

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti Czech Invest Fund SICAV, a.s., sídlem Počernická 272/96, 108 00 - Praha 10, IČO 02789027, zastoupená na základě plné moci společností Atelier WIK, s.r.o., sídlem Rosického náměstí 48/6, Žabovřesky, 616 Brno, IČO 60699981, jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP). Předmětná změna se týká pozemku parc. č. 806/17 v k. ú. Malešice, ve vlastnictví investora, pozemku parc. č. 929/1 v k. ú. Malešice, ve vlastnictví HMP, a pozemku parc. č. 929/3 v k. ú. Malešice, ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy, a.s.

Dle předložené žádosti je předmětem navrhované změny ÚP SÚ HMP změna koeficientu části funkční plochy SV-D na koeficient SV-G. Dotčená funkční plocha SV-D se nachází podél ulice Dřevčická. Na západní straně sousedí s funkční plochou SV-G a na severní straně s funkční plochou DH. Kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 6.

Jako podklad pro tuto změnu ÚP SÚ HMP doložil žadatel také vypracovanou urbanistickou studii dotvoření celého bloku mezi ulicemi Počernická, Limuzská a Dřevčická a jeho propojení se smyčkou budoucí tramvajové trati. Předložená studie je přílohou č. 7.

V rámci proběhlých jednání byla dohodnuta součinnost investora záměru ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích, vzniklých vlivem realizace záměru na základě výše zmíněné urbanistické studie, a návrh podílu investora na jejich zmenšení (kompenzaci). Přesnější stanovení potřebných investic bude dohodnuto po dokončení v současnosti zpracovávaného dokumentu „Metodika spoluúčasti soukromého sektoru na veřejných investicích“. Písemnou dohodu součinnosti investora ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích naleznete jako přílohu č. 8.

Stanovisko referátu rozvoje veřejných prostor:

Vzhledem k převládajícímu ortogonálnímu způsobu zástavby považujeme nově navrhovanou koncepci, tvořenou „volně umístěvanými půdorysně neortogonálními objemy“, za nevhodnou. Návrh konceptu požadujeme dále konzultovat.

Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 806/17, 929/1 a 929/3 v k. ú. Malešice.



Komise územního rozvoje na svém 14. jednání dne 15. 1. 2020 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Malešice, pozemky parc. č. 806/17, 929/1 a 929/3 jako bod č. 5 a přijala stanovisko, vizte přílohu č. 9:

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 806/17, 929/1 a 929/3 v k. ú. Malešice.

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů



Legenda:

	pozemky hl. m. Prahy		pozemky DP, a.s.
	pozemky MČ Praha 10		pozemky SŽDC, s.o.
	pozemky hl. m. Prahy o které MČ požádala		pozemky zapsané na CR - St. statek
	hranice řešené oblasti		

