

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti [REDAKCE], jehož předmětem je podnět na pořízení změny Uzemního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) na pozemku parc. č. 653 a částích pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54 o celkové výměře 9956 m² v k. ú. Záběhlice, které jsou ve vlastnictví žadatelů, viz přílohu č. 1.

Dotčené pozemky se nacházejí mezi ulicí Práčská a korytem toku potoka Botiče. A z východu k nim přiléhá stávající zástavba bytových domů tzv. „Terasy Botič“. Předmětné pozemky navrženého podnětu změny ÚP SÚ HMP jsou nyní oploceny a nachází se na nich náletová zeleň, viz přílohu č. 2.

Dle platného ÚP SÚ HMP se předmětné pozemky nachází ve funkční ploše SP - sportu a hraničí s vymezením ÚSES podél toku potoka Botiče jižně od předmětných pozemků. Zároveň je část pozemků vymezena dle ÚP SÚ HMP jako přírodní parky ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny, viz přílohu č. 3.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemky nachází v zastavitelné stabilizované obytné lokalitě 563/Práče s modernistickou strukturou zástavby a jsou součástí transformační plocha 411/563/2313 o rozloze 9546 m², kde je předepsán typ struktury jako areál vybavenosti, způsob využití jako rekreační a s nestanovenými parametrické regulativy a zastavitelností plochy 20%, viz přílohu č. 4.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou předmětné pozemky vedeny jako přírodní plocha navazující na tok potoka Botiče. Zároveň je zde vymezen lokální krajinný park „Park u meandru Botiče“ jako součást systému zelené prostupnosti. Dle textové části GVP se jedná o krajinné rozhraní Zahradního Města a celá oblast Trojmezí velice křehkým místem, kde je přírodní klín zabíhající do struktury města navázán hlavně na tok Botiče, ale není potvrzen silnou krajinnou konfigurací (například svahem, jak je to typické pro západní část Prahy), je tedy do jisté míry nevytvořen a tedy nechráněn před nekoncepčním postupným zastavováním jeho částí. Není pravděpodobně nutné bránit dotvoření hran zástavbou v některých vhodných místech, mělo by tomu ale jistě předcházet koncepční vyřešení celého území napříč městskými částmi. Do té doby by měla Praha 10 chránit své jihovýchodní krajinné rozhraní a především v klíčových místech kolem toku Botiče o ně pečovat tak, aby jejich obranou byl samotný krajinný a rekreační význam těchto míst. Příkladem může být rozvoj zeleného spojení podél toku potoka a rozvoj lokálního parku v místě, kde se Botič dostává do blízkosti ulice Práčské. Tento krajinný park nejen že vytvoří zajímavé pohybové místo na linii stezky mezi Hamerským rybníkem a Hostivařskou přehradou, ale zároveň by také měl být místem napojení severojižní spojky systému zelené prostupnosti vedoucí přes Zahradní Město. Park by měl mít spíše krajinný charakter, veškeré zásahy do prostoru by měly být co nejjednodušší a měly by respektovat genius loci zábehlického údolí kolem Botiče, přesto by mělo dojít k jistému odlehčení, proslunění a otevření prostoru a odstranění nevhodných křovin a invazních druhů rostlin. Materiály i prvky by měly potvrzovat přírodní prostředí a řešení by nemělo významně narušovat ekologický význam tohoto spojení. Možností je v rámci řešení tohoto území kreativním způsobem pracovat se zahrádkami v okolí (zprostřednění, doplnění o společné zázemí se stezkou apod.). Silný uzel systému zelené prostupnosti Do budoucna by mělo být vyřešeno spojení na sever k Zahradnímu Městu v návaznosti na případnou dílčí koncepci regenerace sídliště Práčská a okolí (zvážit například možnost jednoduché lávky v místě, kde zde na západní straně končí zástavba a navazuje chodník nahoru do sídlištního parku). Vytvořit zde místo zastavení na stezce podél Botiče. Výřez z hlavního výkresu GVP je přílohou č. 5.

Dle předložené žádosti je předmětem navrhované změny ÚP změna funkčního využití výše uvedených pozemků v k. ú. Záběhllice z plochy SP – sportu na plochu OV-D – všeobecně obytné se stanoveným kódem míry využití území D a posunutí hranice vymezení přírodního parku ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. až na hranici vymezení ÚSES, to vše pro záměr zástavby tří bytových domů.

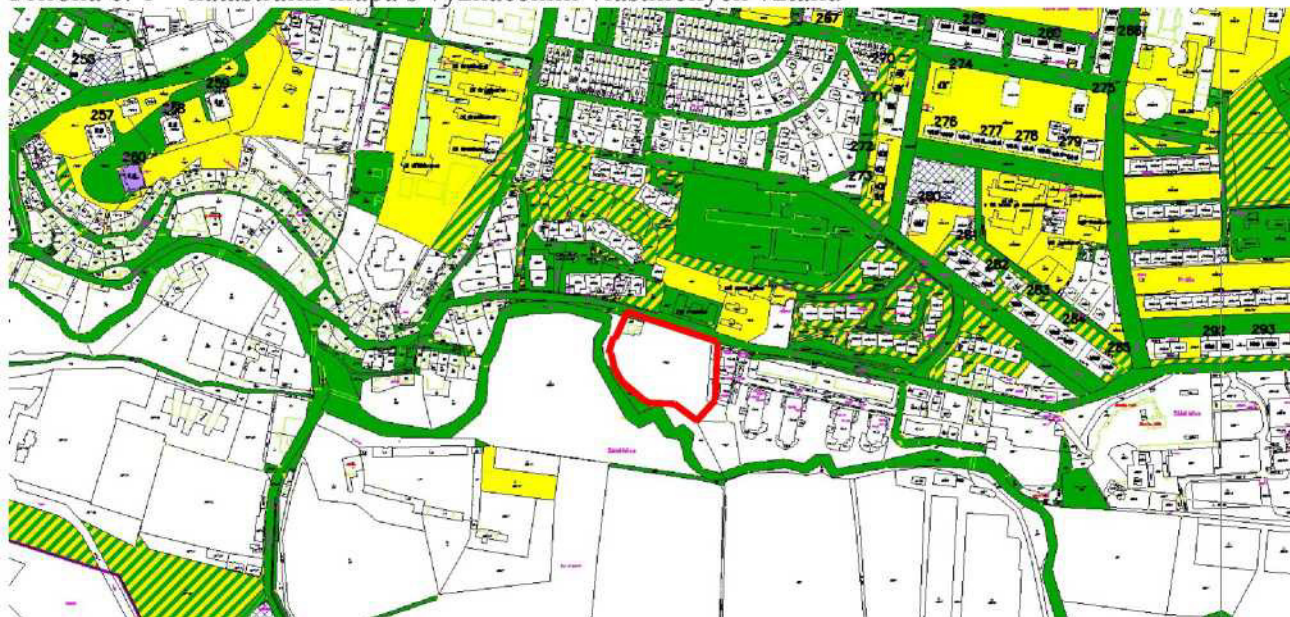
Kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 6.






