

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti Vinohradská Properties a.s., Chorvatská 1400/11, 101 00 Praha 10, kterou zastupuje společnost DD final s.r.o., Pravá 1117/1, 147 00 Praha 4, jehož předmětem je podnět (včetně jeho aktualizace) na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) zkráceným postupem na pozemcích parc. č. 1344/1, 1344/2, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1344/11, 1345/11, 1348/1, 1348/3, 1348/7 a 1292/2 v k. ú. Strašnice. Celková výměra předmětných pozemků činí po doplnění 23 793 m². Původní žádost (příloha č. 6) týkající se pozemků parc. č. 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1345/11, a 1292/2 v k. ú. Strašnice a ve vlastnictví žadatele – společnosti Vinohradská Properties a.s., byla nově rozšířena o pozemky ve vlastnictví Tělovýchovné jednoty Bohemians Praha, Izraelská 3160/6, Strašnice, 100 00 Praha 10, z důvodu dohody o budoucím odkupu pozemků mezi investorem a TJ Bohemians. Investor záměru na základě stanoviska z 32. jednání KÚR ze dne 4. 8. 2021 aktualizoval návrh změny ve smyslu umístění plovoucí značky VV (veřejná vybavenost), viz přílohu č. 8 a 9. Tato změna řeší záměr investora (Crestyl real estate s.r.o – koncepce zástavby lokality Hagibor), s nímž je jednáno o smlouvě o spolupráci na základě Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích a která je navržena ke schválení téže na aktuálním jednání RMČ.

Dotčené pozemky se nachází v bloku vymezeném ulicemi Vinohradská, Počernická, Na Palouku a Izraelská/Nad Vodovodem, východní část je převážně transformačního charakteru. Na předmětných pozemcích se v současné době nachází odstavné parkoviště autobusů a sportovní hala TJ Bohemians, viz přílohu č. 2.

Dle platného ÚP SÚ HMP se severní část předmětného území nachází ve funkční ploše SP (sportu), jižní část ve funkční ploše ZVO (zvláštních komplexů občanského vybavení – ostatní) – v rámci této plochy se nachází plocha ZP (parks, historické zahrady, hřbitovy) s rozdílným způsobem využití bez specifikace rozlohy a přesného umístění. Předmětným územím prochází ochranné pásmo telekomunikačních zařízení (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.), viz přílohu č. 3.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemky nachází v transformační zastavitelné lokalitě 066/Hagibor s hybridní strukturou a obytným využitím. Tato lokalita má definovanou výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti „6“, viz přílohu č. 4.

Generel veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) celý blok vymezený ulicemi Vinohradská, Počernická, Na Palouku a Izraelská/Nad Vodovodem definuje jako nestabilizované území. Dále GVP blokem navrhuje tzv. „zelené spojení čtvrt'ového významu“. Spojení vede od zeleného veřejného prostranství za polyfunkčním objektem ČMSS v ulici Vinohradská, dále severozápadně podél Hřbitova Strašnice, severozápadním směrem k Olšanským hřbitovům pomyslně skrz předmětné území, viz přílohu č. 5.

Předmětem změny ÚP SÚ HMP je změna funkční plochy z plochy SP (sportu) a ZVO (zvláštních komplexů občanského vybavení – ostatní) na funkční plochu SV – I (všeobecně smíšené s kódem míry využití I) s plovoucí značkou VV (veřejné vybavení).

Příjem podnětů ke změnám ÚP SÚ HMP je v současné době pozastaven, a to počínaje 1. 10. 2019. Důvodem předložení předmětné změny až nyní je skutečnost, že navrhovaná změna (v plném rozsahu včetně stanoviska OCP MHMP – k původní žádosti, viz přílohu č. 7) nebyla podána skrze MČ Praha 10, ale přímo na ÚZR MHMP, to vše v souladu s nejzazším možným, výše uvedeným termínem podání.

Na předmětném území studie investora Crestyl real estate s.r.o. navrhuje dotvoření celkem 3 dalších objektů sloužících obytným účelům, společně s potřebnými obslužnými komunikacemi a systémem propustnosti území v zeleni, viz přílohu č. 6.