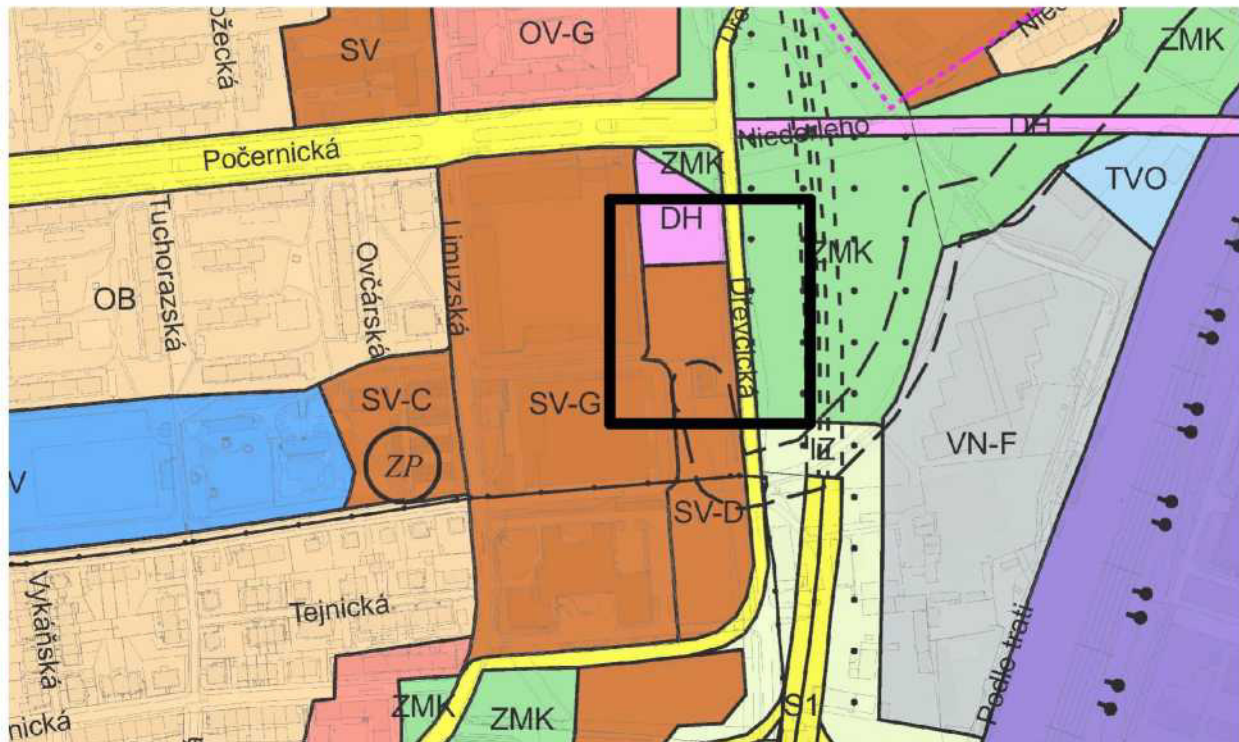
Příloha č. 2 – ortofotomapa



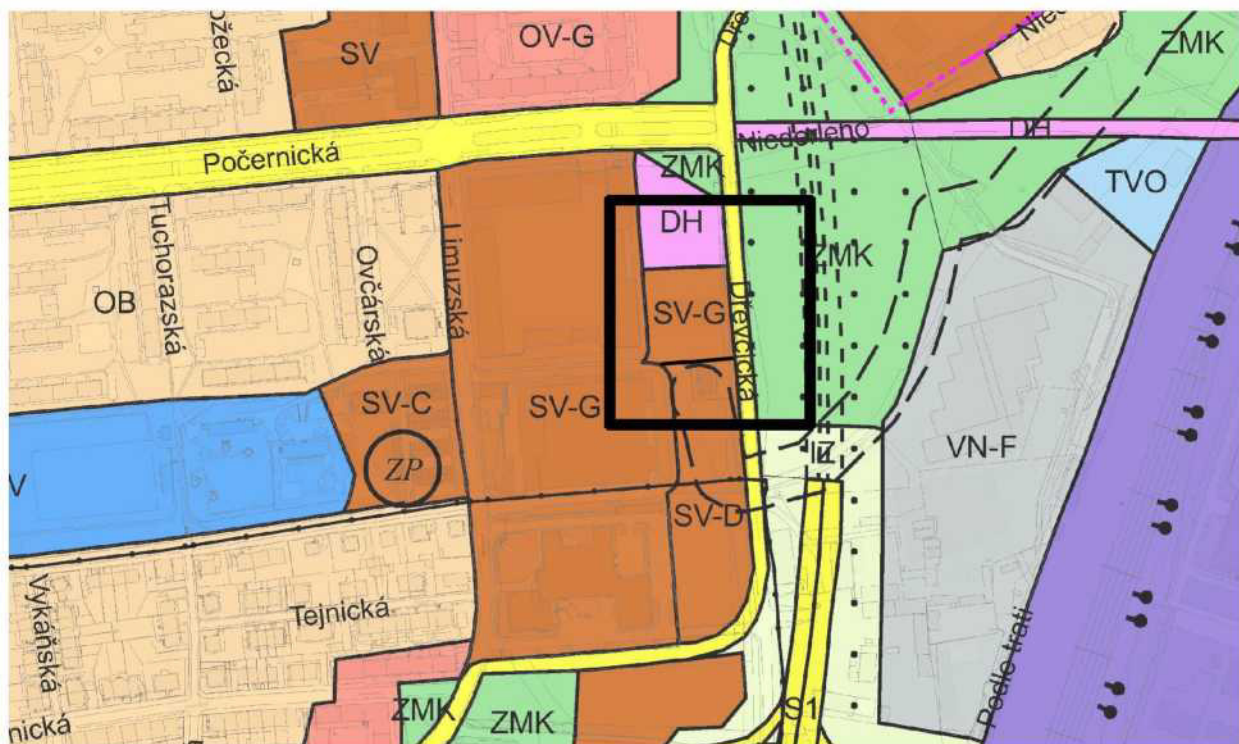
 hranice řešené oblasti


Příloha č. 3 – platný ÚP SÚ HMP a navrhovaná podoba změny ÚP SÚ HMP

PLATNÝ STAV ÚP / 1:5000




NAVRHOVANÁ ZMĚNA / 1:5000



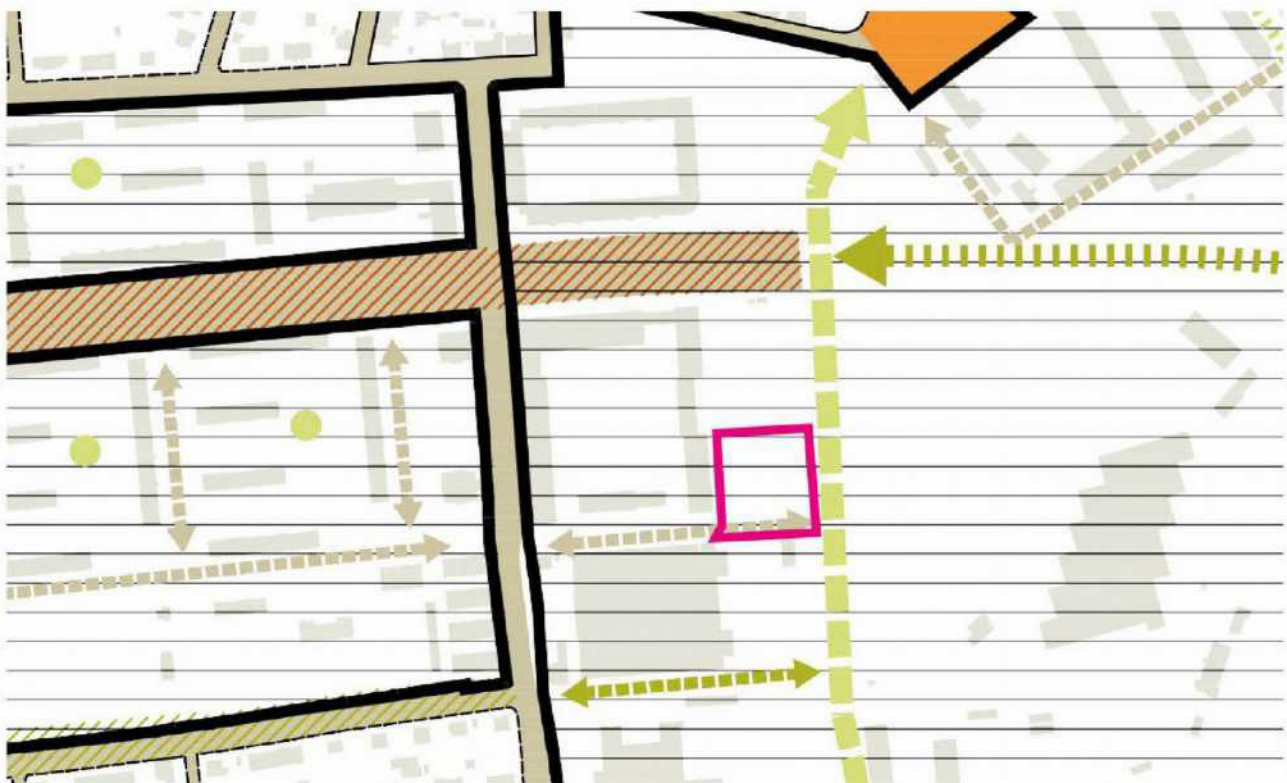
 hranice řešené oblasti

Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



 hranice řešené oblasti

Příloha č. 5 – výřez z hlavního výkresu GVP



 hranice řešené oblasti

Příloha č. 6 – kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP

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

Czech Investment Fund SICAV, a.s
Počernická 272/96, 108 00 Praha 10
IČO 02789027

Kontaktní osoba:
Ing. Michal Vlach
Podolská 1488/8, 147 00 Praha 4

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

Atelier WIK, s.r.o.

Rosického náměstí 48/6, Žabovřesky, 616 00 Brno

IČO 60699981

Datová schránka: davnyhq

Kontaktní osoba: Ing. Radek Maleček

Tel: [redacted]

E-mail: [redacted]

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Praha 10	Malešice 732451	806/17	ostatní plocha	4324