S ohledem na návrh MP, dle kterého se podnět nachází v území s transformační plochou s využitím území jako rekreační, a zejména dle GVP je prostor důležitým přírodním územím v městské zástavbě a má potenciál místního parku s přesahem do širšího systému zelené prostupnosti, s navrženým podnětem na změnu ÚP SÚ HMP nesouhlasíme.

Komise územního rozvoje na svém 8. jednání dne 14. 8. 2019 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k.ú. Záběhllice, pozemek parc. č. 653 a části pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54, jako bod č. 14 a přijala stanovisko, viz přílohu č. 7:

KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pozemku parc. č. 653 a částí pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54 v k. ú. Záběhllice.

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů

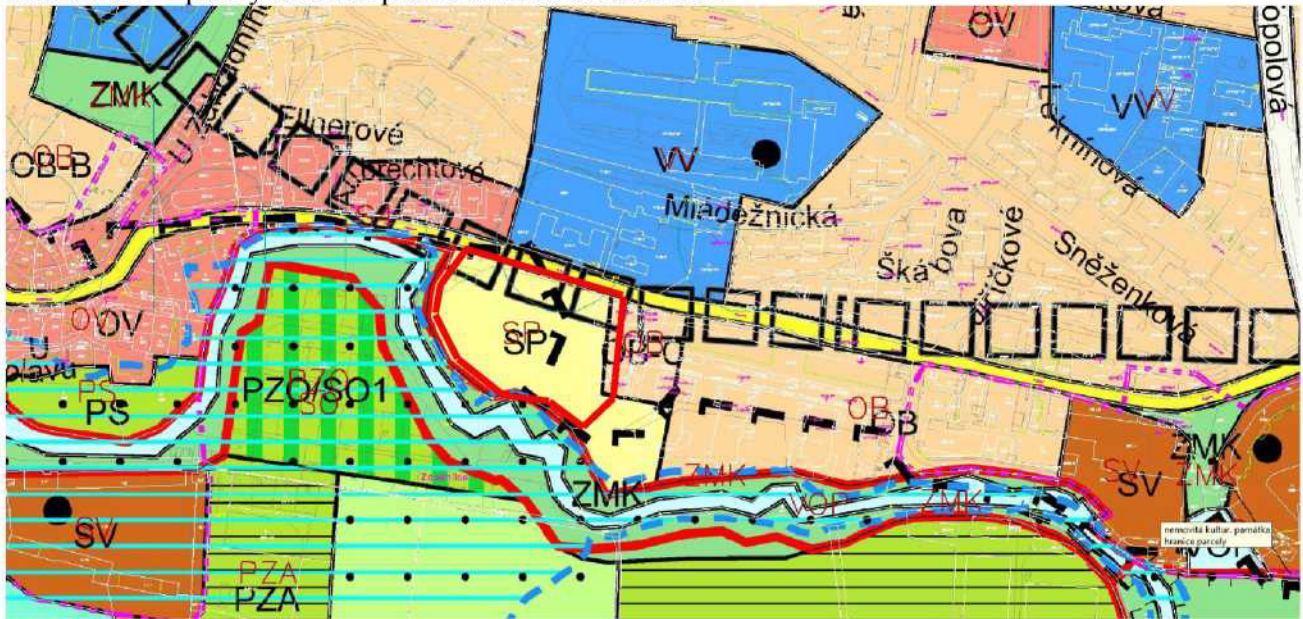


	pozemky hl. m. Prahy
	pozemky ve správě MČ Praha 10
	soukromé pozemky
	žádost o svěření do správy MČ Praha 10
	pozemky dotčené podnětem

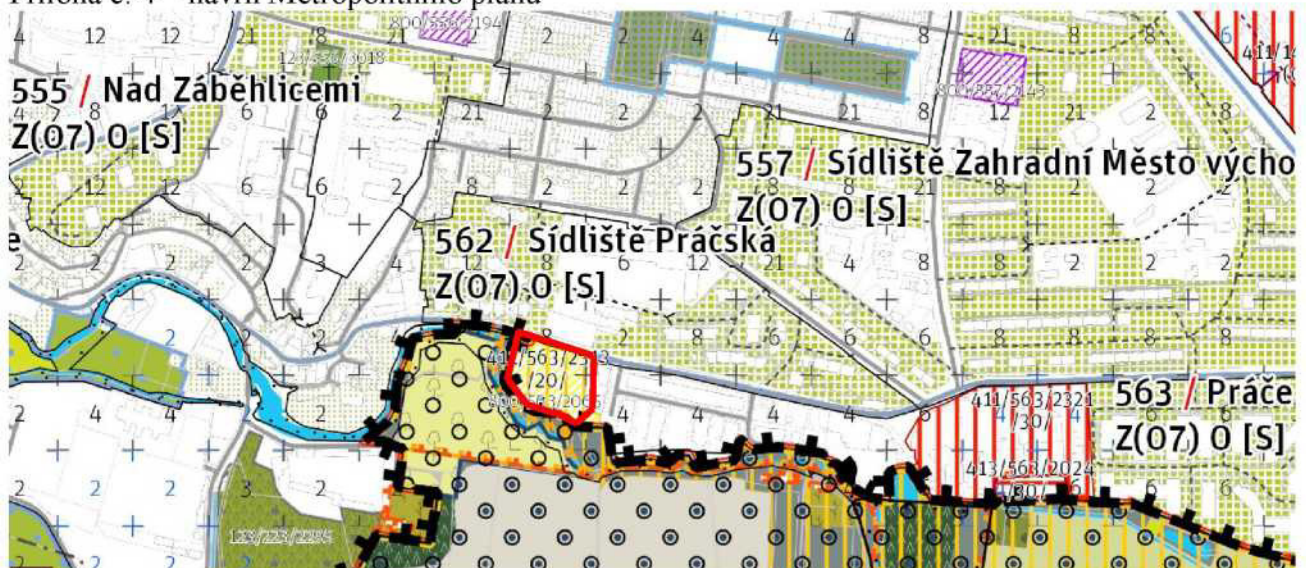
Příloha č. 2 – ortofotomapa



Příloha č. 3 – platný Územní plán sídelního útvaru HMP



Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



Příloha č. 5 – výřez z Generelu veřejných prostranství Prahy 10



Příloha č. 6 – kompletní znění podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP

ouř?

