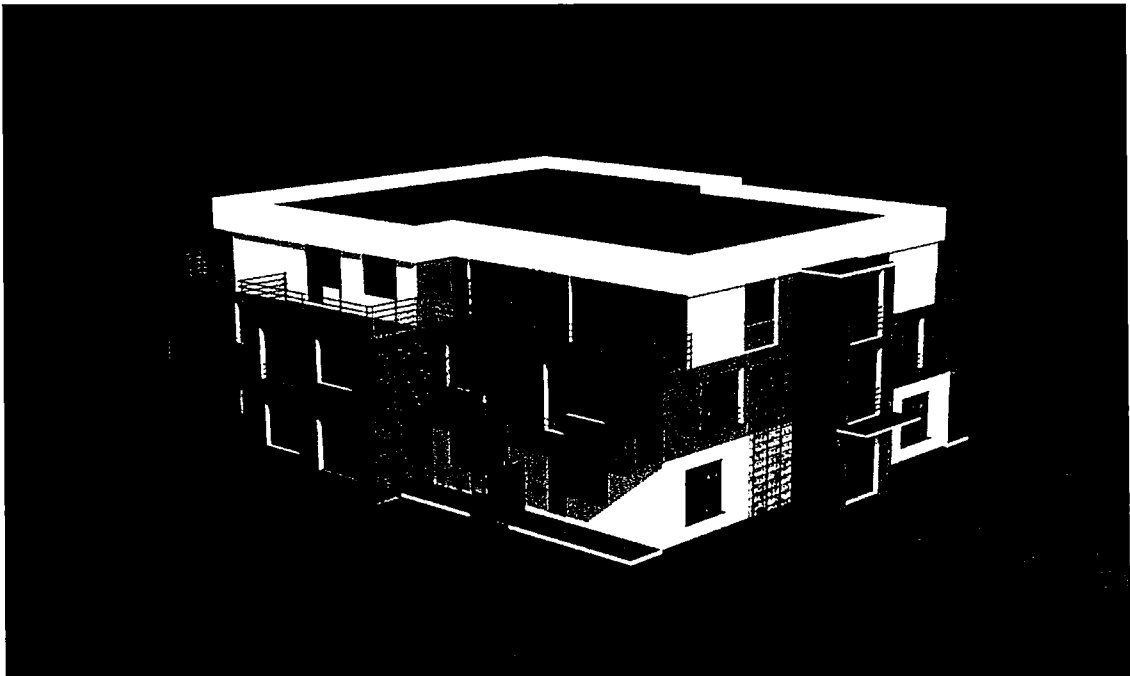
AUTORIZACE

TO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ			
CE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM			
TASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777	
RC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2			
UPEŇ				
TUM	VIII.2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO 1:
SAH / PŘÍLOHA				ČÍSLO VÝKRESU
FOTOZÁKRES OBYTNÉ SKUPINY				12