Praha 10	Malešice 732451	929/1	ostatní plocha	292
Praha 10	Malešice 732451	929/3	ostatní plocha	6

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

806/17 Czech Investment Fund SICAV, a.s. Počernická 272/96, 108 00 Praha 10

929/1 Hl. město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

929/3 Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9

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)

Změna koeficientu částí funkční plochy SV-D na SV-G.

Dotčená funkční plocha SV-D se nachází podél ulice Dřevčické. Na západní straně sousedí s funkčními plochami SV - G. Na severu s plochou DH.

Navrhovaná změna řeší urbanistické dotvoření celého bloku mezi ulicemi Počernická, Limuzská a Dřevčická a jeho propojení se smyčkou budoucí tramvajové trati. Návrh zástavby bloku vychází ze stávající modernistické struktury se dvěma výškovými úrovněmi podél ulice Počernické kombinující deskové a věžové převážně bytové domy. Vytváří dominantní nárožní kompozici věžových domů nepravidelného půdorysu o 8 resp. 10 podlažích a liniové nižší zástavby podél ulice Počernické.

Srovnáním výškové úrovně na funkční ploše SV-D s uvažovanými objekty na sousední ploše SV-G podpoří celkovou urbanistickou koncepci areálu.

Celý areál je navržen jako polyfunkční s bydlením, administrativou a obchodním parterem do ulice Počernické. Na dotčené ploše SV-D je navržen bytový dům o 10 podlažích s podzemními garážemi.

Viz grafické přílohy.

Navrhovaná celková bilance:

Funkční plocha	HPP/celkem	HPP/bydlení
SV-G	7700 m ²	7700 m ²

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

V současnosti je území dotčené navrhovanou změnou využíváno pro parkoviště přilehlého polyfunkčního areálu, který je ve vlastnictví stejného investora.

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Vlastník dotčeného pozemku připravuje na sousedním pozemku ve funkční ploše SV-G výstavbu obytného souboru se čtyřmi bytovými bloky. Navržená změna je výsledkem jednání s IPR (Ing. arch. Zuzana Volrábová), DPHMP (Ing. Filip Jiřík) a MČ Praha 10 (Ing. arch. Pavel Ludvík, Ing. arch. Jiří Zákostelný), kde se diskutovala otázka celkového urbanistického řešení lokality. Výsledkem jednání bylo doporučení na komplexním a městotvorném řešení celého bloku.