MC Praha 10
Doručeno: 29.06.2019
P10 – 075730/2019

listy: přílohy: 6 sv.příloh:



Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

prostřednictvím

Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 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.

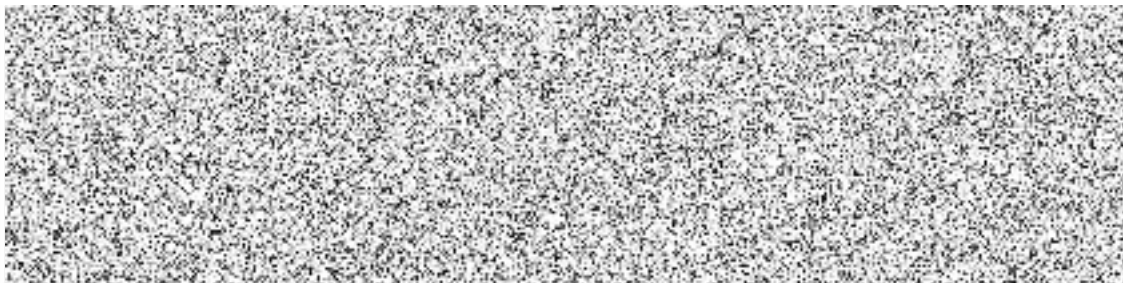
Fyzické a právnické osoby mohou podávat podněty na pořízení změn/úprav ÚP pouze prostřednictvím městských částí, na jejichž území předmět změny ÚP zasahuje. V případě, že daný podnět zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě na všechny dotčené městské části.

ČÁST A.

I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

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

- orgán 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:

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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
Praha 10	Záběhlice	712/2	ostatní plocha	10.026
Praha 10	Záběhlice	712/54	ostatní plocha	264
Praha 10	Záběhlice	712/3	ostatní plocha	492
Praha 10	Záběhlice	653	zastavěná plocha a nádvoří	384
Praha 10	Záběhlice	712/52	ostatní plocha	362
Praha 10	Záběhlice	712/53	ostatní plocha	129

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



Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Seznam BPEJ
Parcela nemá evidované BPEJ.

NÁVRH NA PORÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

II. Popis navrhované změny

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

Žádáme, aby pozemky p. č. 712/2 a 713/2 a 714 a 653 k. ú. Záběhlice byly v rozsahu 9956 m², dle návrhu, určeny územním plánem hl. m. Prahy k funkčnímu využití ploch všeobecně obytných – OV. O prostorové regulaci stejně jako jsou okolní pozemky – projekt „Kaskády u Botiče“. Dle zastavovacího plánu viz obr příloha.

Návrh zástavby:

Zásoba přirozené dotváří přechod mezi hustým osídlením Zahradního města a pozvolna „kaskádově“ navazuje na okolí potoka Botiče. Bytový dům „A“ zastavěná plocha 821 m² o pěti patrech v severní části lokality odhluční lokalitu od poměrně frekventované silnice Práčská. Jeho štíhlý tvar umožní otevřít dispozice pouze na jižní stranu. Domy „B“ zastavěná plocha 869 m² a „C“ zastavěná plocha 523 m² budou zasazeny do zeleně, jejich výšková úroveň se směrem k Botiči bude snižovat od čtyř do jednoho patra.

Prvotně byla zpracována varianta ještě z domem D zastavěná plocha 308 m², který byl po konzultaci s městkou částí vypuštěn. Zmenšeny byly též všechny tři objekty A, B, C.

Jelikož se v dnešní době velmi dbá na úroveň bydlení a projekty bez atraktivního prostředí nejsou pro budoucí uživatele zajímavé. V parterech domů budou například, vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Počítá se s vybudováním čtyř oddychových míst, řazených podle stáří uživatelů. Mezi domy B a C bude kouzelné dětské hřiště pro nejmenší, na které bude výhled z oken bytových domů. Mezi domem A a C bude oplocená plocha hřiště pro dorost na míčové hry. Mezi domy C a D se nachází překrásný hájek vybízející k rodinným piknikům, A za domem D místo pro seniory, kteří zde v klidu mohou pozorovat tekoucí potůček nebo hrát petang. Pozemek bude srovnán tak, aby kolem Botiče vznikl pruh v minimální šířce 5m, který bude o metr až tři níže než přízemní patro objektů. Tento pruh bude sloužit pro případnému zavlhčení Botičem, ale především jako promenáda pro pěší a úkryt drobných živočichů.

Celková hrubá podlahová plocha 7940 m² odpovídá kodu míry využití D.

Parkování bude v převážné většině v podzemí, na terénu budou jen návštěvnická parkovací místa.

Dopravně bude projekt napojen na ulici Práčská, pokud bude zájem lze jej propojit i z ulici Harlacherova.

Sítě (kanalizace, voda, elektrika, plyn) jsou přivedeny k pozemku.

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Řešené území je v převážné části rovinné, mírně se svažuje k jiho-západu. Ve styku s Botiče je prudký svah, který tvoří poměrně vysoký břeh koryta potoka Botič. Na pozemcích je oplocené staveniště, náletová loučka v okrajových částech náletové stromy a keře. V západní části přímo navazuje na bytové domy. Nevyužitě nároží bytového komplexu k dostavbě přímo vybíží.

Popis rozlitu Botiče:

Jak je patrné z výkresu UP č. 33 - Kategorizace záplavových území, Botič se rozlévá na druhý levý břeh. Děje se tak proto, že levý břeh je výškově nižší a dále proto, že voda má tendenci si „zkrátit“ cestu zaplavením poloostrovku, na kterém je zahrádkářská kolonie. Botič se do dotčené lokality nevytlívá.

