

## Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti [REDACTED] a [REDACTED], jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) na pozemku parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2 v k. ú. Záběhllice, které jsou ve vlastnictví žadatelů, viz přílohu č. 1.

Pozemky dotčené předloženým podnětem změny ÚP SÚ HMP se nacházejí mezi ulicí Záběhlická a korytem toku potoka Botiče a v současnosti jsou oploceny a nachází se na nich náletová zeleň, viz přílohu č. 2.

Dle platného ÚP SÚ HMP se v okolí nachází převážně obytná zástavba ve funkční ploše OV – všeobecně obytné, SV – všeobecně smíšené a ZMK – zeleň městská a krajinná, která navazuje na vymezení ÚSES lemující tok Botiče jižně od předmětných pozemků. Předmětné pozemky jsou součástí funkční plochy SV – všeobecně smíšené bez stanoveného kódu míry využití území a ZMK – zeleň městská a krajinná, viz přílohu č. 3.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemky nachází v zastavitelné stabilizované obytné lokalitě 223/Staré Záběhllice s vesnickou strukturou zástavby, viz přílohu č. 4. Pozemky parc. č. 34/1 a 34/2 jsou vedeny jako soukromá zahrada.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou pozemky parc. č. 34/1 a 34/2 v k. ú. Záběhllice vedeny jako přírodní plocha navazující na tok potoka Botiče. Výřez z hlavního výkresu GVP je přílohou č. 5.

**Dle předložené žádosti je záměrem vlastníků změna využití z plochy ZMK – zeleň městská a krajinná na plochu SV – všeobecně smíšenou bez stanoveného kódu míry využití území, a to pro stavbu rodinného domu o velikosti cca 24,5 x 8 m. Hmotová studie je přílohou č. 7.**

Změna nezasahuje do ÚSES.

Kompletní znění předmětného podnětu včetně jeho přesného vymezení je uvedené v příloze č. 6.






Rozšíření funkční plochy SV podél ulice Záběhlická umožňující zástavbu ulice považujeme za vhodné. Do budoucna doporučujeme funkční plochu SV rozšířit východním směrem až do styku vymezení ÚSES a ulice Záběhlická, čímž dojde k logickému ucelení urbanistické struktury severně i jižně od ulice Záběhlická v dané lokalitě. Z výše uvedených důvodů s předloženým podnětem na změnu ÚP SÚ HMP souhlasíme.

Komise územního rozvoje na svém 9. jednání dne 11. 9. 2019 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k.ú. Záběhllice, pozemek parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2, jako bod č. 2 a přijala stanovisko, viz přílohu č. 7:

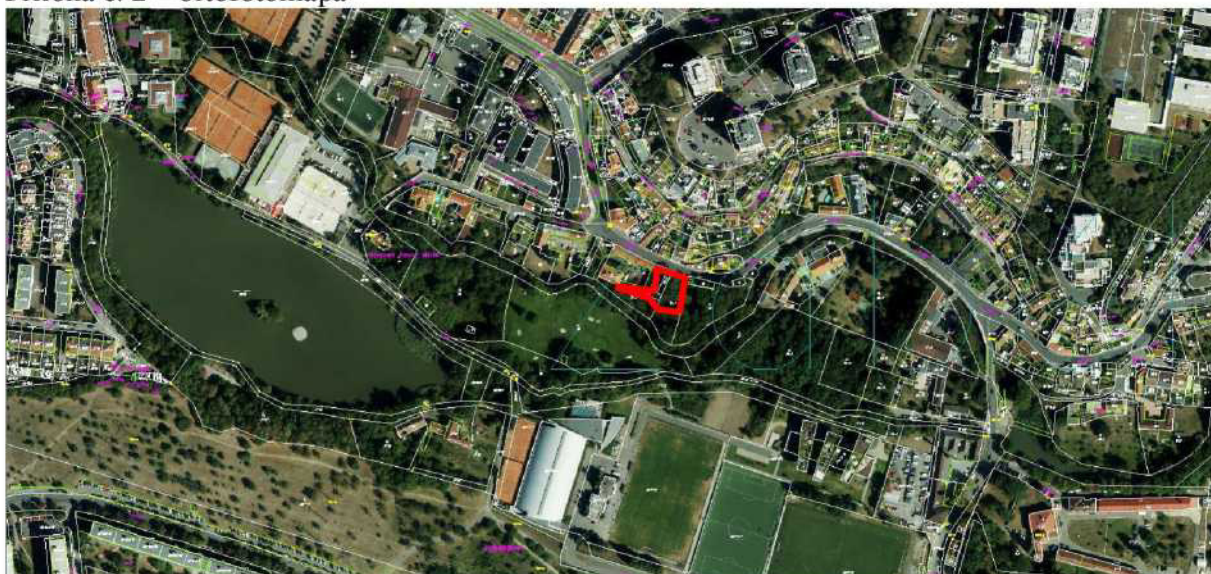
**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pozemku parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2 v k. ú. Záběhllice.**