Hlavním důvodem navržené změny je tedy urbanistické dotvoření celého bloku mezi ulicemi Počernická, Limuzská a Dřevčická a jeho koordinace s budoucí tramvajovou smyčkou.

V BRNE

dne 27.9.2019



Atelier WIK, s.r.o.
Rosického nám. 6
616 00 Brno
Česká republika
IČ: 60699981
DIČ: CZ60699981



.....
příjemce 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)

Situace
Uliční pohledy
Celkové bilance HPP

Příloha č. 7 – předložená podkladová urbanistická studie

PLNÁ MOC

My, níže podepsaní zmocnitelé:

Obchodní firma: **Czech Investment Fund SICAV, a.s.**
 Sídlo: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10
 IČO: 027 89 027

Identifikátor datové schránky:


Spisová značka: B 19621 vedená u Městského soudu v Praze

Statutární orgán - představenstvo:

Statutární ředitel: **AMISTA investiční společnost, a.s.,**
 IČ: 274 37 558
 Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Při výkonu funkce zastupuje:

Ing. MICHAL VLACH, dat. nar. 11. dubna 1966
 Podolská 1488/6, Braník, 147 00 Praha 4
 Pověřený zmocněnec A


 Pověřený zmocněnec C


v souladu s ustanovením § 33 odst. 2 písm. B) zákona č. 500/2004 – správní řád v platném znění, uděluji

plnou moc
Atelier WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno
Ing. Radek Maleček
 IČO 60699981
 Datová schránka: davnyhq

k tomu, aby nás v plném rozsahu zastupoval v pořízení změny územního plánu na pozemcích 806/17, 806/494, 957, 929/1, 929/3 k.ú. Malešice, který bude podán prostřednictvím Městské části Praha 10 Vršovická 1429/68, a úkonech s tím spojených, tzn. aby v uvedené věci a výlučně v rozsahu řízení změny územního plánu:

- činil všechny právní úkony, vč. těch, k nimž je zapotřebí písemná forma,
- jednal před všemi státními orgány, organizacemi a úřady,
- činil všechna podání orgánům státní správy a organizací,
- přijímal všechny poštovní zásilky, a to i doporučené a určené do vlastních rukou adresáta, potvrzoval za mne jejich přijetí
- způsobem, který on sám uzná za vhodné uplatňoval a hájil v řízení o změně územního plánu mé práva a mé nároky.

Zmocněnec je v souladu s ustanovením § 33 odst. 3 správního řádu oprávněn ve stejném rozsahu zmocnit další osobu.


 podpis zmocnitele
 Ing. Michal Vlach

Tuto plnou moc přijímám:

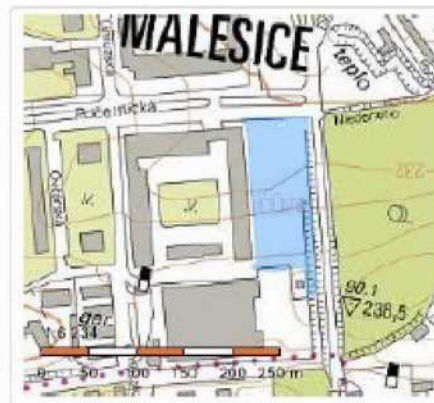

 podpis zmocnitele

.....
 podpis zmocněnce
 Ing. Radek Maleček

V Praze, dne 21. 9. 2019

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	806/17
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	254
Výměra [m ²]:	10026
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Czech Investment Fund SICAV, a.s., Počernická 272/96, Malešice, 10800 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
památkově chráněné území	

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	
Věcné břemeno (podle listiny)	
Zástavní právo smluvní	

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 26.09.2019 15:00:00.