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Se zástavbou pozemků se vždy počítalo, vedou se pouze diskuze o druhu zástavby.

Koncem minulého roku došlo změnou 2832 ÚP Praha ke změně využití ploch sportovišť SP, zpřísnily se pravidla pro budování sportovních areálů, zejména jejich části komerčně využitelných, jen velmi komplikovaně lze docílit postavení sportovních areálů jako je Spor centrum Čechie či STEP sport centrum a podobných. Změnou ÚP není nutně řešeno, že by zde nemohl v budoucnu sportovní areál být vybudován, pouze se zde rozšíří možnosti využití takového areálu.

Vlastníkovy byly pozemky za minulého režimu násilně odebrány a vráceny ve stavu, který se žalostně podepsal na jejich dalším osudu. Za minulého režimu byl obytný dům zbořen a započalo se s výstavbou základů na černo (bez povolení) sportovního zařízení. Části lokality již byla její původní náplň vrácena, námi zpracovávaná část je nyní častým cílem bezdomovců a to není pro nikoho žádoucí. Vlastník by rád vrátil pozemkům svůj původní charakter smíšené či bytové zástavby.

Podpůrné důvody – základy nepovolené stavby:

Územní plán hl. m. Prahy zařazuje posuzovanou plochu do ploch zastavitelných sportovními stavbami – plocha sportu (SP). Jediný důvod, kterého si vlastníci vědomí, který je ale irelevantní je, že na pozemku byly základy **nepovolené** stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Což dokládáme listinou z 26.7.2000.

Odůvodnění – lokalita již čítá velké množství sportovišť:

V lokalitě je již několik sportovních zařízení, které plně pokryjí potřeby sportovního vyžití obyvatel – dle výkresu Územně analytického podkladu č. 12 - **Současný stav využití územní** je zde pět takovýchto oblastí Viz obr označených S1,S2,S3,S4,S5. Na dotčených pozemcích nebylo nikdy sportoviště oficiálně provozováno, za minulého režimu zde byly pouze náznaky přestěhovat na dotčené pozemky tenisové kurty, sportoviště se zde pro atraktivnost jiných sportovních ploch např. Hamr neudrželo a jeho základy zanikly, naopak zde byl obytný statek z číslem popisným 58, číslem orientačním 6 viz. obr., statek byl minulým režimem rozbořen.

Odůvodnění – blízkost obrovské rozvojové lokality oddechu a sportu

Do plochy vnitřní městské krajiny „TROJMEZÍ“ navrhovaná zástavba nezasáhne viz výkres. „Trojmezí“ je největší nezastavěná plocha v širším centru. Námi navrhovaný projekt je vůči „Trojmezí“ za Botičem, tedy v oblasti bytové a smíšené zástavby. „Trojmezí“ bude pravděpodobně využito, jako **rekreační a sportovní plocha** v okrajových částech zastavěno bytovou výstavbou, jedná se o 175 ha. Ponechávat sportovní plochu u takto rekreačně předimenzované oblasti se jeví i z tohoto hlediska nelogické.

Příkládáme též analýzu dostavby vnějšího okraje „Trojmezí“.

