

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti PUPP TENIS RESORT s.r.o. zastoupené společností TEMPUS DEVELOPMENT a.s., jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) na části pozemku parc. č. 35 v k. ú. Záběhllice, který je ve vlastnictví žadatele.

Dotčený pozemek se nachází v nivní oblasti mezi tokem Botiče a náhonem Botiče zásobujícím Hamerský rybník. Aktuálně se na předmětné části pozemku nachází golfové hřiště, které je přístupné lávkou z jihu od sportovního areálu ČAFC Praha v ulici K Vodě, viz přílohu č. 2.

Dle platného ÚP SÚ HMP se předmětný pozemek nachází ve funkční ploše ZMK (zeleň městská a krajinná). Severní část pozemku je dotčena záplavovým územím (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.) a dále se část pozemku nachází v ploše zeleně vyžadující zvláštní ochranu, viz přílohu č. 3.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemek nachází v zastavitelné obytné lokalitě 223/Staré Záběhllice s vesnickou strukturou zástavby, kde je součástí plochy parkového sportoviště s překryvem plochy lokalitního parku, viz přílohu č. 4.

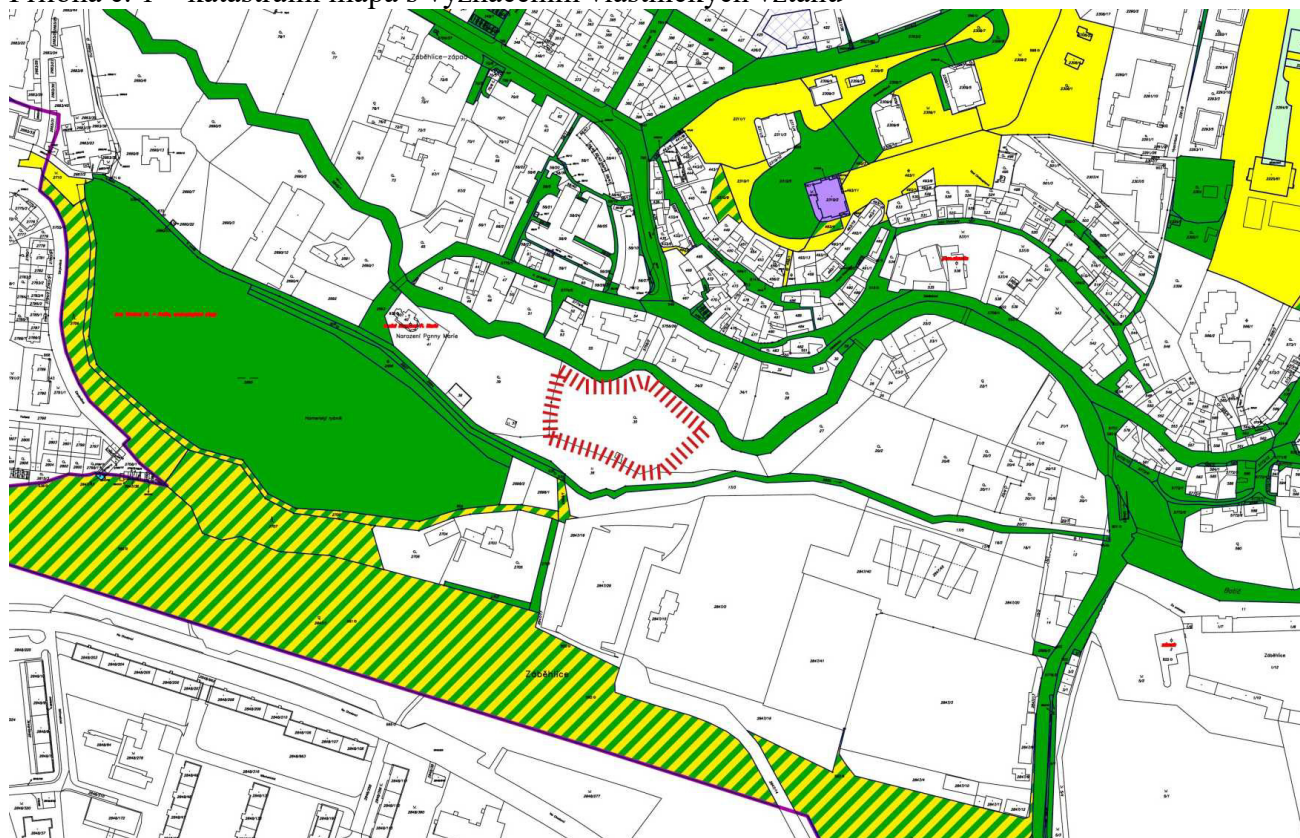
Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) je předmětný pozemek součástí přírodní plochy v nestabilizovaném území, viz přílohu přílohou č. 5. Dle Dílčího generelu Staré Záběhllice (dGVP), konkrétně výkresu uspořádání uliční sítě, je pozemek v ploše rozvojového území. Pozemek je dle dGVP součástí klíčového místa Park „U náhonu“. Hlavními tématy navržených úprav v místě předmětného pozemku je zpřístupnění toku Botiče a náhonu a podpora rekreačního potenciálu celé lokality zvýšením prostupnosti, viz přílohu č. 6.