REZIDENCE LIMUZSKÁ / CELKOVÉ BILANCE / VÝHLED

SV-G

VÝMĚRA	57 442
PLOCHA ZÁMĚRU	22 881
KPP	1.8

HPP MAX.	41 186
-----------------	---------------

OBJEKT	HPP / PODLAŽÍ	POČET PODLAŽÍ	HPP / OBJEKT
A	787	10	7 870
B	425	10	4 250
C	669	10	6 690
D	718	10	7 180
E	640	8	5 120
F	650	8	5 200
G	3 612	3	4 720
HPP			41 030

SV-D (NÁVRH SV-G)

VÝMĚRA	15 750
PLOCHA ZÁMĚRU	4 324
KPP	1.8 *

HPP MAX.	7 783
-----------------	--------------

OBJEKT	HPP / PODLAŽÍ	POČET PODLAŽÍ	HPP / OBJEKT
I	770	10	7 700
HPP			7 700

DH+ZMK (NÁVRH SV-G/DH)

VÝMĚRA	5 740
PLOCHA ZÁMĚRU	5 397
KPP	1.8 *

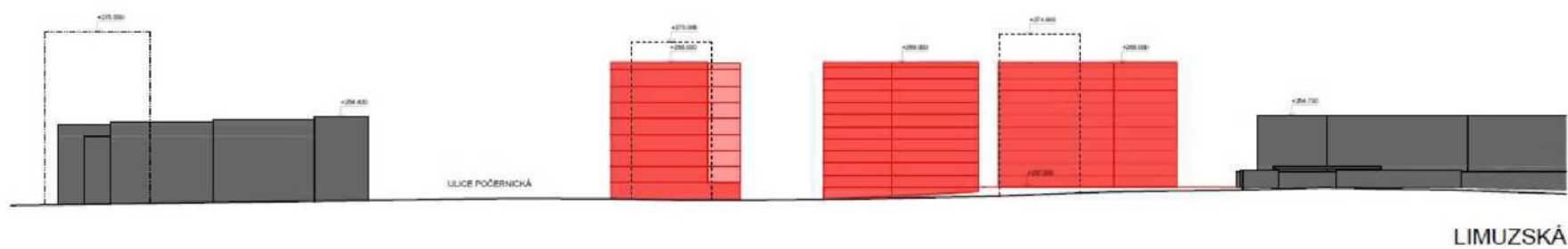
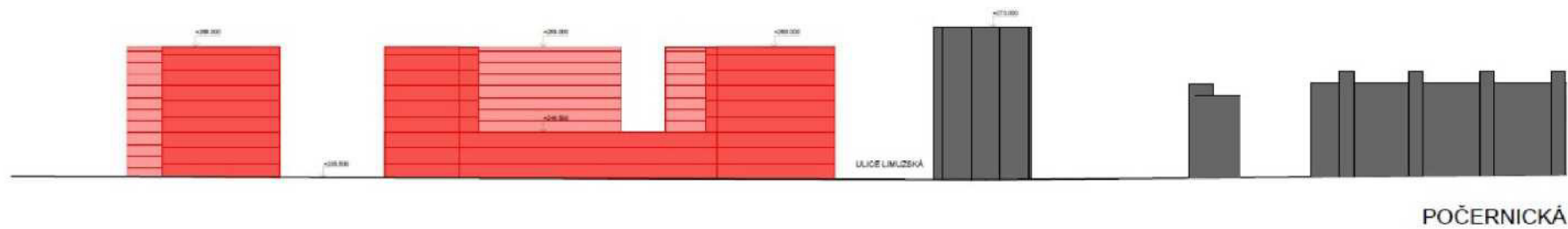
HPP MAX.	9 715
-----------------	--------------