ČÁST B.**Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:**

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

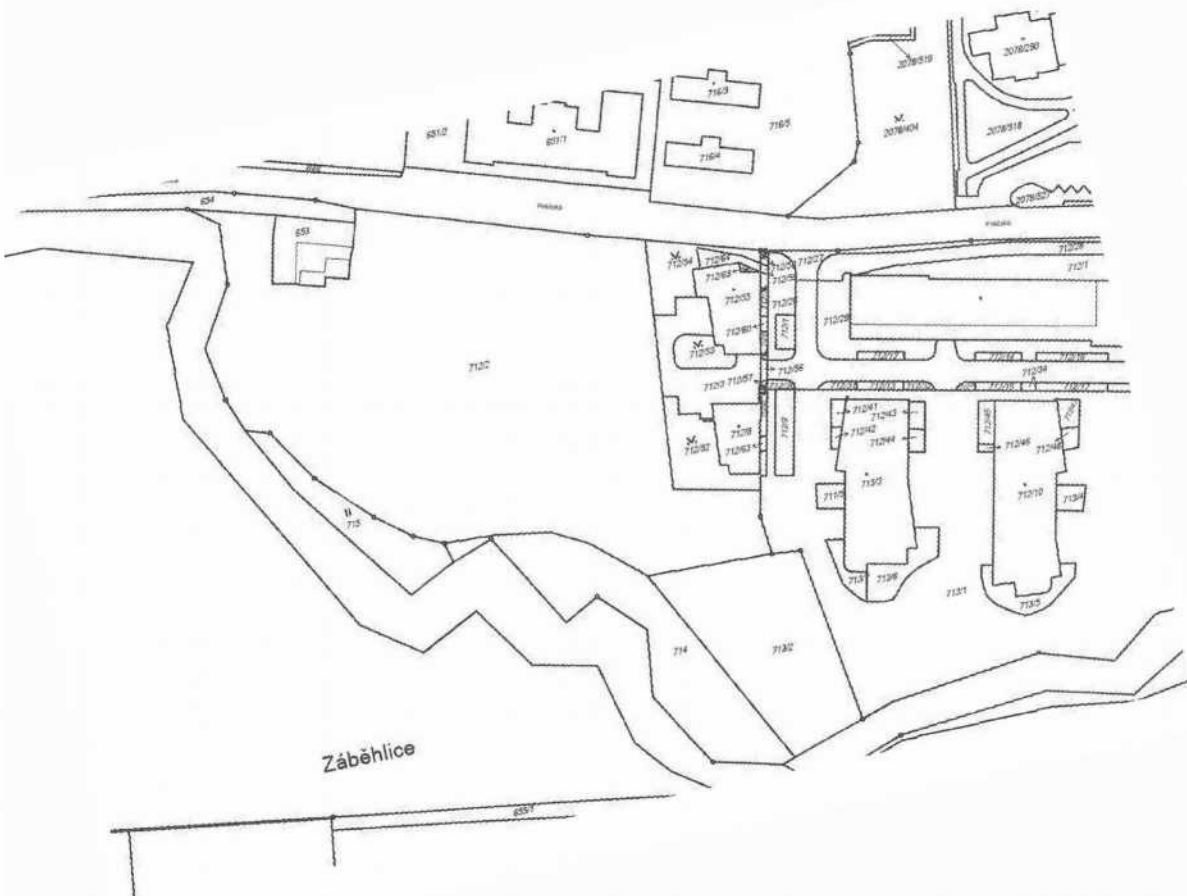
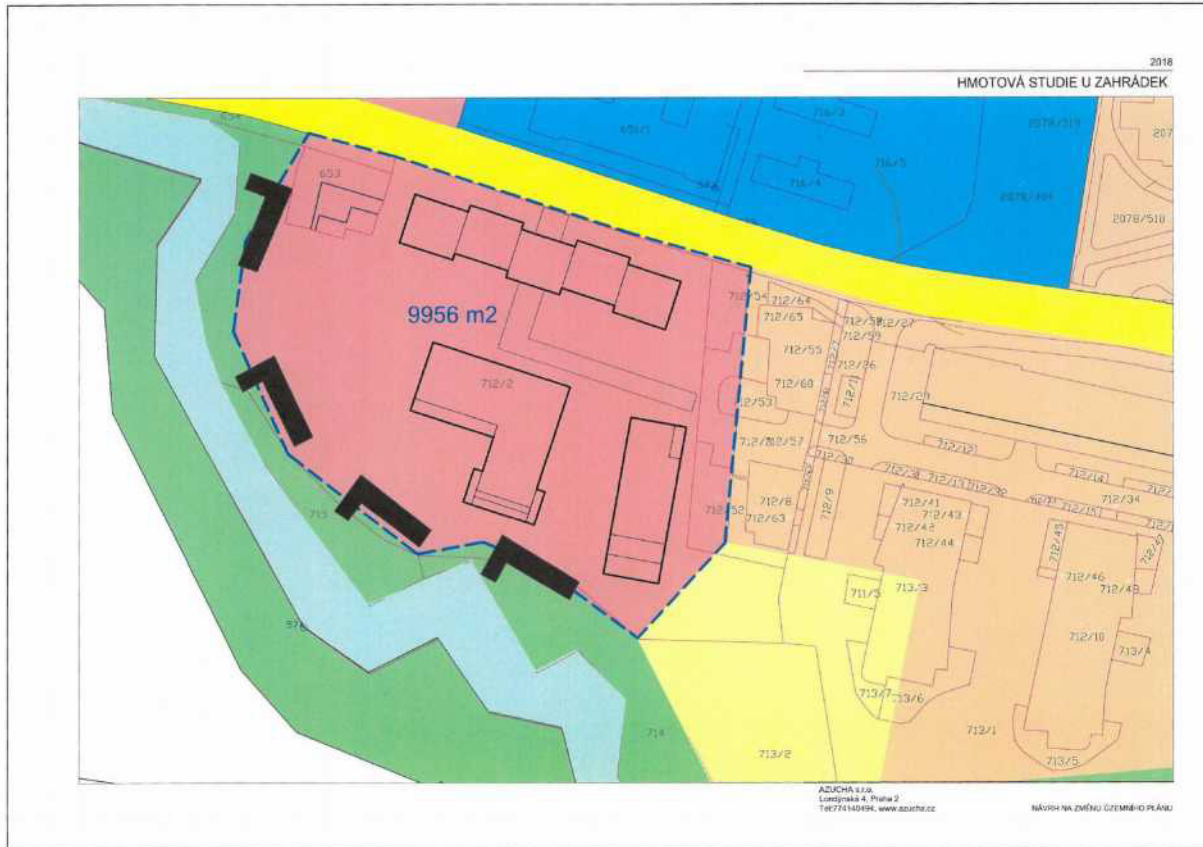
a) povinné

- snímek katastrální mapy
- přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu
- zmocnění majitele/ů 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

b) nepovinné

- doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánů státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- další přílohy (vypíšte)

Textová a grafická příloha



**Příloha k podnětu na ZMĚNU
ÚZEMNÍHO PLÁNU HL. MĚSTA PRAHY**

I. Identifikační údaje

Jméno příjmení vlastníka	
Zpracovatel	AZUCHA s.r.o. , Londýnská 4, Praha 2, 120 00

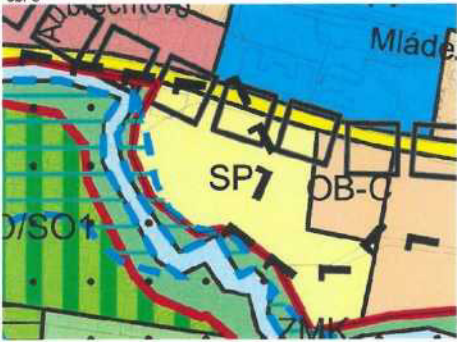
II. Upřesnění obsahu žádosti

Grafická část	<input checked="" type="checkbox"/> ano	Počet stran	Textová část	<input checked="" type="checkbox"/> ano	Počet stran
---------------	---	-------------	--------------	---	-------------

III. Údaje o požadované změně

Městská část	Správní obvod Praha 10(11)-Záběhlice
Katastrální území	Záběhlice
Číslo pozemků ve vlastnictví žadatelů	712/2 712/54 712/3 653 712/52 712/53

1

Doplňující popis	Oblast mezi ulicí Práčskou a Botičem
Stávající stav:	<p>Nynější územní plán obr 3</p>  <p>SP - sportu</p> <p>Hlavní využití: Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.</p> <p>Přípustné využití: Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP. Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.</p> <p>Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.</p>

2

<p>Návrh:</p> <p>Návrh na změnu územního plánu obr. 7</p>	<div data-bbox="264 327 1027 860"> </div> <p>OV - plochy všeobecně obytné</p> <p>Hlavní využití: Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.</p> <p>Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.</p> <p>Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení</p> <p>Odůvodnění</p>
---	---

3

<p>změry:</p>	<p>sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.</p> <p>Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.</p> <p>Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.</p> <p>Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.</p> <p>Popis pozemku: Pozemek je oplocený. Řešené území je v převážné části rovinné, mírně se svažuje k jiho-západu. Ve styku s Botiče je prudký svah, který tvoří poměrně vysoký břeh koryta potoka Botič. Na pozemku je staveniště, náletová loučka v okrajových částech náletové stromy a keře. V západní části přímo navazuje na bytové domy. Nevyužitě nároží bytového komplexu k dostavbě přímo vybíží.</p> <p>Obr. 8</p> <div data-bbox="252 1509 1038 1951"> </div>
---------------	---

4

Popis rozlivu Botiče:

Jak je patrné z výkresu Výkres č. 33 - Kategorizace záplavových území, Botič se rozlévá na druhý levý břeh. Děje se tak proto, že levý břeh je výškově nižší a dále proto, že voda má tendenci si „zkrátit“ cestu zaplavením poloostrovku, na kterém je zahrádkářská kolonie. Botič se do dotčené lokality nevytlévá – přesto jsou v projektu provedena opatření, bránící zatopení podzemních pater staveb.

Návrh zástavby:

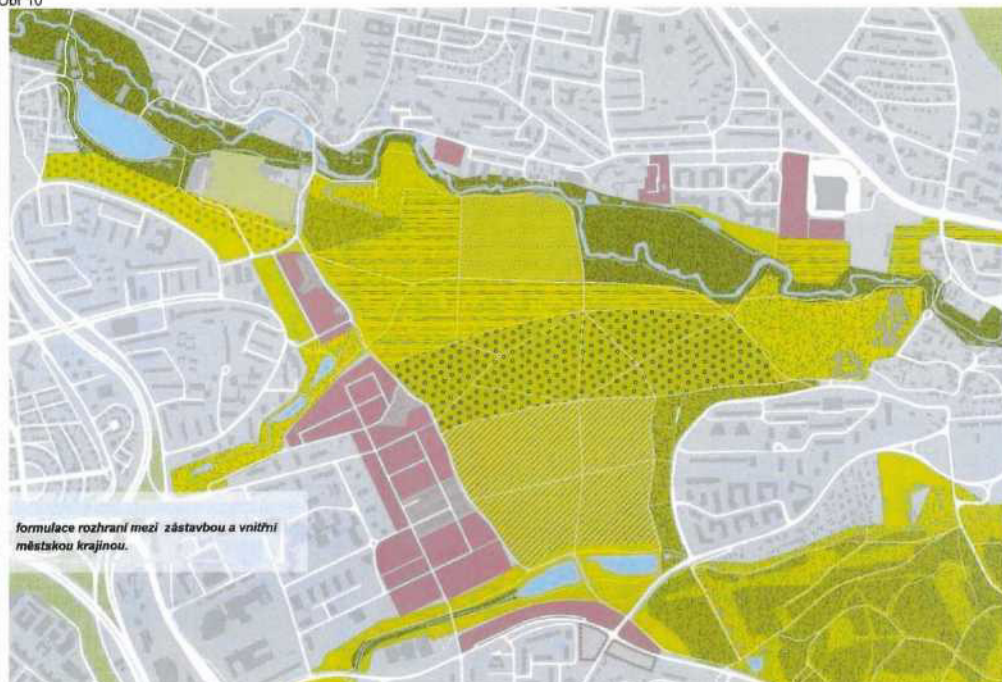
Zásoba přirozeně dotváří přechod mezi hustým osídlením Zahradního města a pozvolna „kaskádově“ navazuje na okolí potoka Botiče. Bytový dům „A“ o pěti patrech v severní části lokality odhluční lokalitu od poměrně frekventované silnice Pračská. Jeho štíhlý tvar umožní otevřít dispozici pouze na jižní stranu. Domy „B,C.“ budou zasazeny do zeleně, jejich výšková úroveň se směrem k Botiči bude snižovat od čtyř do jednoho patra. Jelikož se v dnešní době velmi dbá na úroveň bydlení a projekty bez atraktivního prostředí nejsou pro budoucí uživatele zajímavé. Počítá se s vybudováním čtyř oddechových míst, řazených podle stáří uživatelů. Mezi domy B a C bude kouzelné dětské hřiště pro nejmenší, na které bude výhled z oken bytových domů. Mezi domem A a C bude oplocená plocha hřiště pro dospělé na míčové hry. Za domem C a a místo domu se nachází překrásný hájek vybízející k rodinným piknikům. Pozemek bude srovnán tak, aby kolem Botiče vznikl pruh v minimální šířce 5m, který bude o metr až tři níže než přízemní patro objektů. Tento pruh bude sloužit pro případnému zavlhčení Botičem, ale především jako promenáda pro pěší a úkryt drobných živočichů. Parkování bude v převážně většině v podzemí, na terénu budou jen návštěvnická parkovací místa. Dopravně bude projekt napojen na ulici Pračská, pokud bude zájem lze jej propojit i z ulicí Harlaacherova. Síť (kanalizace, voda, elektrika, plyn) jsou přivedeny k pozemku.

5

Širší vztahy a souvislosti:

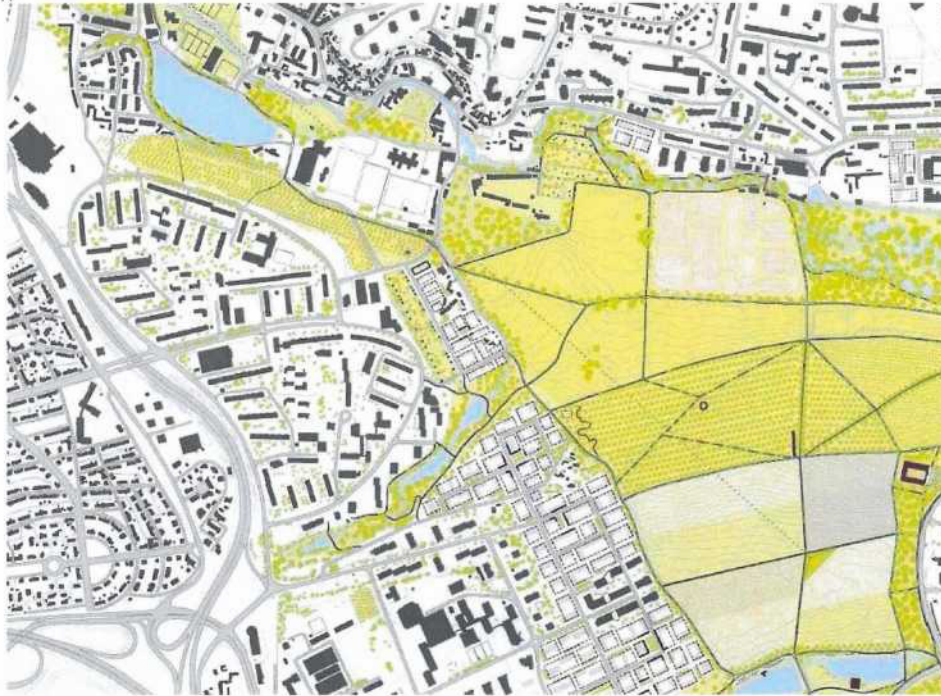
Prostor mezi Botičem a ulicí Pračská byl vždy vnímán jako přechod mezi vnitřní městskou krajinou a zástavbou viz studie obr 10. Kolem Botiče ze severní strany vždy stály lidská obydlí většinou šlo o statky. To že se jedná o zastavitelné území není pochyb.