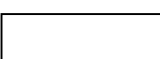

Dle předložené žádosti je předmětem navrhované změny ÚP změna funkčního využití výše uvedených pozemků v k. ú. Záběhllice z plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) na plochu SO1, 2, 3, 4 (SO1 - přírodní rekreační plochy, SO2 - golfové hřiště, SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy, SO4 - částečně urbanizované rekreační plochy - zařízení turistického ruchu). Kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 7.

Vzhledem k obsahu návrhu Metropolitního plánu v řešeném území (parkové sportoviště s překryvem plochy lokalitního parku) nesouhlasíme s podnětem na změnu ÚP SÚ HMP.

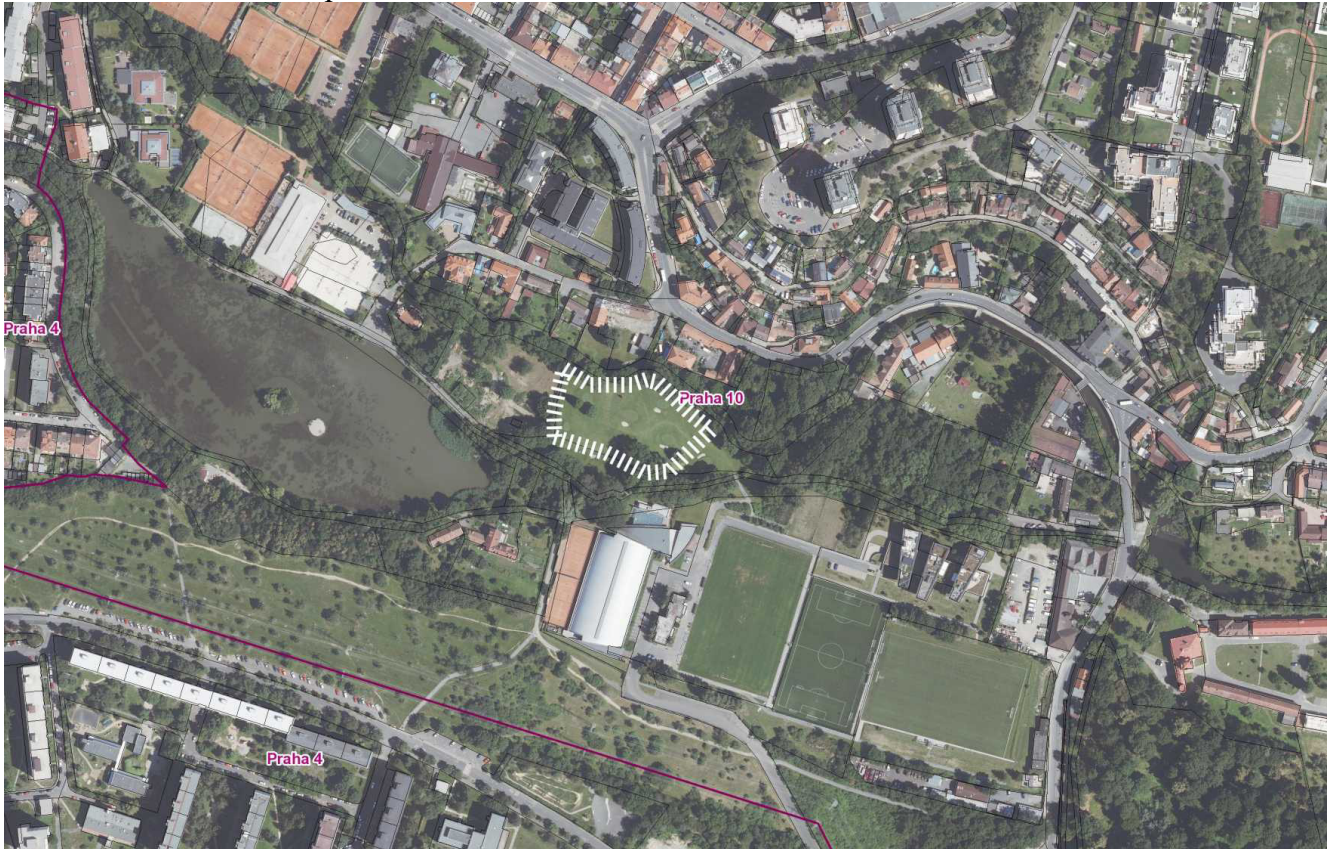
Komise územního rozvoje na svém 31. jednání dne 16. 6. 2021 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Záběhllice, část pozemku parc. č. 35 jako bod č. 12 a přijala nesouhlasné stanovisko, viz přílohu č. 8.

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů

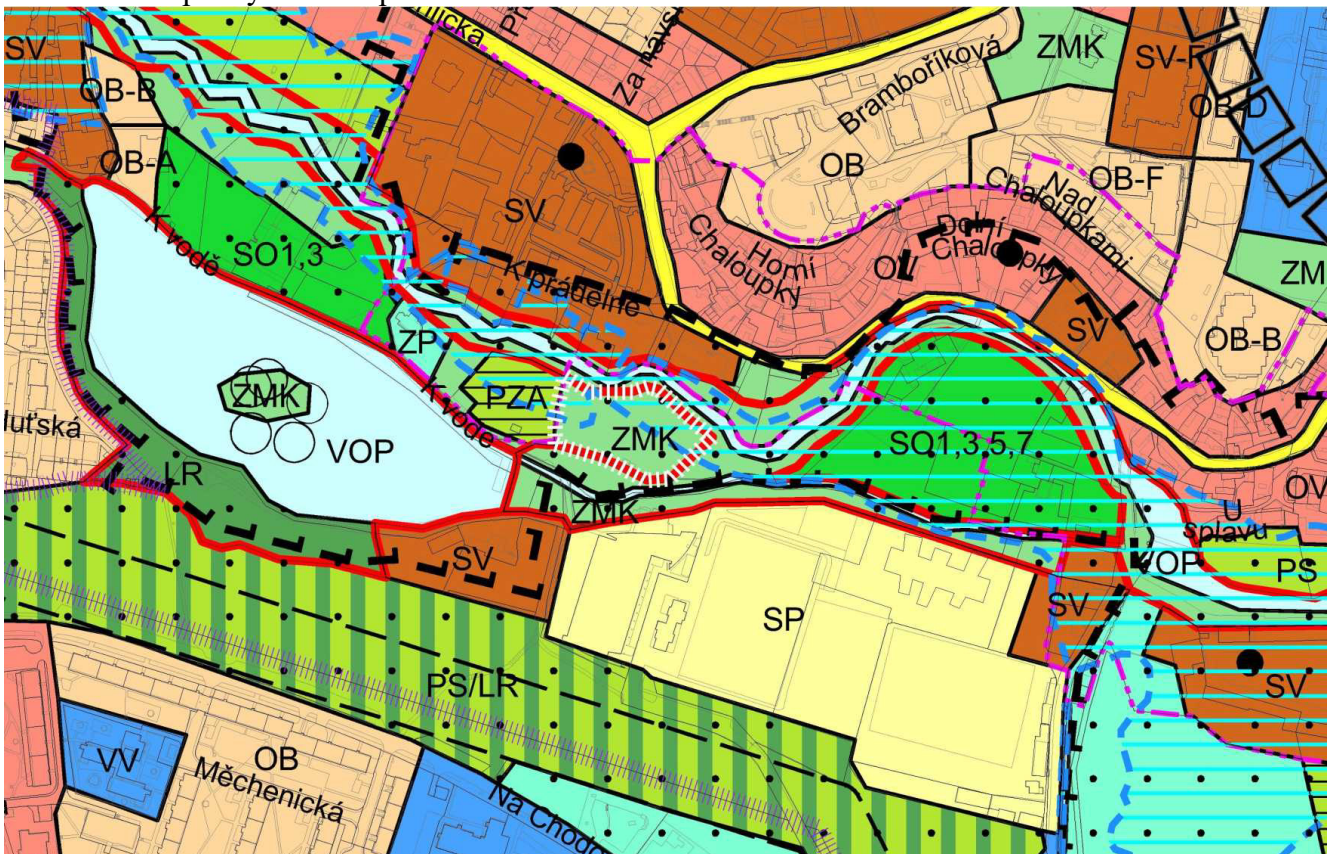


	pozemky hl. m. Prahy
	pozemky ve správě MČ Praha 10
	pozemky MO ČR
	pozemky ÚZSVM
	soukromé pozemky
	pozemky dotčené podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP

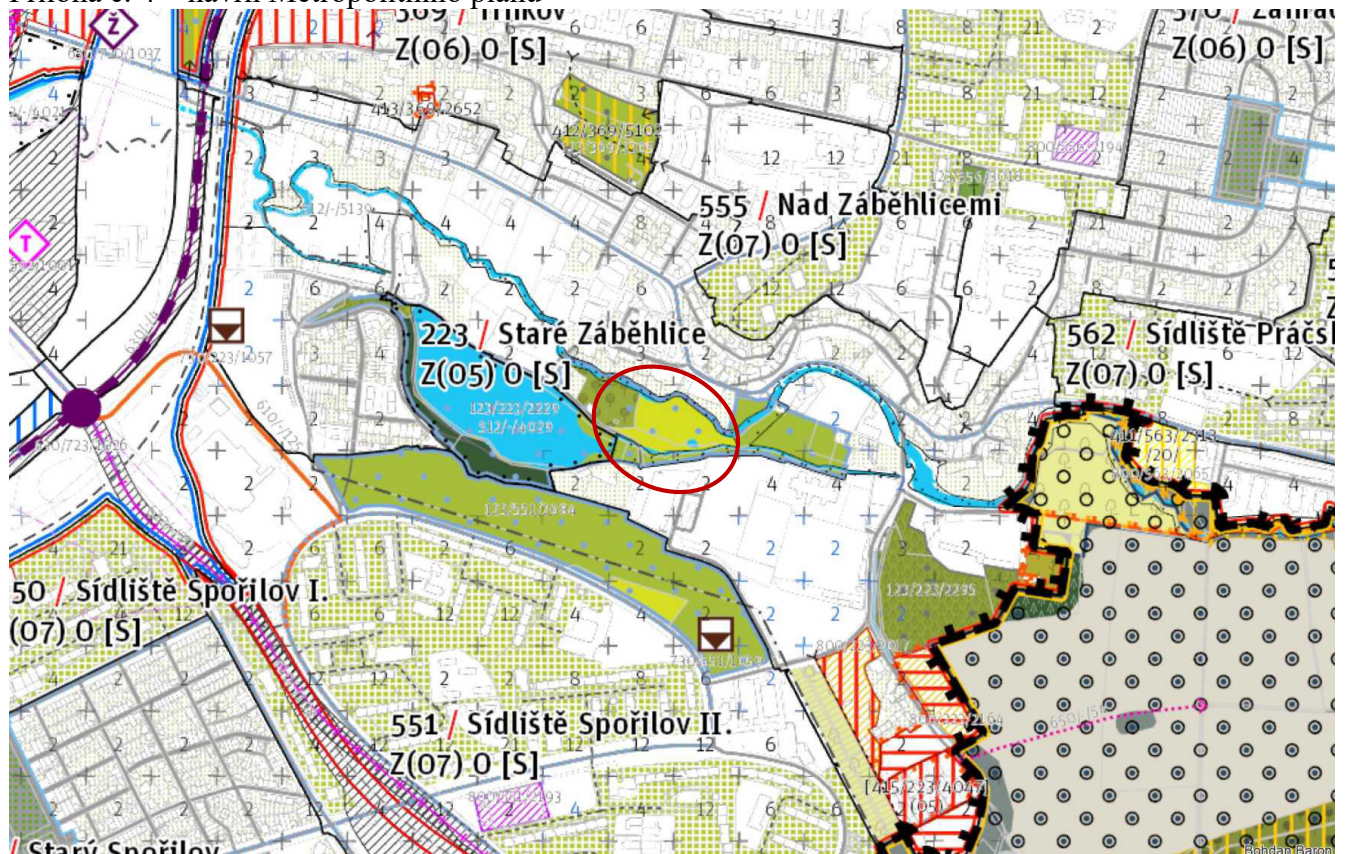
Příloha č. 2 – ortofotomapa



Příloha č. 3 – platný Územní plán sídelního útvaru HMP



Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



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



Příloha č. 6 – výřez z dGVP Staré Záběhlvice – řešení klíčových míst



Potok Botič a náhon Hamerského rybníka tvoří klidné rekreační zázemí, které nese potenciál propojit stávající prvky rekreační sítě. V rámci území se navíc nachází pouze omezené množství pobytových prostranství, které jsou na hraně svých kapacit. Navázání stezky na koryto potoka a náhon přináší další z možných napojení vycházkového okruhu, který je v místě přerušen a potenciál doplnění pobytových ploch. Východní část území by tak měla být využita pro dětské hřiště volně integrované v rámci parku, zatímco západní může nadále sloužit původnímu využití

A/ Zpřístupnění Botiče a náhonu Hamerského rybníka

Oblast mezi Hamerským rybníkem a Zámeckým jezem je v současnosti nepřístupná, avšak skýtá potenciál rozšíření rekreačního zázemí starých Záběhlvic. Využití tohoto území musí však předcházet řada jednání s majiteli pozemků. Klíčová v tomto ohledu bude nová stezka v návaznosti na náhon Hamerského rybníka.

B/ Prostupnost územím

Současná cestní síť v okolí Hamerského rybníka, která tvoří rekreační zázemí jak Záběhlícím, tak Spořilovu, je na hraně své kapacity. Je zapotřebí hledat nová pěší propojení se vzdálenějšími krajinnými celky a rekreačními cíli. Součástí tohoto zprostředkování jsou i nová napojení v rámci historické zástavby přímo navazující na Záběhlickou ulici a využívající lehkých lávek přes Botič.



C/ Lesopark s herními prvky

V západní části území vzniká prostor pro lesopark spojený s aktivním hřištěm pro děti, které však musí být schopno reagovat na povodňové stavy potoka Botiče.

D/ Mobilní občerstvení / kavárna

Křížení cest naskytuje potenciál pro vznik mobilního občerstvení, jehož správa se může aktivně podílet na údržbě území.

E/ Sad / Golfové hřiště

Území je v současnosti z části využíváno pro golfové hřiště a soukromou zahradu, Metropolitní plán však počítá se sadovými úpravami. Případným úpravám musí předcházet dohoda s majiteli pozemku.

F/Sportovní areál fotbalového klubu



Příloha č. 7 – kompletní znění podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP

Adresa příslušného orgánu obce nebo kraje

Úřad: Městská část Praha 10
Úřad Městské části

Ulice: Vršovická 68

PSC, obec: 101 38 Praha 10 - Vršovice

V Praze dne: 31 března 2021

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.

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

PUPP TENIS RESORT s.r.o., IČ: 251 39 894, Rybná 680/10, Staré Město, 110 00 Praha 1,

zastoupená na základě plné moci ze dne 26. 3. 2021:

TEMPUS DEVELOPMENT a.s., IČ: 276 55 865, Radlická 505/58, 150 00 Praha 5, adr. pro doručování V Parku 2294/4, 148 00 Praha 4 – Chodov, jednající členem představenstva JUDr. Milošem Červenkou, nar. 4. 1. 1961,

Navrhuje-li pořízení změny ÚP více navrhovatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

- ano ne

Navrhovatel jedná:

samostatně

je zastoupen

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	Výměra m ²
Praha 10	Záběhlice	35	zahrada	7 394

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

Návrh podávají navrhovatelé jako vlastníci předmětných pozemků

II. Popis navrhované změny

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

Pozemek parc. č. 35 v k.ú.- Záběhlice

V předmětném území se nachází funkční plocha ZMK o výměře plochy dotčené změnou **7 394 m²**.

Území, ve kterém je navrhována změna územního plánu, tvoří uzavřenou enklávu, vhodnou pro využití jako území, sloužící oddechu. Přístup do uvažovaného sportovního areálu bude zajištěn přes pozemky navrhovatele.

Navrhovaná změna plochy je na funkční využití jako **SO 1, 2, 3, 4**

Schválením změny dojde k možnosti využít předmětný pozemek k oddechu a rekreaci, v současné době se jedná o sice udržovaný, ale veřejností nepříliš využívaný pozemek k rekreaci a oddechu.

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Plocha navrhované změny je v současné době platným územním plánem určena jako zmk 7 394 m².

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Připuštěním uvedené změny územního plánu dojde k umožnění zřídit na uvedeném pozemku sportoviště v intencích SO 1, 2, 3, 4.