AUTORIZACE

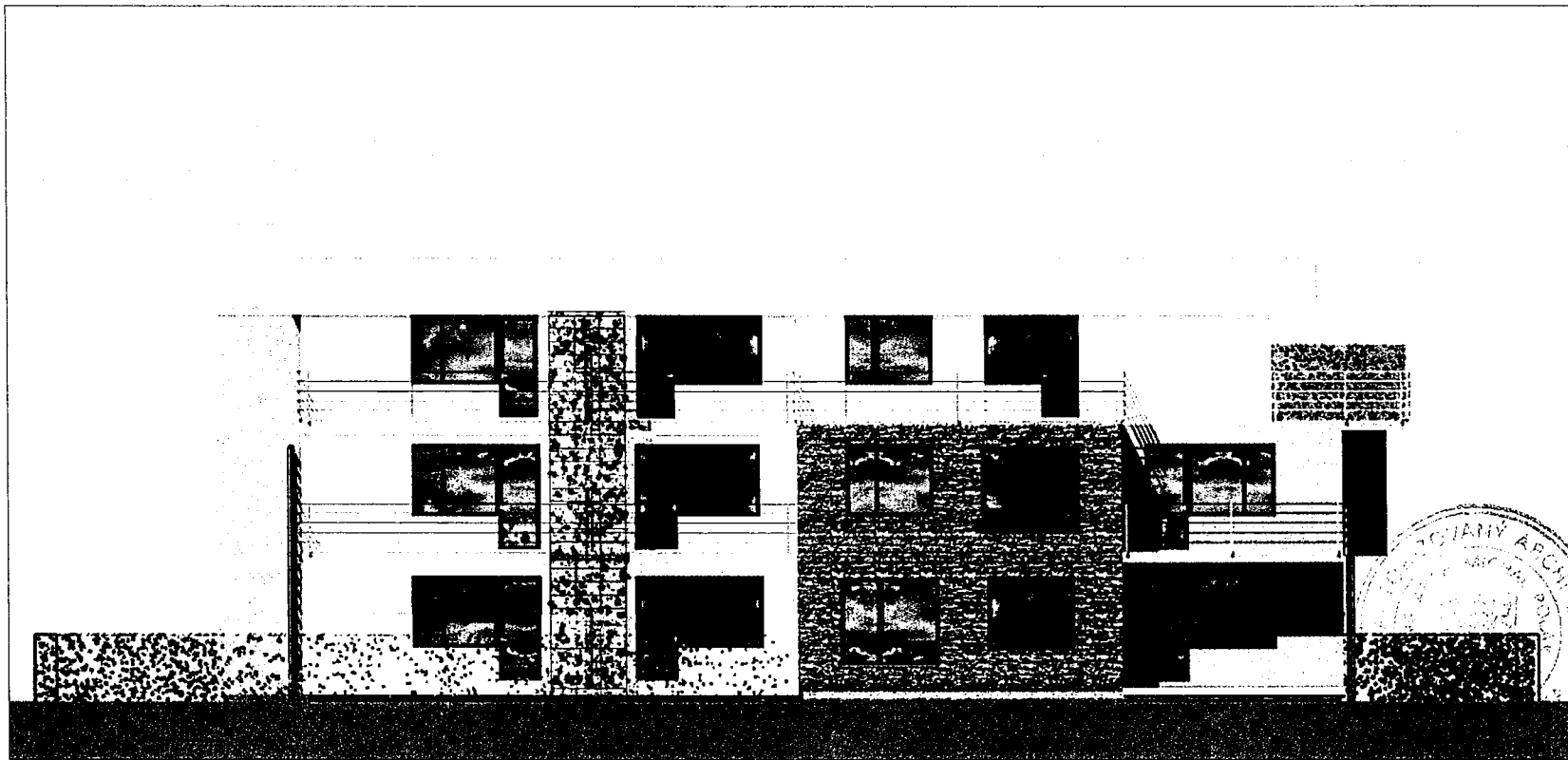
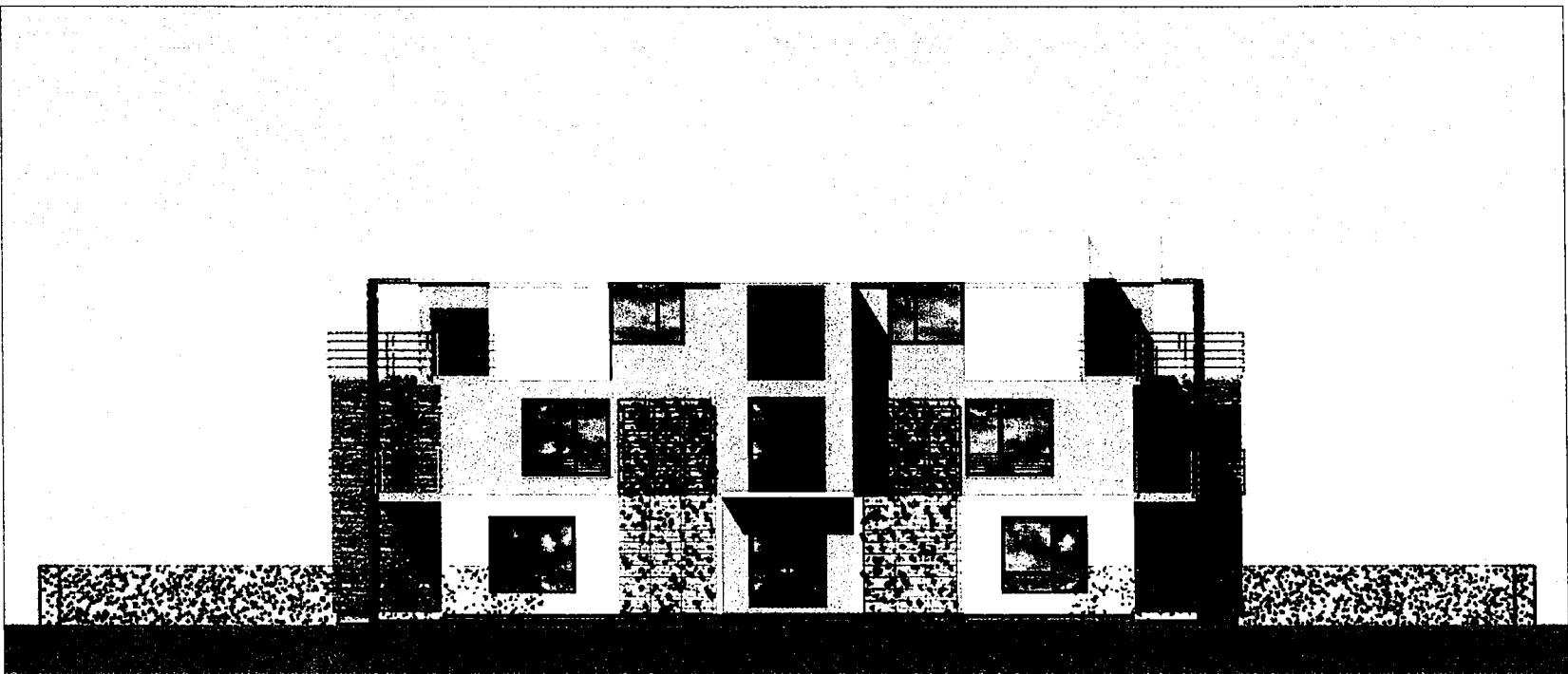
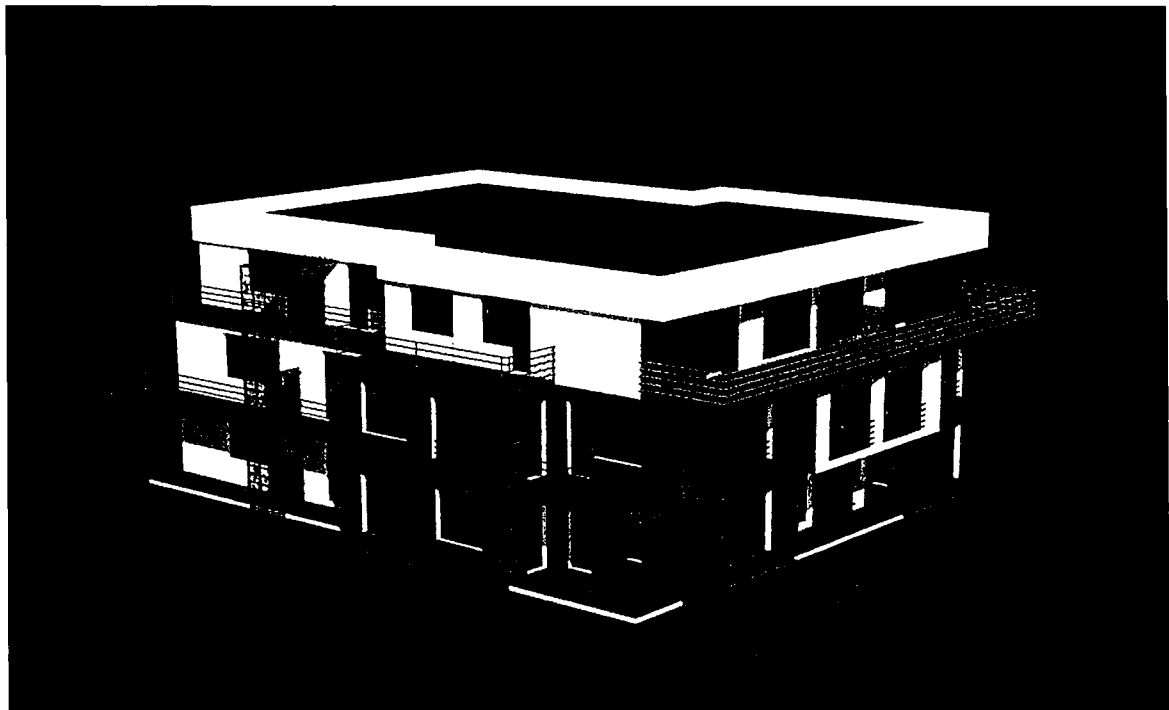
STO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ				
KCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM				
ATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE		OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777	
ARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2				
TUPEŇ					
ATUM	VIII. 2019	FORMÁT	2A4	MĚŘÍTKO	1:
BSAH / PŘÍLOHA					ČÍSLO VÝKRESU
NÁVRH OBYTNÉ SKUPINY					13



AUTORIZACE

STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
CE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
ATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBECE	HORNÍ POČERNICE 643 777
RC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
DUPEŇ			
ATUM	VIII.2019	FORMÁT	2A4
SAH / PŘÍLOHA	MĚŘÍTKO		ČÍSLO VÝKRESU

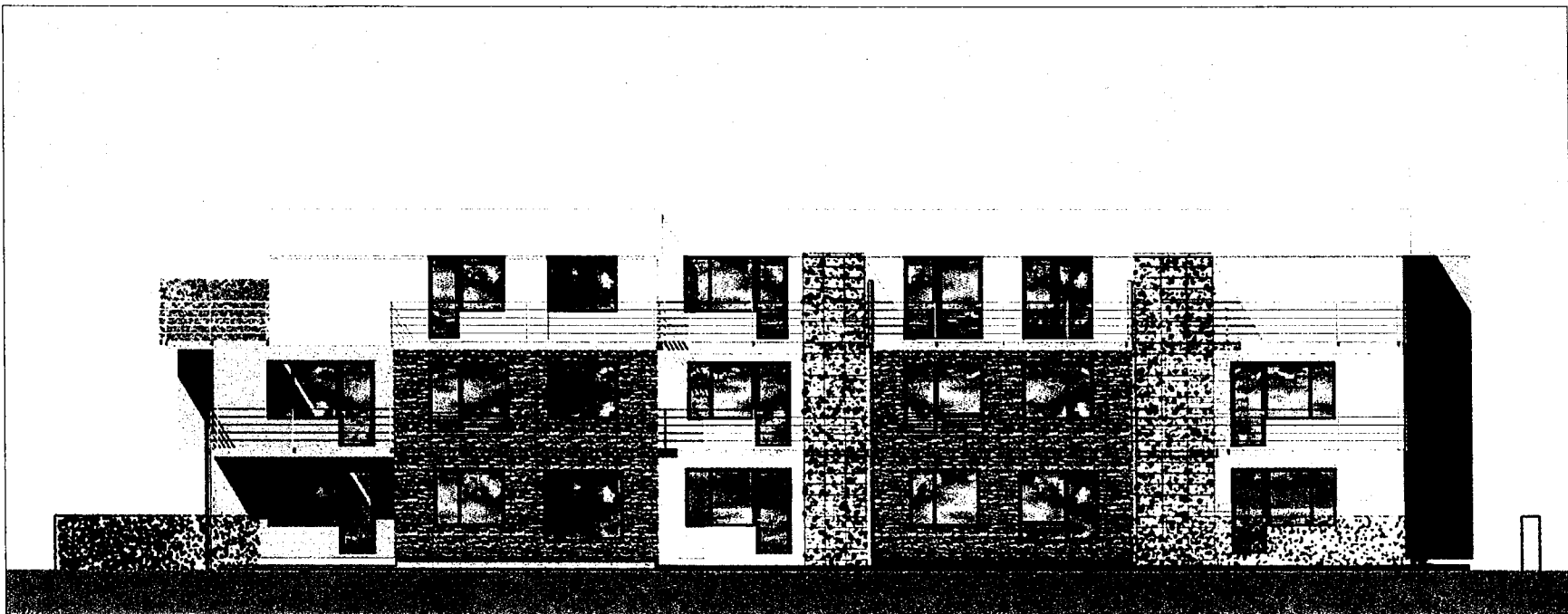
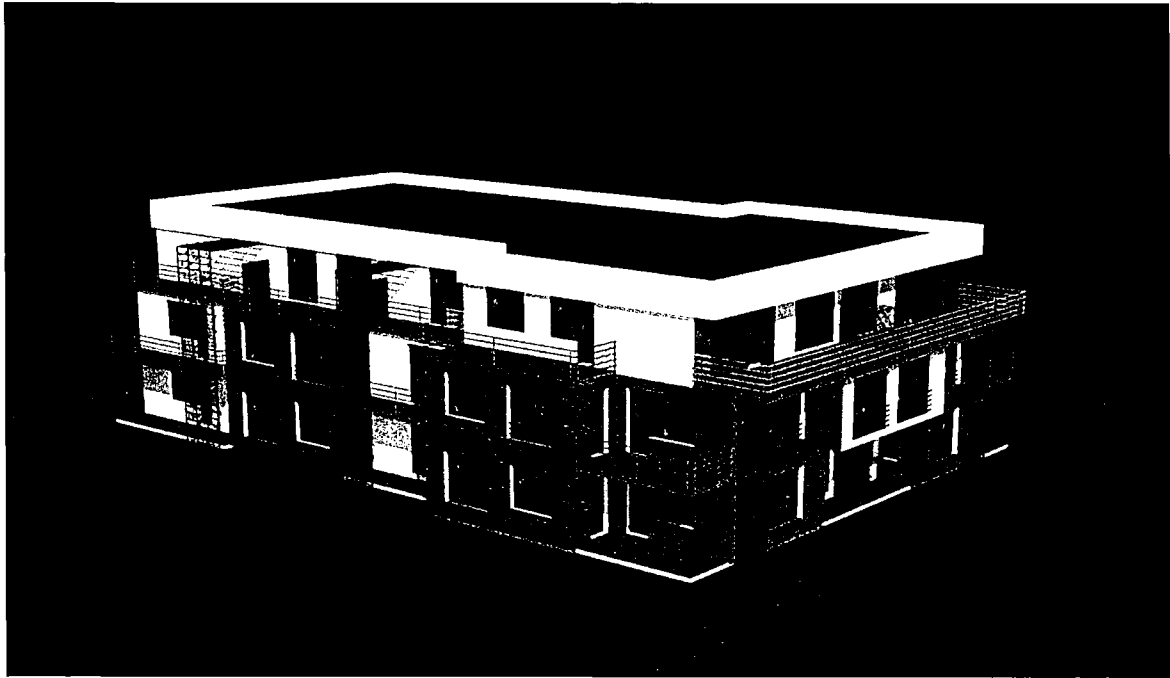
NÁVRH OBYTNÉ SKUPINY
BYTOVÝ DŮM 1, 2 a 5



AUTORIZACE

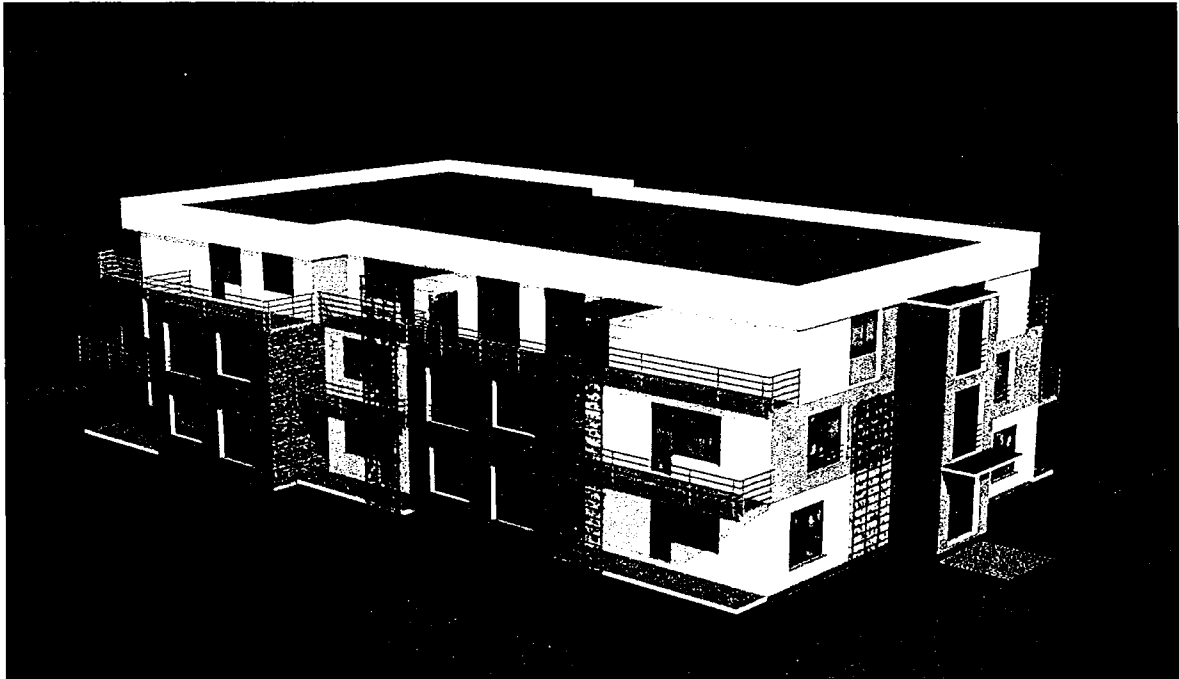
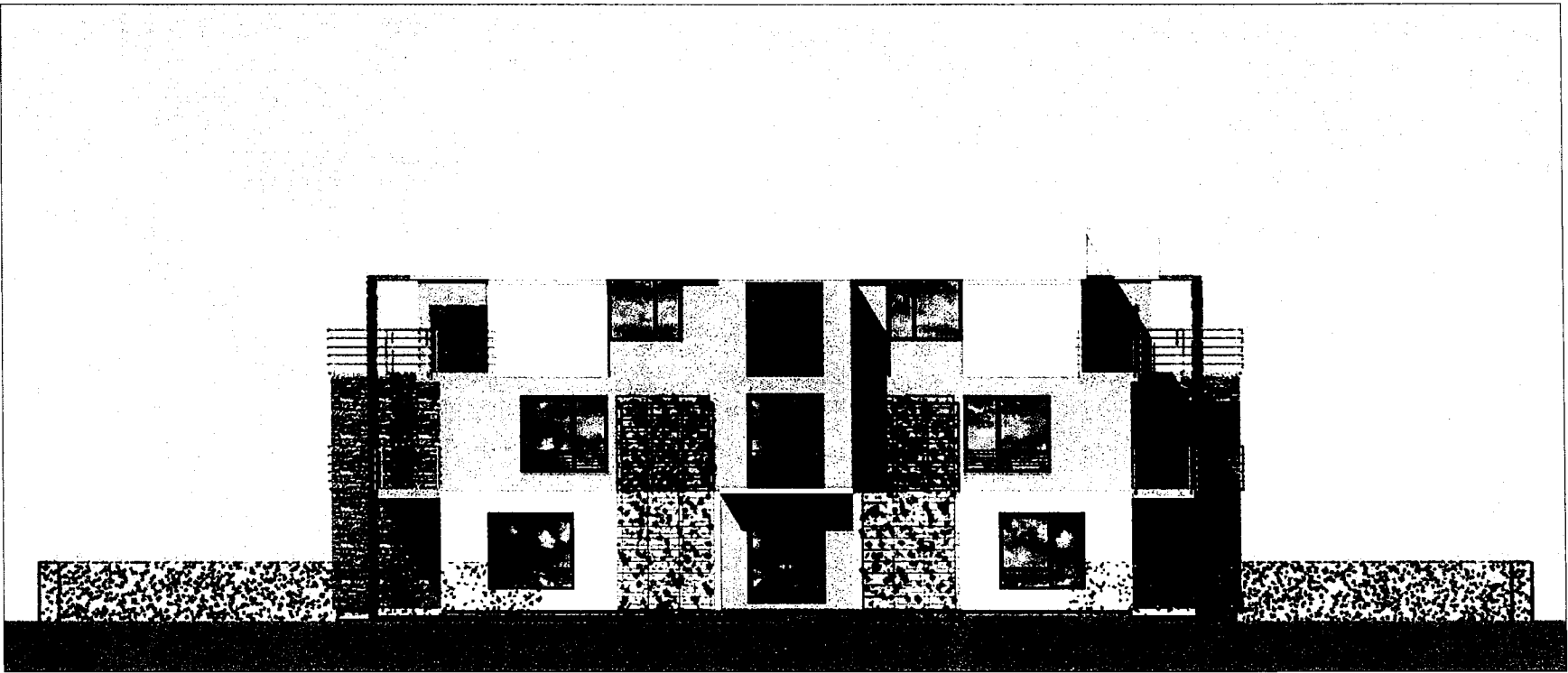


MÍSTO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
AKCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
PARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
STUPEŇ			
DATUM	VI.2019	FORMÁT	2A4
		MĚŘÍTKO	
OBSAH / PŘÍLOHA			ČÍSLO VÝKRESU
NÁVRH OBYTNÉ SKUPINY BYTOVÝ DŮM 1, 2 a 5			



AUTORIZACE

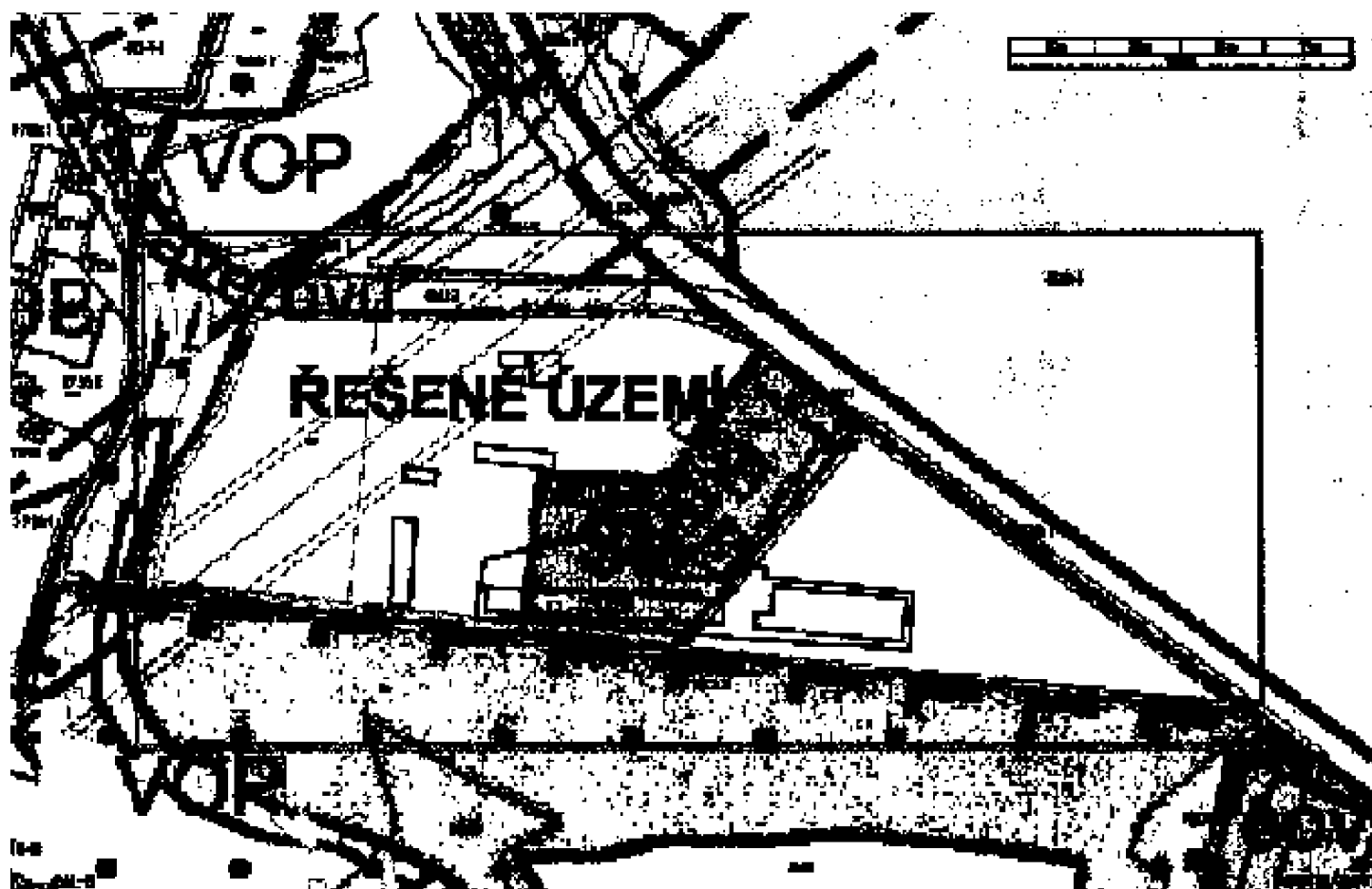
MÍSTO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
AKCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
PARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
STUPEŇ			
DATUM	VI.2019	FORMÁT	2A4
		MĚŘÍTKO	
OBSAH / PŘÍLOHA			ČÍSLO VÝKRESU
NÁVRH OBYTNÉ SKUPINY BYTOVÝ DŮM 3 A 4			16



AUTORIZACE

MISTO STAVBY	Horní Počernice, Božanovská / Ke Xavertovu - areál bývalého s.p. VELAZ		
PROJEKCE	NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM		
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	HORNÍ POČERNICE	OBEC	HORNÍ POČERNICE 643 777
PARC. Č.	PARC.Č. 4282/1, 4282/2, 4283/2, 4283/4, 4284/1, 4284/8, 4284/10, 4503/2		
STUPEŇ			
DATA	VI.2019	FORMÁT	2A4
SAH / PŘÍLOHA	MĚŘITKO		ČÍSLO VÝKRESU

NÁVRH OBYTNÉ SKUPINY
BYTOVÝ DŮM 3 a 4



Městská část Praha 20

Rada městské části Praha 20

USNESENÍ

42. schůze

číslo RMC/42/5/0775/19

ze dne 21.11.2019

Vyjádření k podnětu „REVITALIZACE AREÁLU VELAZ“ na změnu územního plánu při ul. Božanovská v k.ú. Horní Počernice. - (2.05)

Rada městské části Praha 20

1. bere na vědomí

podání podnětu (žadatelé XX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XX XXXXXX) na změnu územního plánu na pozemcích parc. č. 4284/1, 4284/8, 4282/1, 4282/2 atd. v k.ú. Horní Počernice spočívající ve změně využití z nezastavitelné plochy ZMK - zeleň městská a krajinná a zastavitelné plochy SV - všeobecně smíšené na zastavitelnou plochu SV - všeobecně smíšené (s kódem míry využití C) - tzv. REVITALIZACE AREÁLU VELAZ

2. nedoporučuje

Zastupitelstvu městské části Praha 20 souhlasit s podnětem (žadatelé XX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XX XXXXXX) na změnu územního plánu na pozemcích parc. č. 4284/1, 4284/8, 4282/1, 4282/2 atd. v k.ú. Horní Počernice spočívající ve změně využití z nezastavitelné plochy ZMK - zeleň městská a krajinná a zastavitelné plochy SV - všeobecně smíšené na zastavitelnou plochu SV - všeobecně smíšené (s kódem míry využití C) - tzv. REVITALIZACE AREÁLU VELAZ, a to z následujících důvodů:

- nezanedbatelné rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných, kdy na území MČ Praha 20 existuje poměrně dost ještě nevyčerpaných rozvojových ploch;
- rozšíření zastavitelných ploch má být pro záměr obytné skupiny izolovaných bytových domů o třech nadzemních podlaží s plochou střechou, který nekoresponduje s charakterem vesnické struktury zástavby, evidované v dané enklávě územně analytickými podklady.
- zásah do územního plánem hl. m. Prahy vymezeného celoměstského systému zeleně (západní část navrženého území ke změně UPN) a územního systému ekologické stability (západní i východní část navrženého území ke změně UPN)

3. ukládá

předložit podnět na změnu územního plánu na pozemcích parc. č. 4284/1, 4284/8, 4282/1, 4282/2 atd. v k.ú. Horní Počernice spolu se stanoviskem RMČ Zastupitelstvu městské části Praha 20

3.1 Zodpovídá: **Karla Polydorová,**
Člen rady

Termín: 16.03.2020

Usnesení - Schváleno (Pro: 6, Proti: 0, Zdržel se: 0)

Mgr. Alena Štrobová
starostka

Mgr. Jiří Beneda
místostarosta

zpracoval:	Ing. Pavel Harwot, Referent územního plánování
předkládá:	Karla Polydorová, Člen rady
bod jednání:	BJ/0831/2019