OBJEKT	HPP / PODLAŽÍ	POČET PODLAŽÍ	HPP / OBJEKT
H	1 090	8	8 720
HPP			8 720

CELKEM	57 450
---------------	---------------

* NAVRŽENÝ KPP





REZIDENCE LIMUZSKÁ

ULIČNÍ POHLEDY / VÝHLED / 1:1000

Příloha č. 8 – písemná dohoda součinnosti investora ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích

REZIDENCE LIMUZSKÁ, a.s.
 Brno – Černá pole, třída Kpt. Jaroše 1844/28, PSČ 602 00,
 IČO: 056 77 165
 Spisová značka: B 7636, Krajský soud v Brně

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
k rukám Ing. arch. Martina Valoviče,
místostarosty
 Vršovická č.p. 1429/68, Praha 10 – Vršovice
 101 38 Praha 10


vyřizuje: Ing. Ladislav Smutný tel:  e-mail: 
 datum: 11.12.2019
 číslo: UMČ Praha 10/01/2019


Akce: **PŘESTAVBA AREÁLU NA PARCELE 806/16 - OBYTNÝ SOUBOR "REZIDENCE LIMUZSKÁ", K.Ú. MALEŠICE, PRAHA 10**

VĚC: SDĚLENÍ

V rámci proběhlých jednání byla dohodnuta naše součinnost (investora záměru) ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích, vzniklých vlivem realizace záměru **PŘESTAVBA AREÁLU NA PARCELE 806/16 - OBYTNÝ SOUBOR "REZIDENCE LIMUZSKÁ", K.Ú. MALEŠICE, PRAHA 10** a návrh podílu investora na jejich zmenšení (kompenzaci). Přesnější stanovení potřebných investic bude dohodnuto po dokončení v současnosti zpracovávaného dokumentu „Metodika spoluúčasti soukromého sektoru na veřejných investicích“.

Investor: **Rezidence Limuzská, a.s.**
 Brno - Černá Pole, třída Kpt. Jaroše 1844/28, PSČ 602 00
 IČO: 05677165


 MARTIN DAVID
 předseda představenstva


 Ing. LADISLAV SMUTNÝ
 člen představenstva

Příloha č. 9 – stanovisko k bodu č. 5 z 14. KÚR dne 15. 1. 2020

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 5 programu 14. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 15. 1. 2020:

Podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Malešice, poz. par. č. 806/17, 929/1, 929/3

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 806/17, 929/1 a 929/3 v k. ú. Malešice.

Stanovisko bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 10 – 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: P10-140032/2019

Vyřizuje linka: Ing. arch. Žeravová/736

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. Malešice, pozemky parc. č. 806/17, 929/1, 929/3

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 2. schůzi dne 28. 1. 2020 podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v k. ú. Malešice, pozemky parc. č. 806/17, 929/1, 929/3, jehož předkladatelem je společnost Czech Invest Fund SICAV, a.s., v zastoupení společnosti Atelier WIK, s.r.o. Podkladem pro předmětnou změnu Územního plánu sídelního útvaru HMP je předložená studie s názvem Residence Limuzská. Plocha dotčená podnětem na změnu Územního plánu sídelního útvaru HMP je vyobrazena v příloze č. 1.

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. Malešice, pozemky parc. č. 806/17, 929/1, 929/3.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí,
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

Na vědomí:

- Atelier WIK, s.r.o., Rosického náměstí 48/6, Žabovřesky, 616 00 Brno; datová schr. Davnyhq

Přílohy:

Příloha č. 1 – plocha dotčená podnětem na změnu ÚP SÚ HMP

Příloha č. 1 – plocha dotčená podnětem na změnu ÚP SÚ HMP



Legenda:

	pozemky hl. m. Prahy		pozemky DP, a.s.
	pozemky MČ Praha 10		pozemky SŽDC, s.o.
	pozemky hl. m. Prahy o které MČ požádala		pozemky zapsané na CR - St. statek
	hranice řešené oblasti		

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.: +420 267 093 736
 fax: +420 272 739 587
 e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz