

## Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti EDIFICE Bohdalec, s.r.o., Štefánikova 18/25, 150 00 Praha 5, v zastoupení architekta projektu m4 architekti s.r.o., Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6, jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) na základě předložené koncepční urbanistické studie (vizte přílohu 7. – 8.). Záměrem této studie je prověřit možnost dalšího rozvoje stávající průmyslové plochy bývalého areálu NAREX a navrhnout jeho transformaci směrem k obytné a kancelářské funkci.

Dotčené pozemky změnou: pozemek parc. č. 2211, 2212/4, 2212/5, 2212/11, 2214/1, 2214/5, 2225/1, 2225/3, 2225/4, 2225/5, 2225/6, 2225/10, 2226/1, 2226/2, 2226/3, 2226/4, 2226/5, 2226/6, 2227/1, 2227/2, 2228, 2229/3, 2229/4, 2230, 2231, 2232/1, 2232/2, 2233/1, 2233/2, 2233/3, 2233/7, 2233/8 (pouze část celkové plochy), 2233/9, 2233/10, 2233/11, 2233/12, 2233/13, 2503/4, vše v k. ú. Vršovice.

Areál bývalého areálu NAREX se nachází v Praze 10 Vršovicích. Na severní straně je ohraničen železničním koridorem Praha Vršovice, Praha Strašnice, Praha Hostivař. Z východní a jižní strany je hranice vymezena areálem Vršovického hřbitova. Ze západní strany je areál podél ulice Moskevské, ze které je dopravně obslužen. Jedná se o svažité území na úpatí Bohdaleckého kopce. Původní terén rovnoměrně stoupá k vrcholu Bohdaleckého kopce se souvislou obytnou zástavbou, převážně rodinnými domy a malými činžovními domy. Naproti přes ulici Moskevskou pokračuje území bývalých průmyslových areálů.

Aktuálně je areál NAREXU využíván pro administrativní funkce, drobnou výrobu a skladování. Z důvodu komplexního pojetí území a dalších návazností je ve studii (mimo zájmové území změny územního plánu) zahrnuto i území mezi severní hranou hřbitova a jižní hranou železničního koridoru. Takto vymezené území je v této části identické s rozsahem aktuálně zpracovávané územně plánovací studie Bohdalec Slatiny a tvoří logicky vymezený celek.

Dle platného ÚP SÚ HMP se výše zmíněné pozemky nachází ve funkční ploše VN – nerušící výroba a služby (vizte přílohu č. 3), jež v rámci VRÚ Bohdalec – Slatiny podmíněno stavební uzávěrou. Záměr transformace území na smíšenou obytnou a administrativní funkci není v souladu s funkcí VN. **Záměr vyžaduje změnu územního plánu, spočívající ve změně funkce na plochu SV - všeobecně smíšenou, s kombinací funkcí bydlení a administrativy, služeb, případně i ubytování.** Dle aktuální verze ÚP Z/2832 nejsou stanoveny povinné poměry mezi funkcemi, podmínkou je pouze aktivní parter (v části území). Část území podél ulice vymezená druhým blokem administrativní budovy a na ní navazující halou je vynechána ze zamýšlené transformace. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu podměrečnou, menší než 2500m<sup>2</sup>, zůstane na ní funkce VN zachována formou pevné značky (vizte přílohu č. 4).

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemky nachází v zastavitelné transformační obytné lokalitě 078/Pod Bohdalcem s hybridní strukturou zástavby (vizte přílohu č. 5), kde je záměr změny součástí plochy „Transformační plocha nových struktur 411/078/2349“.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) je dotčená lokalita součástí nestabilizovaného území s nejednoznačným vymezením veřejného prostranství, kde zároveň přiléhá k vymezenému trasování lokalitního spojení (ulice Bohdalecká), vizte přílohu č. 6.

Území je dopravně připojeno na ulici Moskevskou ve stávajících pozicích kolmého napojení areálové komunikace v severní a jižní části plochy (zde je i napojení příjezdu ke hřbitovu) a ve směru ze západu na východ je naopak navrženo propojení mezi ulicí Moskevskou a ulicí U Vršovického hřbitova.

Ve stávající situaci se podél ulice Moskevské nacházejí pětipodlažní a čtyřpodlažní administrativní blok, jehož části jsou navzájem propojeny nižším krčkem. První (ve směru od železnice) severní blok je zahrnut do transformace území a v návrhu je řešena jeho náhrada novou výstavbou, druhý blok je ponechán ve stávající podobě, bez další transformace. V případě prvního bloku je navržen drobný posun uliční čáry na úroveň stávajícího druhého bloku tak, aby byla zachována průběžná uliční čára vůči veřejné komunikaci Moskevská. Veřejný prostor uličního profilu bude dále rekultivován a sjednocen ve prospěch ulice Moskevská.

Výška nových objektů, lemujících ulici Moskevskou či přimykajících se k drážnímu tělesu, je navržena na 6 nadzemních podlaží, nárožní solitérní objekty v blízkosti ulice Moskevské a U Vršovického hřbitova jsou koncipovány jako výšková dominanta na vstupu do území o 9.NP. Funkce těchto domů může být bytová, ubytovací nebo administrativní s parterem částečně využitým pro komerci a služby v parteru. Domy mohou být na společných parkovacích podnožích se společnými vjezdy či spojeny aktivním parterem. Na případné parkovací či parterové podnoži jsou navrženy pobytové terasy s vegetační skladbou. Směrem k železnici je uvažována výsadba izolační zeleně.

Ve střední části území je navržen nesouvislý blok zástavby s bytovou funkcí na společné garážové podnoži. Mezi novým blokem a stávající administrativní budovou je navržena slepá obslužná komunikace pro obslužení parteru zástavby podél Moskevské a s realizací návštěvnických parkovacích stání. V návaznosti na severní obslužnou komunikaci je v parteru domů navržen aktivní parter s občanskou vybaveností. Výšky domů jsou od 3. do 6.NP a nevytvářejí tak vizuálně souvislou hradbu. Uvnitř bloku je na vegetačně upravené střeše garáží uvažován vnitroblok rozdělený na soukromé předzahrádky bytů v parteru a sdílené zelené plochy s umístěním mobiliáře a další vybaveností. Terasa na nižší třípodlažní části je pobytová a je uvažována s vegetační skladbou.

V jižní části plochy je pak obdobně řešený objekt jako ve střední části, určený šedesátimetrovým blokem stávající hmoty administrativní budovy. Nad garážemi je zde navržen otevřený blok o třech až pěti nadzemních podlažích. Předpokládaná funkce je bytová.

Mezi novou zástavbou a hřbitovní zdí je navržen 8m široký pás parku, který propojuje území od severu k jihu pro pěši a cyklistickou dopravu. Tento zelený pás s výsadbou stromů a keřů zajišťuje přirozený odstup zástavby od hřbitova a zároveň jeho středem se vine parková cesta propojující území od severu k jihu. Niveleta parku kopíruje stávající terén a přirozeně se svažuje směrem k severu (k železnici).

Veřejný a soukromý prostor je vymezen uličními čarami, které jsou v návrhu ve většině případů pojaty jako volné, pouze na nároží v severní části v návaznosti na napojení na Moskevskou a na ulici U Vršovického hřbitova jsou definovány jako uzavřené.

Pozitivně působí navržená hmotová koncepce, jež nevytváří uzavřenou bariéru, ale naopak ponechává volný prostor mezi objekty (solitéry) a zachovává vizuální i komunikační propojení nejen se zástavbou v druhém plánu, ale i napříč celou plochou od ulice Moskevská až po ulici U Vršovického hřbitova. Tato nově navržená struktura má tak v budoucnu ambici podpořit život obou těchto doazajista důležitých bulvárů, jež jsou dnes spíše utilitární komunikací, než-li obytnými městskými třídami.