V Praze dne: 31. března 2021

.....
podpis žadatele nebo jeho zástupce

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

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

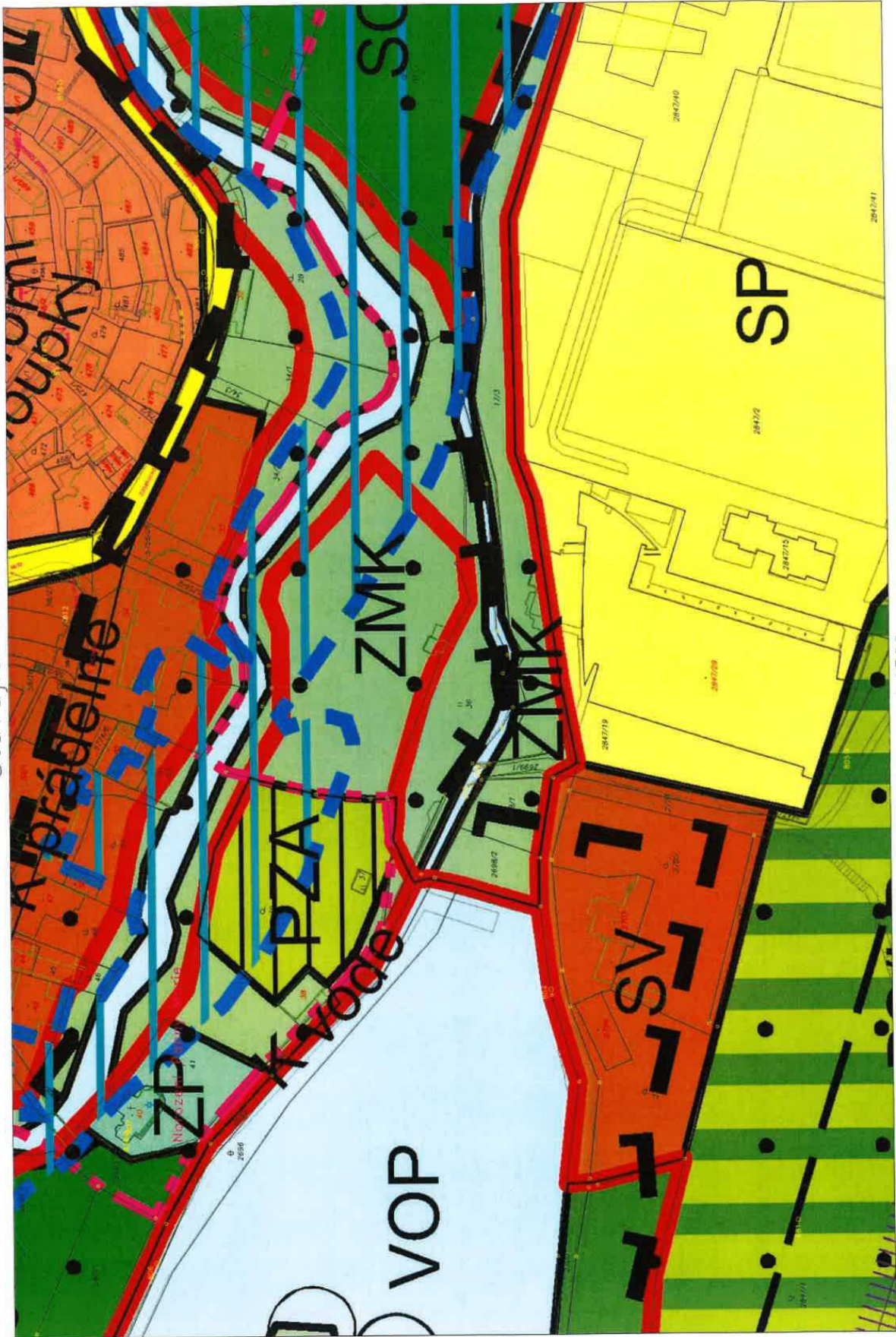
a) povinné

- 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
- návrh obsahu změny územního plánu (dle § 55a, odst. c, stavebního zákona)
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a, odst. d, stavebního zákona)
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s 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)

b) nepovinné

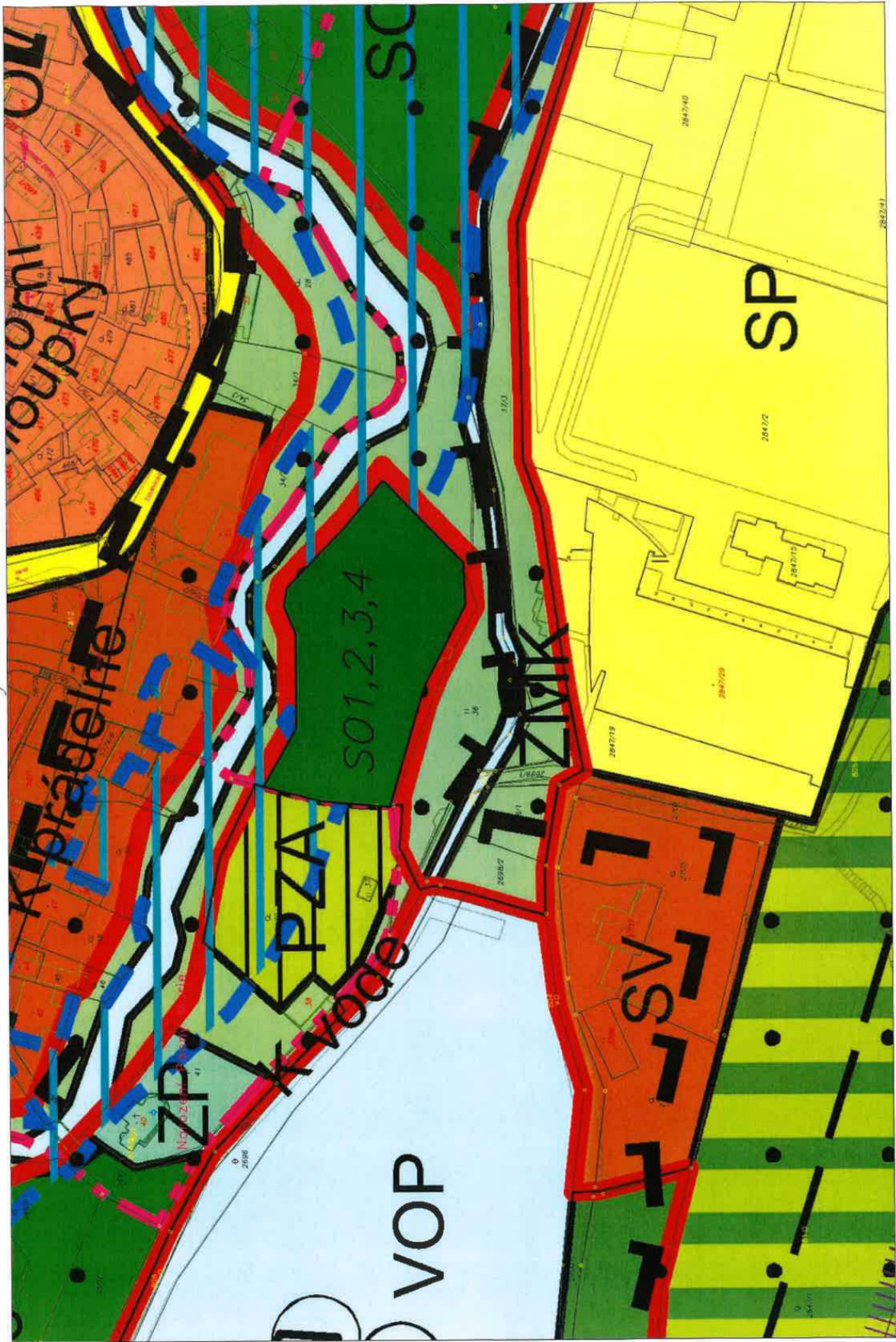
- doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánů státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- další přílohy (vypište)