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



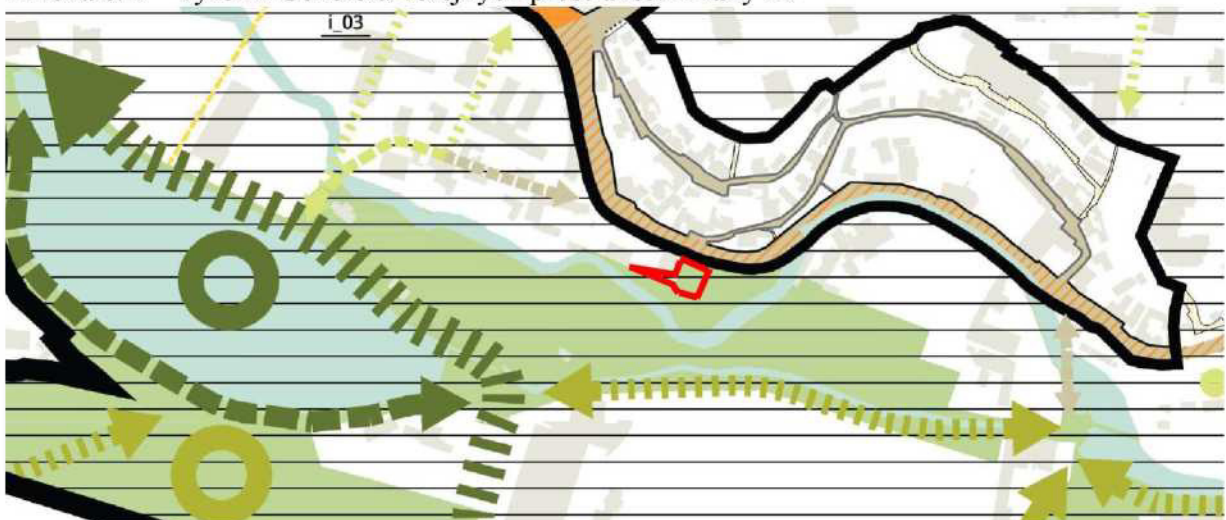
Příloha č. 3 – platný Územní plán sídelního útvaru HMP



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

MC Praha 10  
Doručeno: 26.06.2019  
P10 – 074874/2019

listy:      přílohy: 8 sv.příloh:



mp10es743bo011

ouř

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.

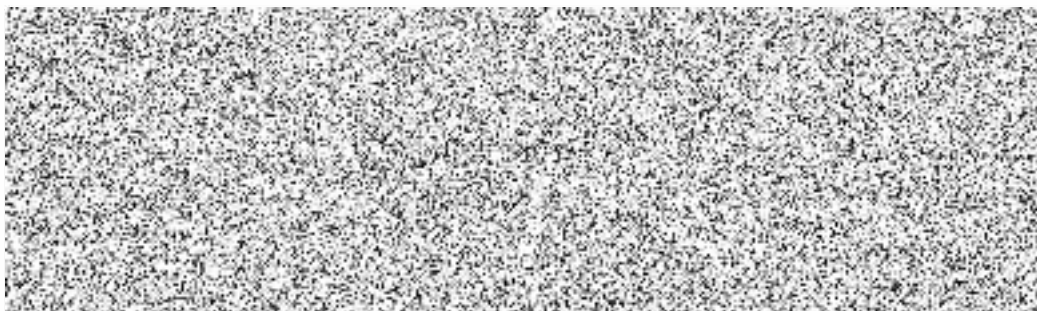
Fyzické a právnické osoby mohou podávat podněty na pořízení změn/úprav ÚP pouze prostřednictvím městských částí, na jejichž území předmět změny ÚP zasahuje. V případě, že daný podnět zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě na všechny dotčené městské části.

#### 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



NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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
Praha 10	Záběhlice	34/1	ostatní plocha	1064
Praha 10	Záběhlice	34/3	ostatní plocha	89
Praha 10	Záběhlice	34/2	ostatní plocha	622
Praha 10	Záběhlice	33	zastavěná plocha a nádvoří	1445

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

Vlastnické oprávnění:



Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

**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)

Navrhujeme změnu z využití ze ZMK na využití SV a to pouze v severní části pozemku. Tak aby změna nezasahovala do USES. Viz grafická příloha. Velikost změny 811 m<sup>2</sup>.

Pozemek pro RD o výměrách 1064 m<sup>2</sup> přímo navazují na vilkovou kolonii a bytové domy v oblasti jsou i polyfunkční budovy.

Jedná se o rovinku s jižním svahem s krásným výhledem do udržované krajiny, ohraničený s jedné strany rozvolněnou zástavbou a komunikacemi. Příjemné, atraktivní prostředí většího územního celku Záběhlíce s výhledem do nádherné trvale upravované zeleně. S mírně zvýšenou hlukovou zátěží se severní strany.

Sítě: Elektřina – u pozemku  
Kanalizace – u pozemku  
Vodovod – u pozemku

Žádáme o změnu územního plánu na jeden rodinný dům dle zastavovací studie. Velikost domu 24,5 x 8 m. Těž navrhujeme parkování na pozemku.

Zatkvěná plocha 196 m<sup>2</sup>. Výšková úroveň 1plus jedno ustoupené patro. Výkres v příloze.

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

V současné době je pozemek využit jako zahrada žadatele. Pozemek je oplocen. V současnosti je zde možné stavět zahradní restauraci.

Širší vztahy : V těsné blízkosti je rezidenční bydlení a smíšená výstavba. V širším okolí velký park a oplocené sportoviště nebo sportovní centrum kryté, dostupná sociální síť. Dále blízkost MHD (zastávka běžné autobusové městské linky cca 50 m navrhovaného rodinného domu) rychlý přístup do centra Prahy, nebo dobrá dostupnost velkých nákupních center. V blízkosti se nachází obchodní centrum Hostivař. V blízkosti (cca 100 m) je veškerá občanská vybavenost. (škola, školka, supermarket, zdravotní středisko,...).

**IV. Důvody pro pořízení změny ÚP**

Jedním důvodem je náprava grafické chyby kdy při vytváření Územního plánu Prahy, již při vytváření ÚP na pozemku stála stavba. Celé Záběhlíce se potýkají s obrovským nedostatkem rodinných domů. Tato zahrada je pro účel výstavby RD z pohledu architekta nanejvýše vhodná. Má velmi dobré napojení na komunikaci i na inženýrské sítě. Výstavba RD by nemohla poškodit žádnou ze sousedních nemovitostí, plynule by vytvořila přechod mezi vyšší zástavbou a zelení. V letech 1989 byl pozemek stavební „ výrobní služby a průmysl, stavebnictví, sklady“.

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Výstavba RD nemůže zásadně ovlivnit žádnou ze sousedních nemovitostí, naopak plynule vytvoří přechod mezi vyšší zástavbou a zelení.

V Praze dne 19. 6. 2019  
.....  
.....  
podpis žadatele nebo jeho zástupce

dne 20. 6. 2019  
.....  
.....  
podpis žadatele nebo jeho zástupce

dne .....  
.....  
.....  
podpis žadatele nebo jeho zástupce

**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

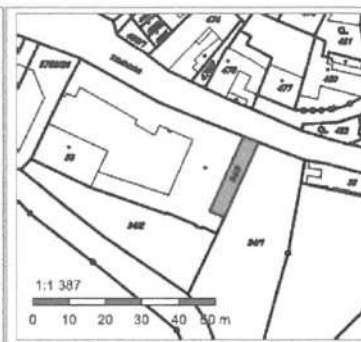
**b) nepovinné**

- 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 (vypište)

zákres zástavby

**Informace o pozemku**

Parcelní číslo:	<a href="#">34/30</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]0</a>
Katastrální území:	<a href="#">Záběhlice [732117]</a>
Číslo LV:	<a href="#">18499</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	98
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Praxidika a.s., Michelská 29/6, Michle, 14000 Praha 4	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

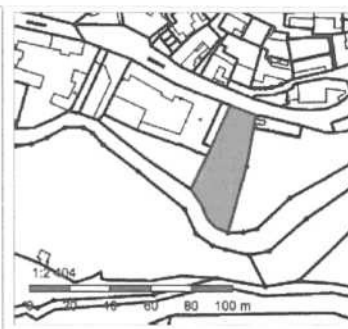
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha0](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.05.2019 09:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">34/1</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Záběhlice [732117]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3097</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1064
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/2
	1/4
	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

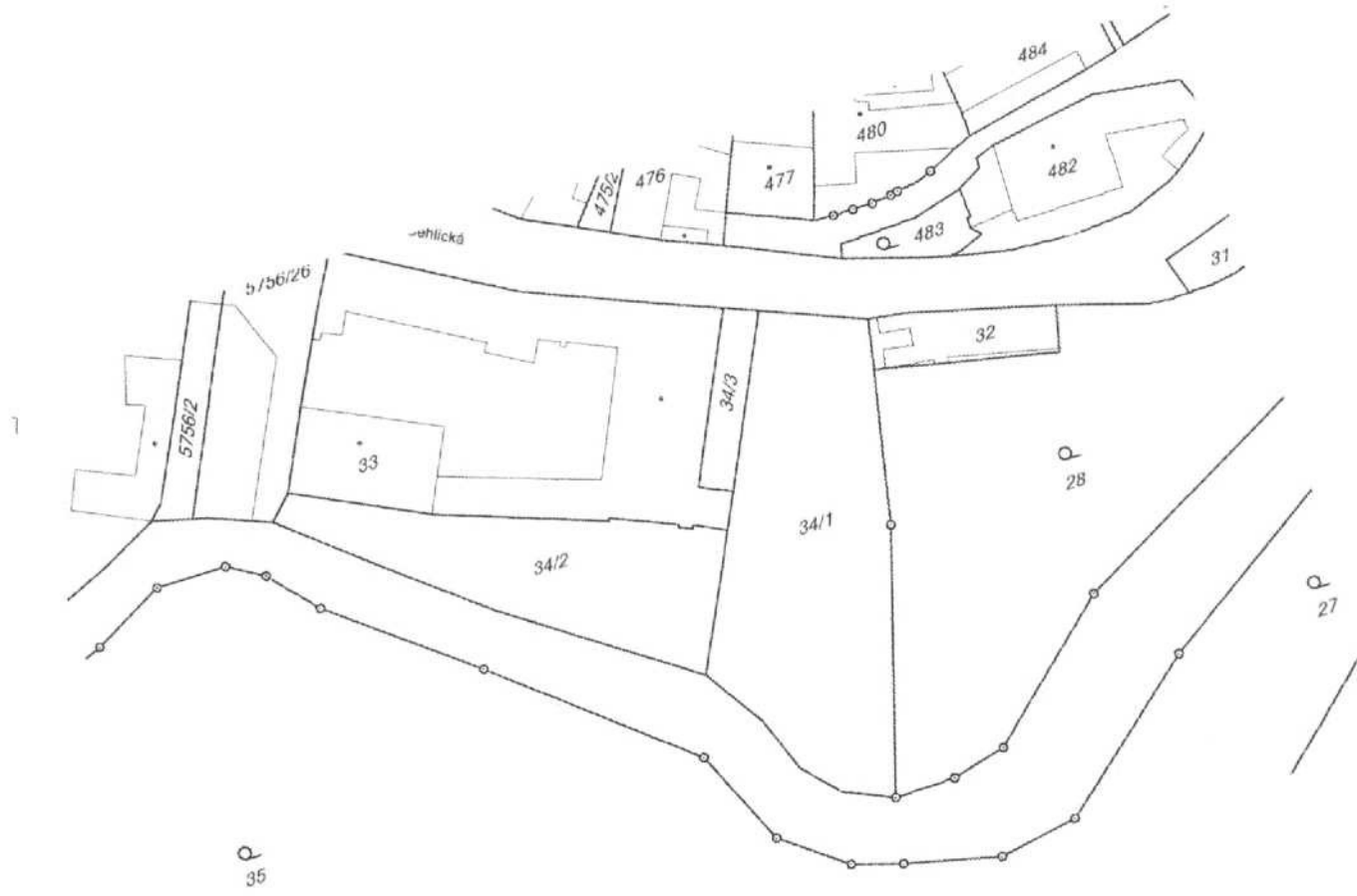
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

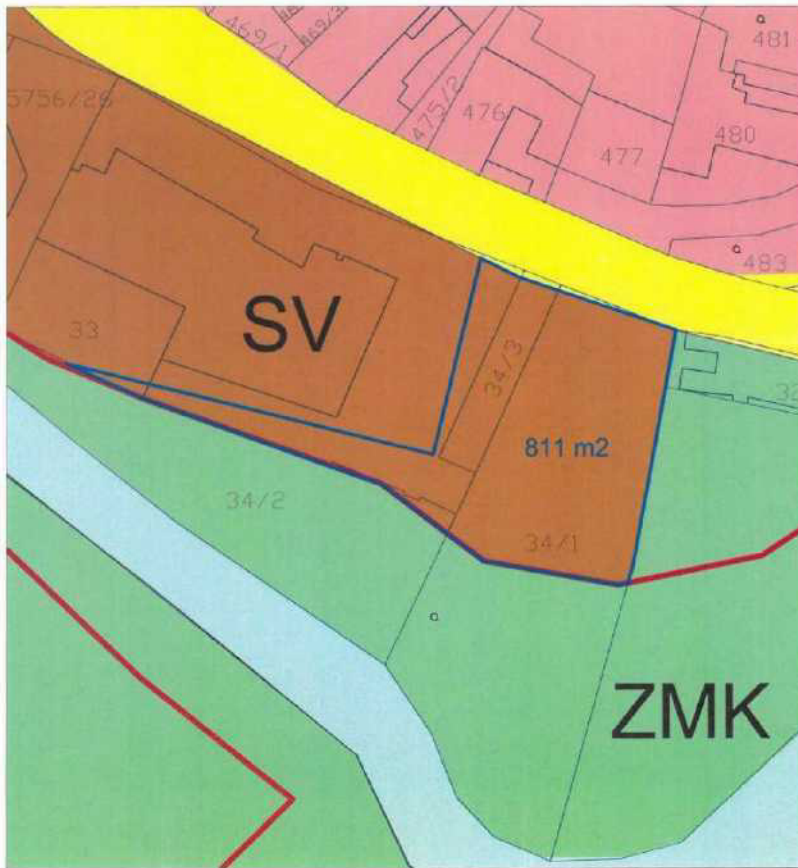
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.05.2019 17:00:02.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



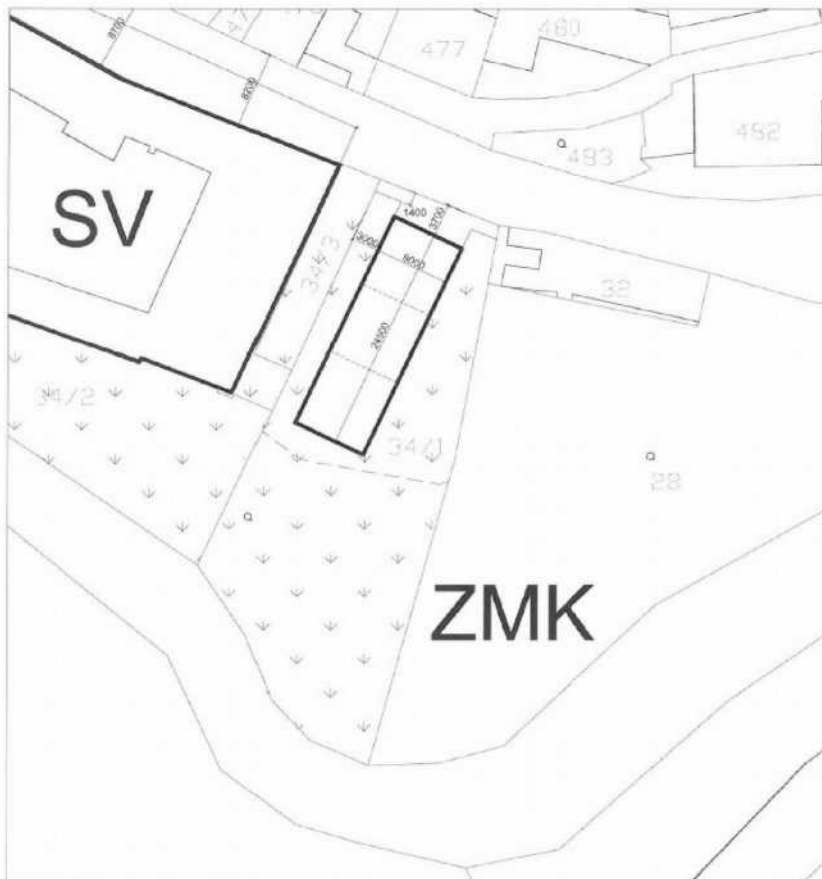


2019  
HMOTOVÁ STUDIE RD ZABĚHLICKÁ

ZÁKRES DO KATASTRU A UP 1:500

AZUCHA s.r.o.  
Lányšská 4, Praha 2  
Tel: 225 31 22 22  
www.azucha.cz

  
Ing. Zuzana Černáková



2019  
HMOTOVÁ STUDIE RD ZABĚHLICKÁ

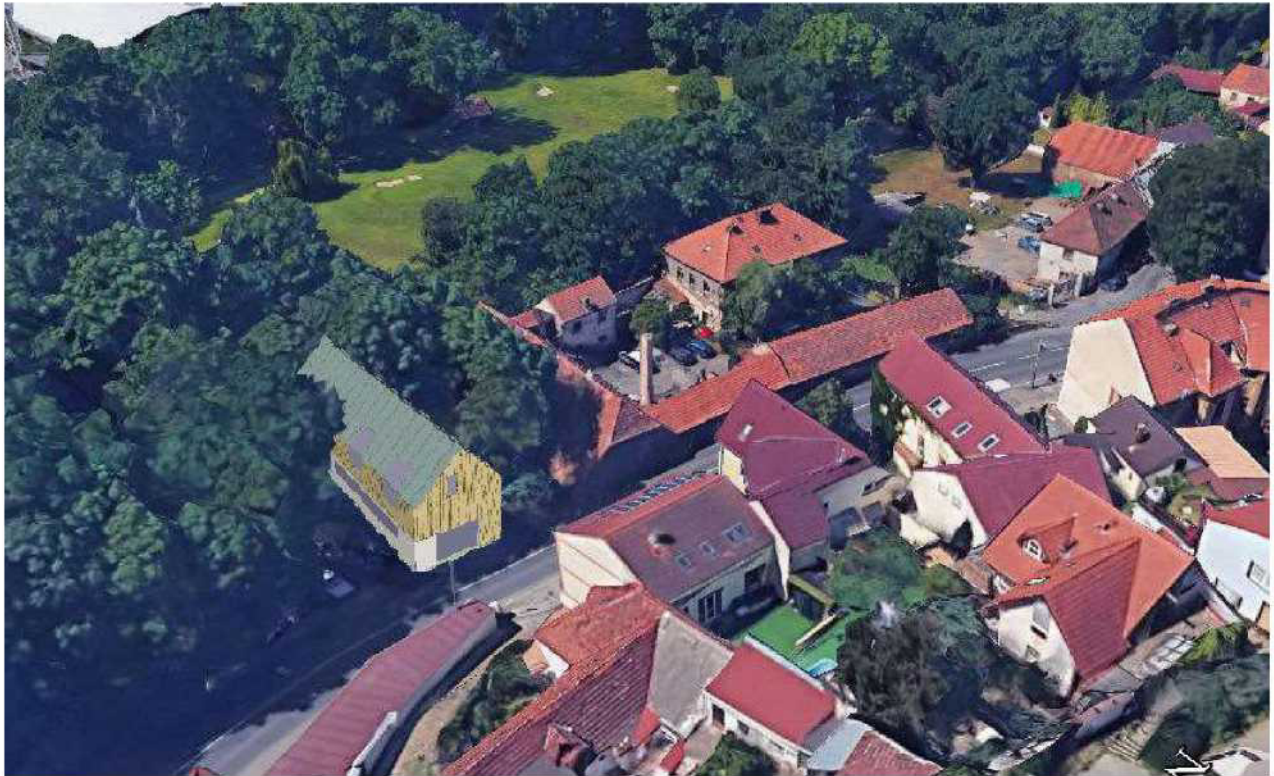
RD Situace 1:500

AZUCHA s.r.o.  
Lányšská 4, Praha 2  
Tel: 225 31 22 22  
www.azucha.cz

  
Ing. Zuzana Černáková

*Předložené vizualizace navrhované stavby rodinného domu, hmotová studie*

Zákres:



Pohled z jihu:



Příloha č. 7 – stanovisko k bodu č. 2 z 9. KÚR dne 11. 9. 2019

**Stanovisko Komise územního rozvoje Radv MČ Praha 10 (KÚR)**

k bodu č. 2 programu 9. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 11. 9. 2019:

**Podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Záběhlice, pozemek parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2**

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP na pozemku parc. č. 34/3 a částích pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2 v k. ú. Záběhlice.**

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



**Úřad městské části Praha 10**  
Odbor životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

**Ing. Martin Čemus**  
Ředitel odboru územního rozvoje  
Magistrát hl. m. Prahy

Váš dopis: -  
Naše značka: P10-115368/2019  
Vyřizuje linka: Dufková/358  
V Praze dne:

Jungmannova 35  
110 00 Praha 1 – Nové město

**Věc: Vyjádření MČ Praha 10 podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP v k. ú. Záběhlice, pozemek parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2**

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 19. schůzi dne 5. 11. 2019 podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v k. ú. Záběhlice, pozemek parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2, jejichž vlastníky jsou

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. Záběhlice, pozemek parc. č. 34/3 a části pozemků parc. č. 33, 34/1 a 34/2.**

S pozdravem

**Bc. Martin Pecánek**

vedoucí odboru životního prostředí,  
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

Na vědomí:

-  
-  
-

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

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

tel.: +420 267 093 111  
www.praha10.cz  
e-mail: posta@praha10.cz

Příloha č. 9 – souhlas vlastníka pozemků parc. č. 33 a 34/2 a 35/3 v k. ú. Záběhllice s NÁVRHEM  
NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Souhlas vlastníka pozemků parc. č. 33 a 34/2 a 35/3 v. k.ú. Záběhllice s NÁVRHEM  
NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Navrhovatel



Navrhovatel jedná samostatně a je zastoupen

AZUCHA s.r.o., IČ: 27595773, se sídlem Londýnská 445/4, 120 00 Praha 2-Vinohrady,  
zast. jednatelem Ing. Zuzanou Charvátovou, jako poradce Prodávajících v tomto obchodu

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Praha 10	Záběhllice	34/1	ostatní plocha	1064
Praha 10	Záběhllice	34/3	ostatní plocha	89
Praha 10	Záběhllice	34/2	ostatní plocha	622
Praha 10	Záběhllice	33	zastavěná plocha a nádvoří	1445

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 rozdělená po jednotlivých funkcích)

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU-k.ú. Záběhllice

Str -1



Navrhujeme změnu z využití ze ZMK na využití SV a to pouze v severní části pozemku. Tak aby změna nezasahovala do USES. Viz grafická příloha. Velikost změny 811 m<sup>2</sup>.

Pozemek parc.č. 34/1 pro RD o výměrách 1064 m<sup>2</sup> přímo navazují na vilkovou kolonii a bytové domy v oblasti jsou i polyfunkční budovy.

Jedná se o rovinku s jižním svahem s krásným výhledem do udržované krajiny, ohraničený s jedné strany rozvolněnou zástavbou a komunikacemi. Příjemné, atraktivní prostředí většího územního celku Záběhlíce s výhledem do nádherně trvale upravované zeleně. S mírně zvýšenou hlukovou zátěží se severní strany.

Sítě: Elekřtřina – u pozemku

Kanalizace – u pozemku

Vodovod – u pozemku

Žádáme o změnu územního plánu na jeden rodinný dům dle zastavovací studie. Velikost domu 24,5 x 8 m. Tež navrhujeme parkování na pozemku. Zastřkvená plocha 196 m<sup>2</sup>. Výšková úroveň 1 plus jedno ustoupené patro. Výkres v příloze.

#### Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

V současně době je pozemek parc.č. 34/1 a 34/2 k.ú. Záběhlíce využit jako zahrada žadatele. Pozemek je oplocen. V současnosti je zde možné stavět zahradní restauraci.

Širší vztahy : V těsném blízkosti je rezidenční bydlení a smíšená výstavba. V širším okolí velký park a oploceného sportoviště nebo sportovní centrum kryté, dostupná sociální síť. Dále blízkost MHD (zastávka běžné autobusové městské linky cca 50 m navrhovaného rodinného domu) rychlý přístup do centra Prahy, nebo dobrá dostupnost velkých nákupních center. V blízkosti se nachází obchodní centrum Hostivař. V blízkosti (cca 100 m) je veškerá občanská vybavenost. (škola, školka, supermarket, zdravotní středisko,...).

#### Důvody pro pořízení změny ÚP

Jedním důvodem je náprava grafické chyby kdy při vytváření Územního plánu Prahy, již při vytváření ÚP na pozemku stála stavba na pozemcích parc.č. 33 a 34/2 k.ú. Záběhlíce. Celé Záběhlíce se potýkají s obrovským nedostatkem rodinných domů. Tato zahrada je pro účel výstavby RD z pohledu architekta nanejvýše vhodná. Má velmi dobré napojení na komunikaci i na inženýrské sítě. Výstavba RD by nemohla poškodit žádnou ze sousedních nemovitostí, plynule by vytvořila přechod mezi vyšší zástavbou a zelení. V letech 1989 byl pozemek stavební „ výrobní služby a průmysl, stavebnictví, sklady“.

v ~~PLAZE~~ ZA Praxi di ke as dne 14. 10. 2019

.....  
 NILOV CHAZ  
 .....  
 podpis