Obr 10



6

Návrh dostavby v těchto místech by se měl měřítkem a charakterem přibližovat spíše projektu „Kaskády u Botiče“ viz obr 11 než volit měřítko velké sportovní haly (hokejové či jiné haly s tribunou).
Obr 11



7

I z perspektivních pohledů (dostavované části jsou značeny výrazně bíle) viz obr 12 je patrné, že urbanisticky nejměkčí bude ponechat jeden podélný objekt kolem ulice Práčské a kolmo řadit kasetové objekty směrem k Botiči.
Obr 12



8

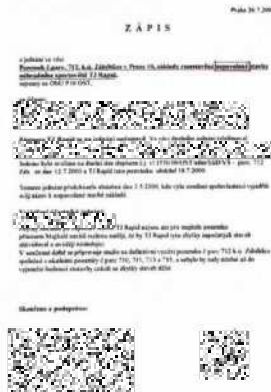
Historický vývoj lokality:

Pozemky jsou z větší části vedeny na listu vlastnictví jako Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Na pozemku stály obytné stavby lokality sloužila k bydlení viz historické foto obr 5. Pozemek patří podle Stavebního zákona § 58 do Zastavěné území a i z tohoto důvodu jí stále navrhujeme k bydlení ponechat a zařadit do ploch k funkčnímu využití plocha OV.

Obr 5 – historické foto pozemku



Obr 6 – záznam o nepovolených stavbách



Vlastníkovy byli pozemky za minulého režimu násilně odebrány a vráceny ve stavu, který se žalostně podepsal na jejich dalším osudu. Za minulého režimu byl obytný dům zbořen a započalo se s výstavbou základů na černo (bez povolení) sportovního zařízení. Části lokality již byla její původní náplň vrácena, námi zpracovávaná část je nyní častým cílem bezdomovců a to není pro nikoho žádoucí. Vlastník by rád vrátil pozemkům svůj původní charakter bytové zástavby.

Odůvodnění – základy nepovolené stavby:

Územní plán hl. m. Prahy zařazuje posuzovanou plochu do ploch zastavěných sportovními stavbami – plocha sportu (SP). Jediný důvod, kterého si vlastníci vědomi, který je ale irrelevantní je, že na pozemku byly základy **nepovolené** stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Což dokládáme listinou z 26.7.2009 viz obr.6.

Odůvodnění – lokalita již čítá velké množství sportovišť:

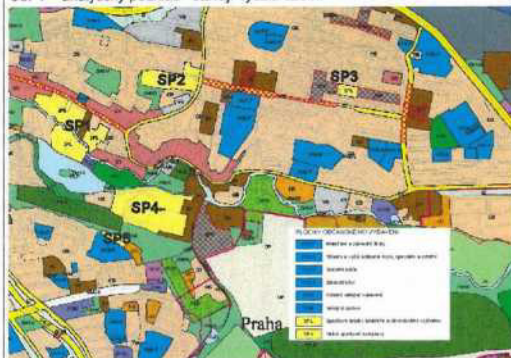
V lokalitě je již několik sportovních zařízení, které plně pokryjí potřeby sportovního vyžití obyvatel – dle výkres Územně analytického podkladu č. 12 - **Současný stav využití územní** je zde pět takovýchto oblastí Viz obr 1 označených S1,S2,S3,S4,S5. Na dotčených pozemcích nebylo nikdy sportoviště oficiálně provozováno, za minulého režimu zde byly pouze náznaky přestěhovat na dotčené pozemky tenisové kurty, sportoviště se zde pro atraktivnost jiných sportovních ploch např. Hamr neudrželo a jeho základy zanikly, naopak zde byl obytný statek z číslem popisným 58, číslem orientačním 6 (viz. obr. 5).

statek byl minulým režimem rozbořen.

Odůvodnění – blízkost „Trojmezí“

Do plochy „TROJMEZÍ“ navrhovaná zástavba nezasáhne viz výkres. Trojmezí je největší nezastavěná plocha v širším centru. Námi navrhovaný projekt je vůči Trojmezí za Botičem, tedy v oblasti bytové a smíšené zástavby. Trojmezí bude pravděpodobně využito, jako **rekreační a sportovní plocha** v okrajových částech zastavěnou bytovou výstavbou, jedná se o 175 ha. Ponechávat sportovní plochu u takto rekreačně předimenzované oblasti se jeví i z tohoto hlediska nelogické.

Obr 1 – analytický podklad –stávající využití území



Obr 2 – analytický podklad - ovzduší



Odůvodnění – veřejné zdraví

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO2, dle Územně analytického podkladu č 16 – **Kvalita ovzduší** zatížení průměrná roční koncentrace NO2 na dotčených pozemcích je 25-30 µm -3, viz obr 2. Způsobuje to především komunikační síť viz výkres Územně analytického podkladu č. 22 – Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li mít cvičence dostatečný přísun kyslíku může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, které zapřičinují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se přes plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunout sportoviště na jiný pozemek č.p. 657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně – viz výkres obr č 2. Nově navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž NO2 a to méně než 15 µm -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na bytovou zástavbu, která bude mít u silnice bariérový charakter (domy se „zasklenou“ pavláci).

Územní plán obsahuje v námi zpracovávané části zjevný nesoulad mezi skutečným stavem v území XS = **staveniště** a UP viz obr 9.

Obr.9. Stávající stav území – stav před výstavbou dvou BD.