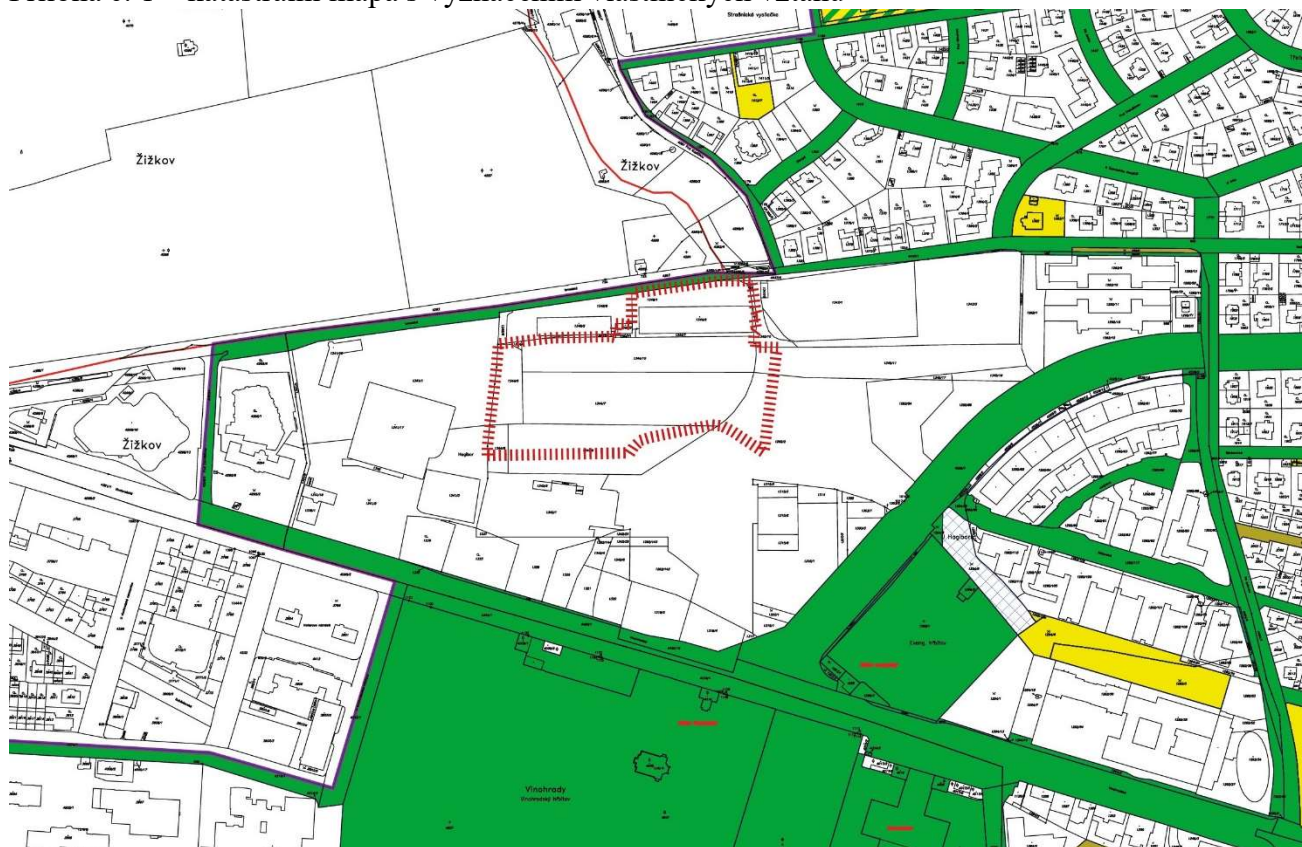
Dle cílového charakteru lokality 066/Hagibor (návrh MP) je v této ploše žádoucí „dotvoření sítě veřejných prostranství, dokončení čtvrtě Vinohradské třídy a vytvoření sítě parků a veřejné vybavenosti dle navržených parametrů transformačních ploch.“ Důležitost pěšího propojení této lokality dokazuje i GVP tzv. „zeleným spojením čtvrtě významu“ vedoucím směrem k Olšanským hřbitovům. KHA je proto toho názoru, že předmětná změna ÚP SÚ HMP podložená studií je v souladu se cílem vytvoření doposud opomíjené propustnosti lokality Hagiboru prostřednictvím systému parkových cest v předmětném území.