Stávající stav



1:1500

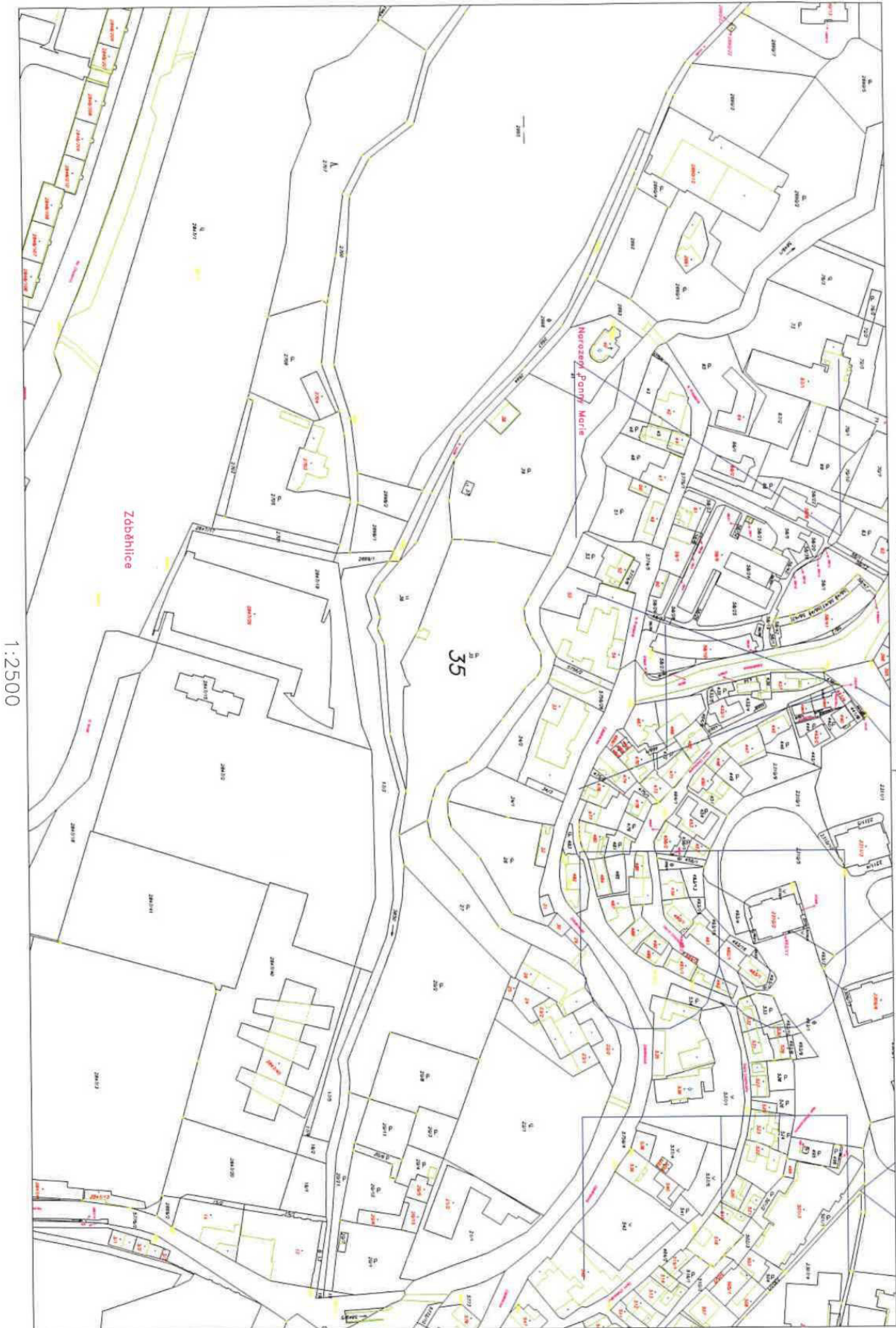
Nový stav



Katastrální mapa



1:1000



Katastrální mapa

1:2500

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	35
Obec:	Praha_1554782
Katastrální území:	Zaběhlice (732117)
Číslo LV:	3282
Výměra [m ²]:	7394
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Přísl
PUPP TENIS RESORT s.r.o., Rybná 680/10, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Přísluv
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25600	7394

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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 dat k 31.03.2021 15:00.

PLNÁ MOC

PUPP TENIS RESORT s r.o.

se sídlem: Rybná 680/10, Staré Město, 110 00 Praha 1,
IČ: 251 39 894

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 52969
Jednatel: Zbyňkem Svobodou, nar. 1. 11. 1958, jednatelem

(dále jen "Zmocnitel")

tímto zmocňuje

TEMPUS DEVELOPMENT a.s.

se sídlem: Radlická 505/58, Smíchov, 150 00 Praha 5,
IČ: 276 55 865

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11549
Jednatel: JUDr. Milošem Červenkou, nar. 4. 1. 1961, členem představenstva
(dále jen "Zmocněnec")

aby Zmocnitel zastupoval ve věci podání návrhu na změnu územního plánu obce hl. m. Prahy ohledně pozemku parc. č. 35 v k.ú. Záběhllice, obec hl. m. Praha, spočívající mimo jiné ve změně ze ZMK na SO (1, 2, 3, 4, 5, 6 nebo 7) a zastupoval Zmocnitele při jednáních s úřady státní správy a samosprávy o tomto návrhu.

Tato plná moc opravňuje Zmocněnce udělit plnou moc třetí osobě v plném nebo částečném rozsahu této plné moci.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Praze dne 26. 3. 2021

PUPP TENIS RESORT s.r.o.
PUPP TENIS RESORT s.r.o.

za
pl



Tuto plnou moc přijímám.

V Praze 29. 3. 2021/1

TEMPUS DEVELOPMENT a.s.



Příloha č. 8 – stanovisko k bodu č. 12 z 31. KÚR dne 16. 6. 2021

Příloha č. 11

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
 č. KÚR/31/12/2021
 ze dne 16. 6. 2021
 k podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Záběhllice, část pozemku parc. č. 35

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. NESOUHLASÍ

s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP částí pozemků parc. č. 35 v k. ú. Záběhllice ve smyslu změny funkčního využití z plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) na plochu SO1, 2, 3, 4 (SO1 - přírodní rekreační plochy, SO2 - golfová hřiště, SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy, SO4 - částečně urbanizované rekreační plochy - zařízení turistického ruchu).

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	5	-	2	-

Podpis předsedy KÚR



QF 42-02-07/03

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.