Územní plán nezohledňuje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl před mnoha lety zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil se skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

Oproti skutečnému stavu se způsob využití zásadně a bez jakéhokoliv hlubšího odůvodnění změnil plochy historicky sloužící k bydlení, která je v souladu s historickým způsobem využití pozemků, na funkci SP – plocha sportu. Pro tento územní plán v řešené lokalitě nenacházíme žádné dobré vysvětlení ani odůvodnění a navrhuje, aby územní plán byl v dotčeném území byl zachován způsob využití, která je historicky dán a pozemky si zachovaly funkci OV – všeobecné obytnou. K nápravě tohoto nesouladu by mohlo dojít právě námi navrhovanou změnou UP.

Dovolujeme si zdvořile namítat, že pokud územní plánu hl. Praha bude ponechán ve stávající podobě dojde značně k narušení **vlastnického práva**. Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovi věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o čl. 11 Listiny základních práv a svobod: a § 123 občanského zákona:

1. právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užítky (toto právo umožňuje vlastníkov realizaci užité hodnoty věci, konkrétně využití užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejich vlastníkem - *užívání věci*),
2. právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkov možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - *disponování*),
3. právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - *držba*).

11

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník nemovitost užívat dle stavu ve kterém mu byli pozemky násilně v minulém režimu odebrány. Vlastnická práva již byla jednou porušena tím, že objekty ve vlastnictví vlastníka byli zbořeny, vlastník nedostal, žádnou náhradu za zbořené stavby, pouze požaduje pozemek užívat v souladu ze stavem v kterém mu byli pozemky odebrány.

Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá o pozemek zkultivovat nesmí mu být, ale ponecháním většiny pozemku do jiného funkčního režimu sportovní plocha ve výkonu vlastnického práva bráněno.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle odborného názoru architekta lze účelu pro, který určuje UP Hl. města Prahy dosáhnout jinak. A to vytvořením rezerv na sportovní stavby ve vhodnějším místě na stejném území – vlastník pro toto nabízí pozemek v lokalitě tak zvaného Trojmezí, číslo pozemku 657/6.

Při vyhotovování žádosti se vycházelo ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Studie zástavby:

Obr 13 – původní záměr s vyšším koeficientem, bez ponechání části plochy SP



12

Obr 14 – nynější zmenšený záměr s koeficientem D, s ponecháním části plochy SP



13

Návrh zástavby:

Zásoba přirozeně dotváří přechod mezi hustým osídlením Zahradního města a pozvolna „kaskádově“ navazuje na okolí potoka Botiče. Bytový dům „A“ zastavěná plocha 821 m² o pěti patrech v severní části lokality odhluční lokalitu od poměrně frekventované silnice Práčská. Jeho štíhlý tvar umožní otevřít dispozici pouze na jižní stranu. Domy „B“ zastavěná plocha 869 m² a „C“ zastavěná plocha 523 m² budou zasazeny do zeleně, jejich výšková úroveň se směrem k Botiči bude snižovat od čtyř do jednoho patra.

Prvotně byla zpracována varianta ještě z domem D zastavěná plocha 308 m², který byl po konzultaci s městskou částí vypuštěn. Zmenšeny byly též všechny tři objekty A, B, C.

Jelikož se v dnešní době velmi dbá na úroveň bydlení a projekty bez atraktivního prostředí nejsou pro budoucí uživatele zajímavé. V parterech domů budou například, vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Počítá se s vybudováním čtyř oddechových míst, řazených podle stáří uživatelů. Mezi domy B a C bude kouzelné dětské hřiště pro nejmenší, na které bude výhled z oken bytových domů. Mezi domem A a C bude oplocená plocha hřiště pro dorost na míčové hry. Mezi domy C a D se nachází překrásný hájek vybízející k rodinným piknikům. A za domem D místo pro seniory, kteří zde v klidu mohou pozorovat tekoucí potůček nebo hrát petang. Pozemek bude srovnán tak, aby kolem Botiče vznikl pruh v minimální šířce 5m, který bude o metr až tři níže než přízemní patro objektů. Tento pruh bude sloužit pro případnému zavlhčení Botičem, ale především jako promenáda pro pěší, cyklostezka a úkryt drobných živočichů viz obr 15.

Obr 15



Celková hrubá podlahová plocha 7940 m² odpovídá kodu míry využití D.

Parkování bude v převážně většině v podzemí, na terénu budou jen návštěvnická parkovací místa.

Dopravně bude projekt napojen na ulici Práčská, pokud bude zájem lze jej propojit i z ulicí Harlacharova.

Sítě (kanalizace, voda, elektrika, plyn) jsou přivedeny k pozemku.

Z výše uvedených důvodů žádám, aby části pozemků p. č. 712/2 a 712/54 a 712/3 a 653 a 712/52 a 712/53 k. ú. Záběhlice byly v rozsahu, dle návrhu, určen územním plánem hl. m. Prahy k funkčnímu využití ploch všeobecné obytných – OV viz obr 7. O prostorové regulaci stejně jako jsou okolní pozemky – projekt „Kaskády u Botiče“.

14

Příloha č. 7 – stanovisko k bodu č. 14 z 8. KÚR dne 14. 8. 2019

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 14 programu 8. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 14. 8. 2019:

Podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Záběhlice, pozemku parc. č. 653 a částí pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54

KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pozemku parc. č. 653 a částí pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54 v k. ú. Záběhlice.

Stanovisko schváleno.

Stanovisko bylo přijato počtem „4“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ Praha 10

Příloha č. 8 – dopis s vyjádřením MČ Praha 10 pro ÚZR MHMP



**Městská
část
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10

Odbor životního prostředí,
dopravy a rozvoje

Váš dopis zn.: -

Naše značka: P10-096469/2019

Vyřizuje linka: Ing. arch. Zákostelný/580

V Praze dne:

Ing. Martin Čemus

Ředitel odboru územního rozvoje
Magistrát hl. m. Prahy

Jungmannova 35

110 00 Praha 1 – Nové město

Věc: Vyjádření MČ Praha 10 k podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP v k.ú. Záběhlice, pozemek parc. č. 653 a části pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 15. schůzi dne 10. 9. 2019 podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v k.ú. Záběhlice, pozemek parc. č. 653 a části pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54, jejichž vlastníky jsou

Na základě pověření Radou městské části Praha 10 Vám sdělujeme následující.

Městská část Praha 10 nesouhlasí s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pozemku parc. č. 653 a částí pozemků parc. č. 712/2, 712/3, 712/52, 712/53 a 712/54 v k. ú. Záběhlice.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí,
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

Na vědomí:

-
-
-