KÚR RMČ Praha 10 na svém 32. jednání dne 4. 8. 2021 projednala předmětnou změnu ÚP SÚ HMP a přijala stanovisko v následujícím znění (viz příloha č. 8):

KÚR souhlasí s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 1344/1, 1344/2, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1344/11, 1345/11, 1348/1, 1348/3, 1348/7 a 1292/2 v k. ú. Strašnice, s podmínkou umístění plovoucí značky VV.

K aktualizaci podnětu na pořízení změny ve smyslu umístění plovoucí značky VV (veřejná vybavenost) došlo po jednání KÚR, podnět na pořízení změny k odsouhlasení tento požadavek již obsahuje, viz přílohu č. 9.

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů

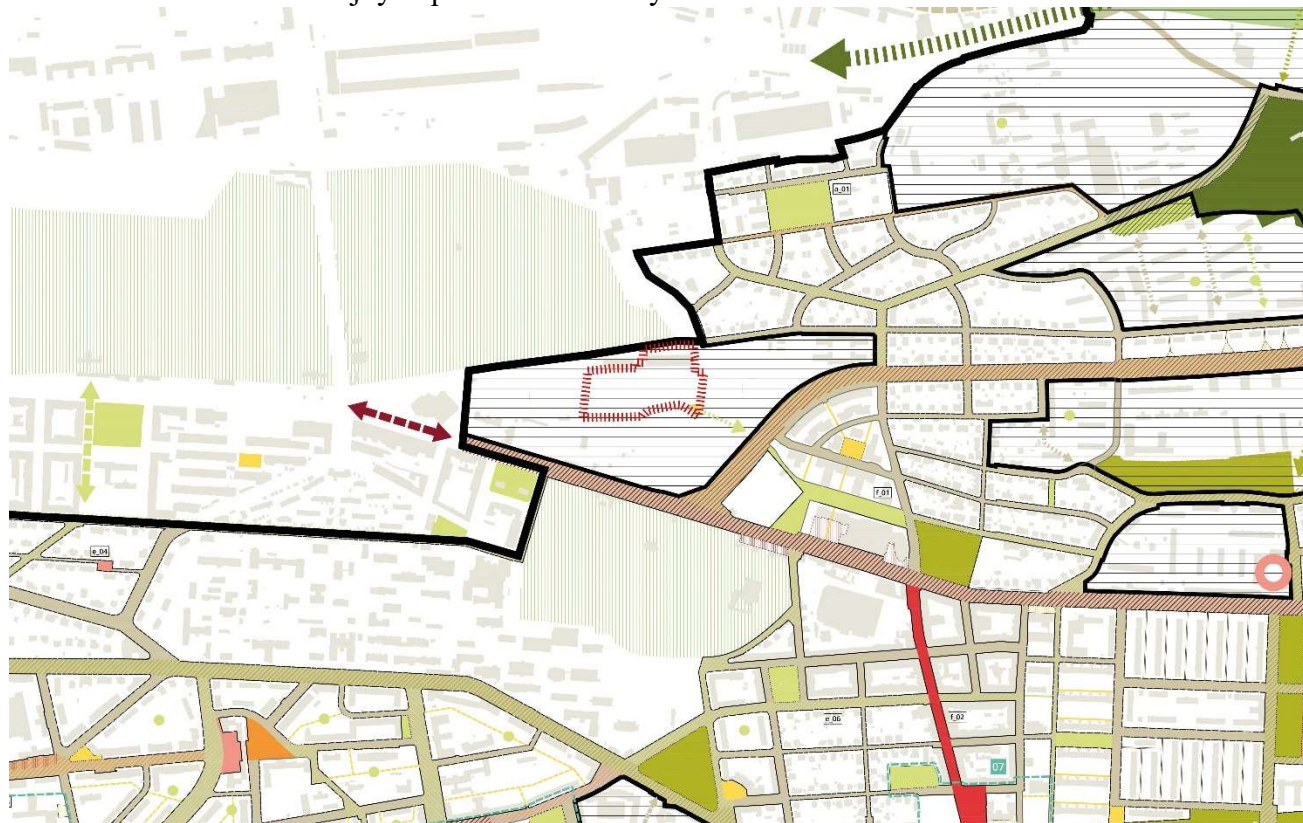


Legenda:  hranice území předmětné změny ÚP SÚ HMP

Příloha č. 2 – ortofotomapa



Příloha č. 5 – Generel veřejných prostranství Prahy 10



Příloha č. 6 – Návrh na pořízení změny ÚP SÚ HMP zkráceným postupem



MČ Praha 10
Vršovická 68
110 00 Praha 10
Odbor územního rozvoje

V Praze dne 6.7.2021

Věc: doplnění a rozšíření žádosti změně ÚP-Strašnice, parc. č. 1348/1, 1348/3, 1348/7, 1344/1, 1344/2, 1344/11, 1344/6, 1344/5, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1292/2, a 1345/11 k.ú. Strašnice

Vážený pane architektě,

tímto Vás velmi prosíme o doplnění a rozšíření naší žádosti ke změně ÚP-Strašnice, parc. č. 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1345/11, a 1292/2, k.ú. Strašnice výměra 16544 m².