Pro celé území VRÚ je zpracována urbanistická studie Bohdalec – Slatiny – Brownfiel Strašnice (US BSBS, zpracoval: Jiran a partner architekti, zadala: MČ Praha 10), jako neopomenutelný koncepční

dokument pro připomínkování Metropolitního plánu a při rozhodování týkajících se územního rozvoje městské části Praha 10. Dokument US BSBS je v současné době ve fázi dopracování, přičemž snahou návrhu urbanistické studie Transformace bývalého areálu NAREX je být v souladu s jejím následným dotvořením. Návrh obou dokumentů byl autory společně konzultován.

Na základě předložené koncepční urbanistické studie pro transformaci bývalého areálu NAREX s navrženým podnětem na změnu ÚP SÚ HMP v k.ú. Vršovice souhlasíme.

Komise územního rozvoje na svém 8. jednání dne 14. 8. 2019 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k.ú. Vršovice, transformace bývalého areálu NAREX jako bod č. 13 a přijala stanovisko, viz přílohu č. 10:

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Vršovice na základě předložené koncepční urbanistické studie pro transformaci bývalého areálu NAREX.**



5

Urbanistická studie  
Transformace bývalého areálu NAREX v Praze 10

P10

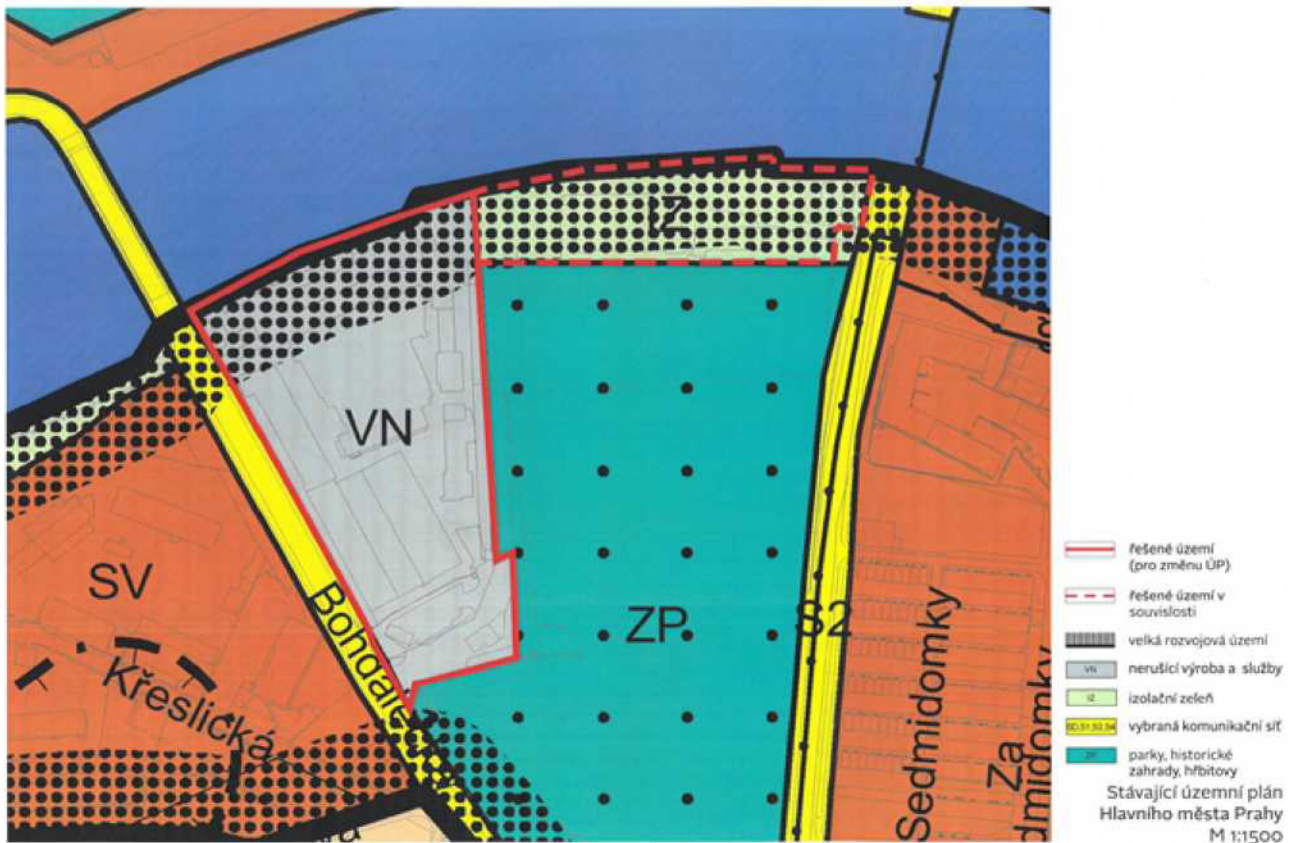


— Fešené území  
(pro změnu ÚP)

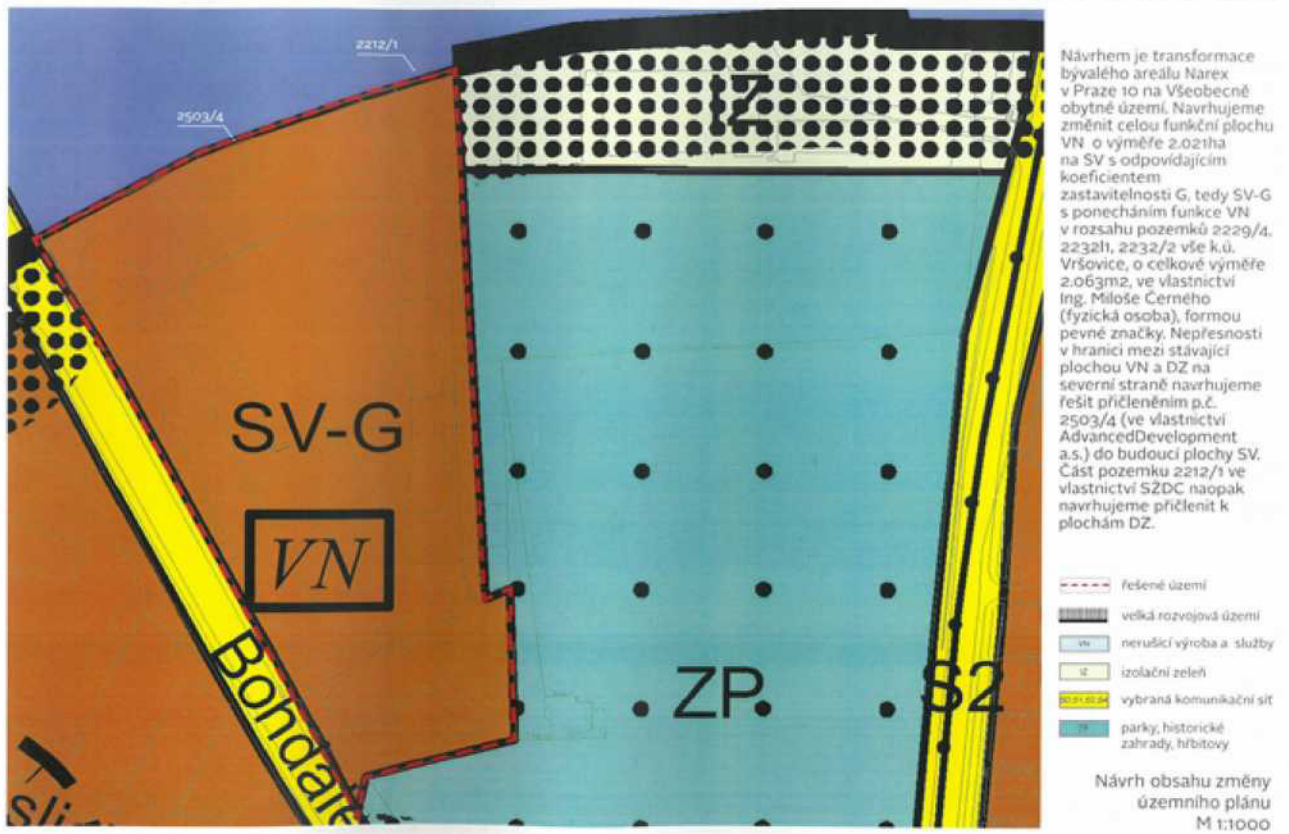
- - - Fešené území v  
souvislosti

Situace širších vztahů  
M 1:3000

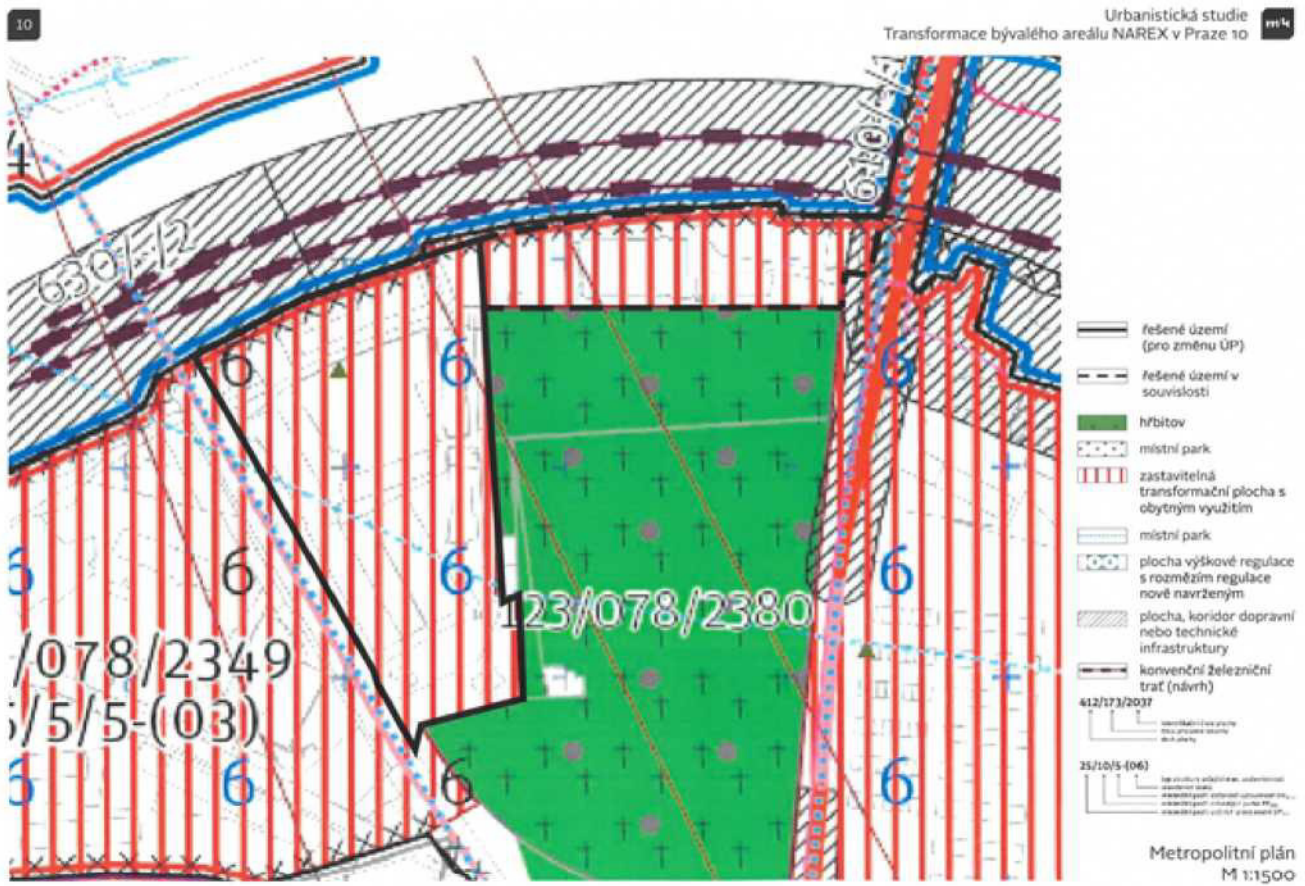
Příloha č. 3 – platný Územní plán sídelního útvaru HMP



Příloha č. 4 – návrh změny Územního plánu sídelního útvaru HMP



Příloha č. 5 – návrh Metropolitního plánu



Příloha č. 6 – výřez z Generelu veřejných prostranství Prahy 10



## Příloha č. 7 – koordinační situace - předložená koncepční urbanistické studie (návrh)



## Příloha č. 8 – nadhledová vizualizace - předložená koncepční urbanistické studie (návrh)



Příloha č. 9 – kompletní znění podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP

**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 podávaný 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 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

**SLPU a.s.**

IČO: 27383725

se sídlem: Moskevská 1557/63c, Vršovice 101 00 Praha 10

zastoupená: Omarem Fakherem

tel.: [obrazek]

e-mail: [obrazek]

a

**AdvancedDevelopment a.s.**

IČO: 27906469

se sídlem: Moskevská 1558/63b, Vršovice, 101 00 Praha 10

zastoupená: Ing. Jindřichem Černým, Ph.D. a Omarem Fakherem

tel.: [obrazek]

e-mail: [obrazek]

a

**NAREX VRŠOVICE s.r.o.**

IČO: 26133644

se sídlem: Moskevská 659/63, Vršovice, 101 00 Praha

zastoupená: ing. Janem Horčíčkou

tel.: [obrazek]

e-mail: [obrazek]

a

**RPM Invest s.r.o.**

IČO: 27251764

se sídlem: Moskevská 659/63a, Vršovice, 10100 Praha 10

zastoupená: Ing. Jiřím Jeníčkem, Ing. Romanem Podhorským a Pavlem Kubánkem

tel.: [obrazek]

e-mail: [obrazek]



a

**Barták s.r.o.**

IČO: 63077540

se sídlem: Kolbenova 960/27c, Hloubětín, 198 00 Praha 9

zastoupená: Zdeňkem Bartákem

tel.: 225 362 222

e-mail: bartak@bartak.cz

a

**Kottek Marcel**

se sídlem: Pod altánem 1144/28, Vršovice, 100 00 Praha 10

tel.: 225 362 222

e-mail: kottek@kottek.cz

- 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:

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

- ano  ne

Viz PŘÍLOHA 1

**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)

**Návrhem je transformace bývalého areálu Narex v Praze 10 na Všeobecně obytné území. Navrhujeme změnit celou funkční plochu VN o výměře 2.021ha na SV s odpovídajícím koeficientem zastavitelnosti G, tedy SV-G s poneháním funkce VN v rozsahu pozemků 2229/4, 2232/1, 2232/2 vše k.ú. Vršovice, o celkové výměře 2.063m<sup>2</sup>, ve vlastnictví Ing. Miloše Černého (fyzická osoba), formou pevné značky.**

Nepřesnosti v hranici mezi stávající plochou VN a DZ na severní hranici funkční plochy navrhujeme řešit přiřazením pozemku p.č. 2503/4, k.ú. Vršovice, ve vlastnictví AdvancedDevelopment a s., do budoucí navrhované plochy SV, neboť se jedná o pozemek v šířce cca 2m, tedy v rozměru v rámci chyby ÚP. Naopak část pozemku p.č. 2212/1, k.ú. Vršovice, ve vlastnictví ČR a správě SŽDC navrhujeme přiřadit ke stávajícím plochám DZ, neboť se jedná o apendix zabíhající do této funkční plochy.

Graficky je záměr vyjádřen v příloze 4.

**III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele**

Rozsah řešeného území je definován plochou VN (Nerušicí výroba a služby) dle aktuální platné verze Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Území je součástí VRÚ Bohdalec – Slatiny a nachází se v jeho okrajové pozici. Současný areál situovaný podél ulice Moskevské hraničí s železničním koridorem a s Vršovickým hřbitovem.

Domníváme se, že transformace bývalého výrobního areálu firmy NAREX, aktuálně využívaného majiteli pro skladování a drobnou výrobu, přispěje ke zdravému a smysluplnému rozvoji celého širšího území a Prahy 10 jako celku. Navržená transformace spočívá v odstranění většiny stávajících industriálních budov bez kulturní či technické hodnoty a jejich nahrazení, či přestavby pro účely převážně bydlení, doplněné administrativou, obchodem a službami. Pro naplnění záměru transformace bude z legislativního hlediska nutné provést změnu funkčního využití území dle Územního plánu HMP, spočívající ve změně funkční plochy VN (Nerušicí výroba a služby) na funkční plochu SV (Všeobecné smíšené území) a to v předpokládaném rozsahu celé plochy s ponecháním pevné značky pro funkci VN v rozsahu pozemků Ing. Miloše Černého (2.063m<sup>2</sup> – jedná se o podměrečnou plochu – Z2832/00 Oddíl 3b (8)).

#### IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Revitalizace celé funkční plochy VN a její následné vyjmutí ze stavební uzávěry.

Jsme přesvědčeni, že toto území na okraji VRÚ Bohdalec – Slatiny, které je jasně vymezeno, by si zasloužilo revitalizaci, a že jeho transformace nemá zásadní vliv na širší vztahy ve VRÚ a je tedy proveditelná samostatně a dříve. Navrhovaný stav vychází z územní studie Bohdalec - Slatiny zpracovanou MČ Praha 10 v roce 2017 i do budoucna s návrhem Metropolitního plánu a není nutné čekat na dořešení celého rozsáhlého území VRÚ.

V Praze dne 11. června 2019



SLPU a.s.



AdvancedDevelopment a.s.



NAREX VRŠOVICE s.r.o.



RPM Invest s.r.o.



Barták s.r.o.



Kottek Marcel

## ČÁST B.

**Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:**

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

**a) povinné**

- snímek katastrální mapy – PŘÍLOHA 2
- přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu – PŘÍLOHA 3a, 3b, 3c
- zmocnění majitele/ů pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb – NAVRHOVATEL JE VLASTNÍKEM PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ
- 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) – PŘÍLOHA 4 + urbanistická studie bude doplněna po projednání MČ Praha 10
- 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) – BUDE DOPLNĚNO
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím 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) – BUDE DOPLNĚNO

**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 – Urbanistická studie doplňující podnět bude doplněna po projednání

+ MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI PŘI REKULTIVACI AREÁLU  
KARLŮV ÚVĚTOVICE

Příloha č. 10 – stanovisko k bodu č. 13 z 8. KÚR dne 14. 8. 2019

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 13 programu 8. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 14. 8. 2019:

Podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Vršovice, transformace bývalého areálu  
NAREX

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP  
v k. ú. Vršovice na základě předložené koncepční urbanistické studie pro transformaci  
bývalého areálu NAREX.

Stanovisko schváleno.

Stanovisko bylo přijato počtem „4“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek  
předseda  
Komise územního rozvoje RMČ Praha 10

Příloha č. 11 – dopis s vyjádřením MČ Praha 10 pro ÚZR MHMP



**Úřad městské části Praha 10**

Odbor životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

Váš dopis zn.: -

Naše značka: P10-096468/2019

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. Vršovice, transformace bývalého areálu NAREX**

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. Vršovice, transformace bývalého areálu NAREX. Pozemky dotčené změnou: pozemek parc. č. 2211, 2212/4, 2212/5, 2212/11, 2214/1, 2214/5, 2225/1, 2225/3, 2225/4, 2225/5, 2225/6, 2225/10, 2226/1, 2226/2, 2226/3, 2226/4, 2226/5, 2226/6, 2227/1, 2227/2, 2228, 2229/3, 2229/4, 2230, 2231, 2232/1, 2232/2, 2233/1, 2233/2, 2233/3, 2233/7, 2233/8 (pouze část celkové plochy), 2233/9, 2233/10, 2233/11, 2233/12, 2233/13, 2503/4.

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

**Městská část Praha 10 souhlasí s podnětem na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP v k.ú. Vršovice, transformace bývalého areálu NAREX.**

S pozdravem

**Bc. Martin Pecánek**

vedoucí odboru životního prostředí,  
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

Na vědomí:

- m4 architekti s.r.o., Dejvická 306/9, 160 00 Praha 6

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
IČ: 00063941  
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 580  
fax: +420 272 739 587  
e-mail: posta@praha10.cz  
www.praha10.cz