Investor se dohodl o budoucím odkupu sportovní haly TJ Bohemians a z tohoto důvodu rozšiřujeme naši žádost o změnu ÚP z SP na SV-I ještě o pozemky parc. č. 1348/1, 1348/3, 1348/7, 1344/1, 1344/2, 1344/11 k.ú. Strašnice o výměře 4399 m². Dále bychom rádi změnili ÚP v části ZVO na SV-I, aby jednotlivé etapy výstavby na sebe lépe a funkčně navazovaly, jedná se o pozemky 1292/2, 1344/7 a 1344/9 k.ú. Strašnice o výměře 2850 m².

Mockrát Vám děkujeme



DD final s.r.o.

Pravá 1117/1 Praha 4



Kancelář: EMAUZY - Vyšehradská 49/320, 128 00 Nové Město

tel. +420 603 853 075

mail: 

IČ : 290 56 578

DIČ : CZ29056578

IDDS : d4jny8w

SUSBTITUČNÍ PLNÁ MOC

Já,
00,

oprávněný na základě plné moci ze dne 14. 11. 2017 k zastupování

společností **Vinohradská Properties a.s.**, se sídlem Chorvatská 1400/11, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČ: 041 43 507, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22570 (dále jen „Zmocnitel“),

tímto uděluji substituční plnou moc

společnosti, **DD final s.r.o.**, se sídlem Pravá 1117/1, 147 00 Praha 4, IČ: 290 56 578, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163420, zastoupené Ing. Danielou Dolenskou, jednatelem (dále jen „Zmocněnec“),

aby Zmocnitel zastupovala v řízení týkajícím se změny územního plánu zkráceným postupem pozemků parcelní č. 1292/2, 1292/84, 1292/86, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1345/11, 1345/16 a 1345/17, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha,

jež jsou ve vlastnictví Zmocnitel a společnosti Rezidence Vinohradská s.r.o., IČ: 04529847, se sídlem Voctářova 2449/5, Libeň, 180 00 Praha 8.

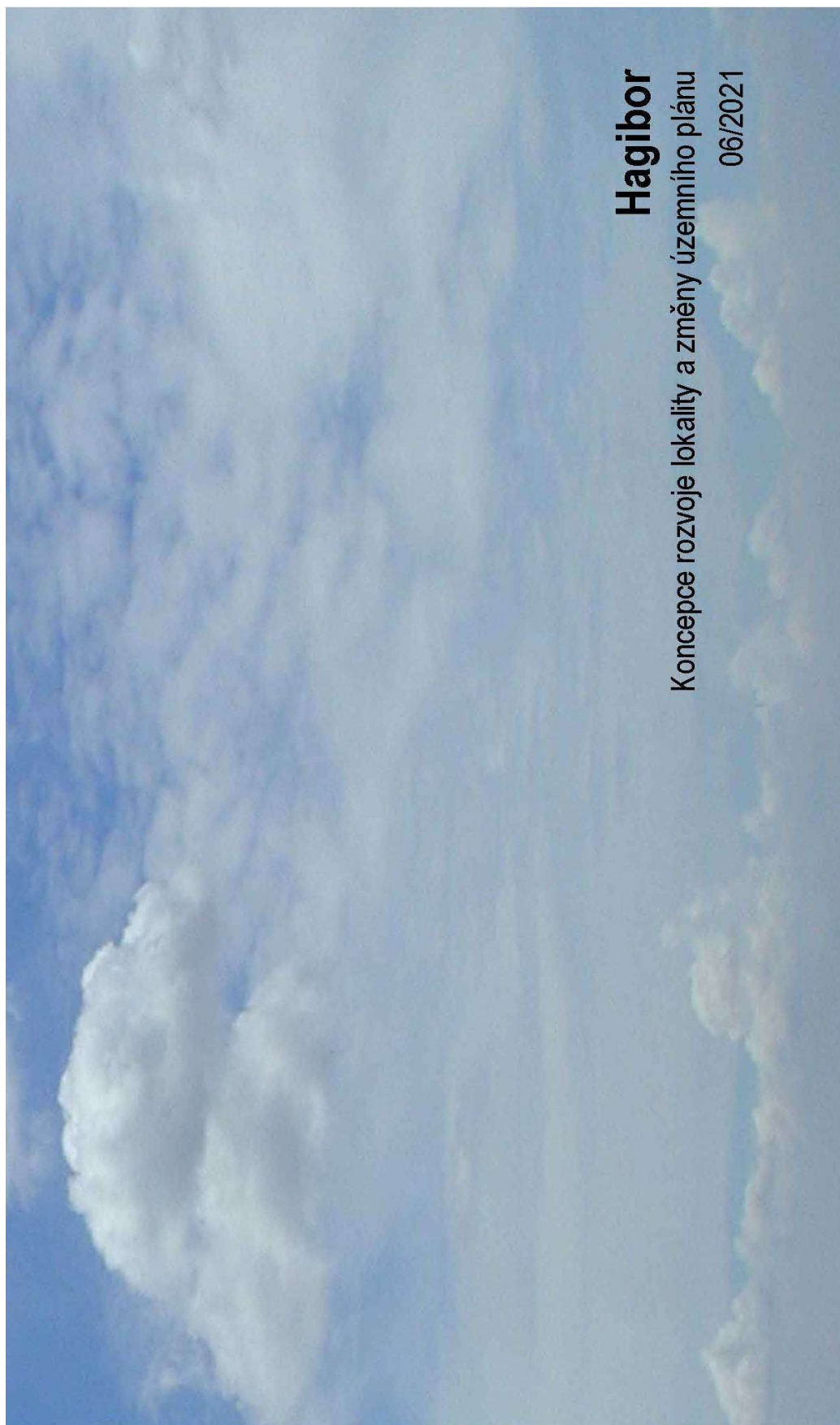
Zmocněnec je v souvislosti s výše uvedeným zejména oprávněn:

1. k veškerým jednáním s dotčenými orgány veřejné správy a dotčenými organizacemi, dále k získání všech souvisejících stanovisek, vyjádření, rozhodnutí, povolení apod.;
2. k vyzvedávání všech příslušných stanovisek, vyjádření, rozhodnutí, povolení apod.;
3. k podání odvolání proti všem příslušným rozhodnutím a povolením, jakož i k vzdání se práva odvolání.

Tato plná moc je udělena na dobu určitou do 31.12.2020.

V Praze dne 10/9/ 2019





Hagibor

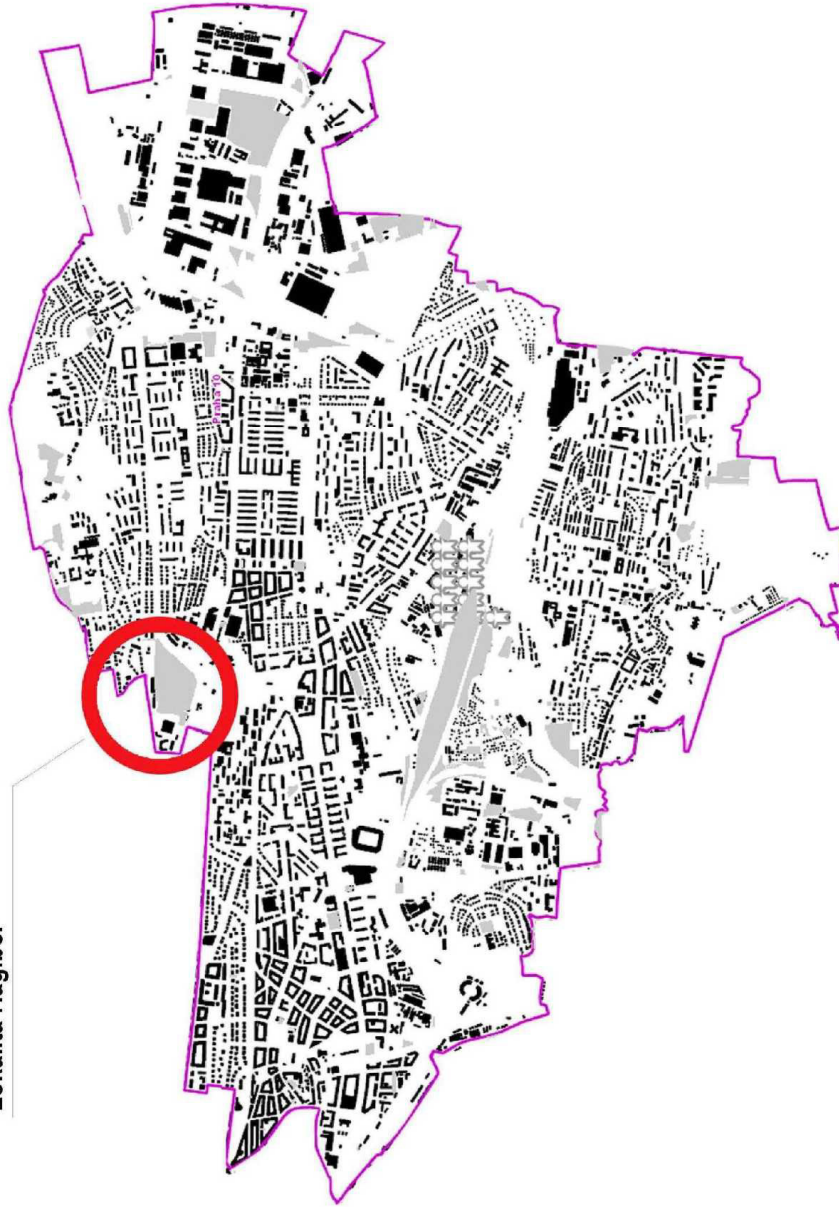
Koncepce rozvoje lokality a změny územního plánu
06/2021



Městská
část
Praha 10

IBA
inspire
create
deliver

Lokalita Hagibor



02

Lokalita Hagibor

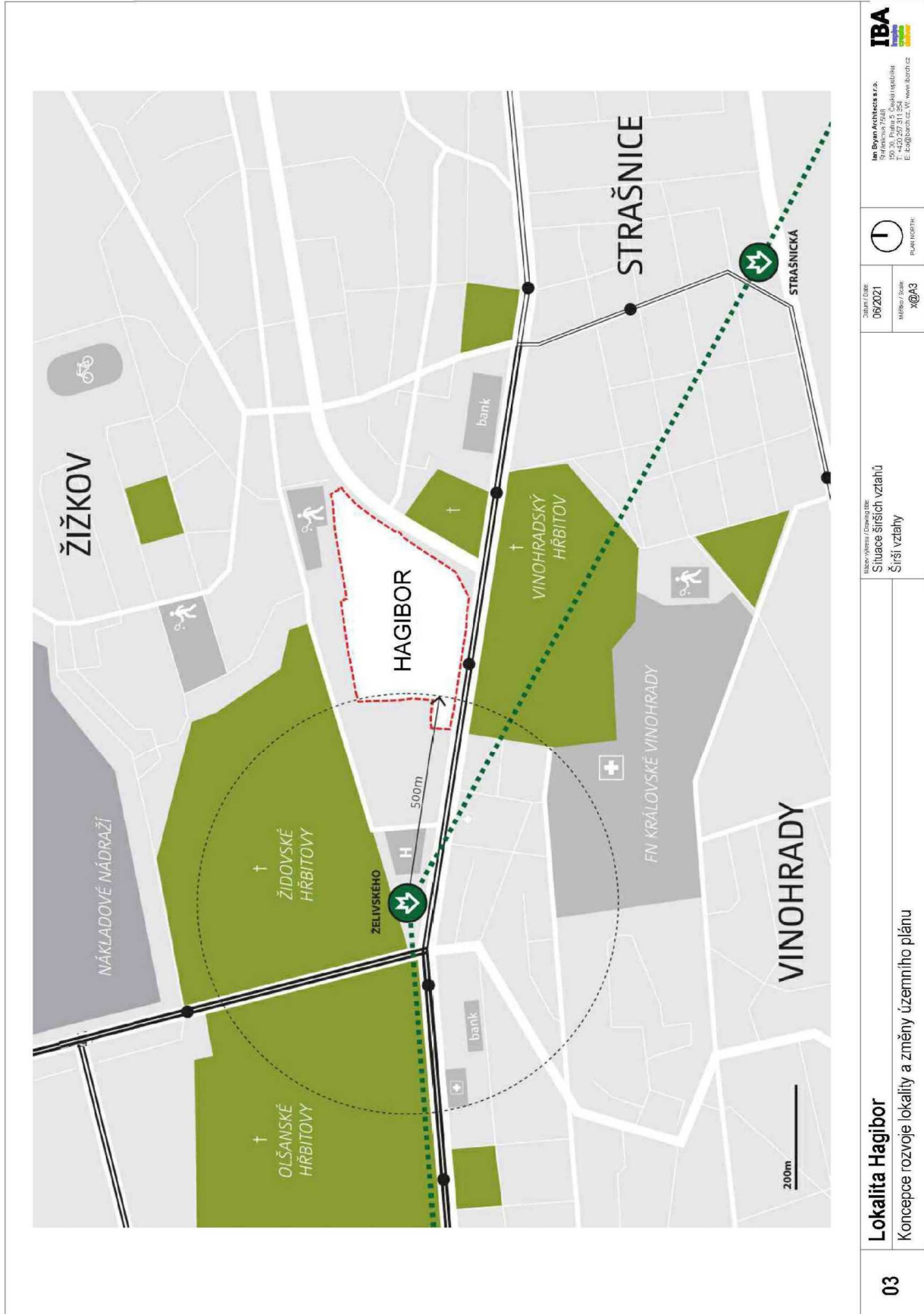
Koncepce rozvoje lokality a změny územního plánu

Název výstupu / Drawing title:
Situace širších vztahů
Struktura okolité zástavby

Dobu / Date:
06/2021
Měřítko / Scale:
1:1000



IBA
Ino Bryn Architects s.r.o.
100 00, Praha 2, Česká republika
T: +420 257 311 352
E: info@ibaczech.cz, www.ibaczech.cz



IBA
 IBA byvan Architects s.r.o.
 IBA byvan Architects s.r.o.
 150 00, Praha 5, Česká republika
 T: +420 257 311 354
 E: info@ibaarch.cz, V: www.ibaarch.cz

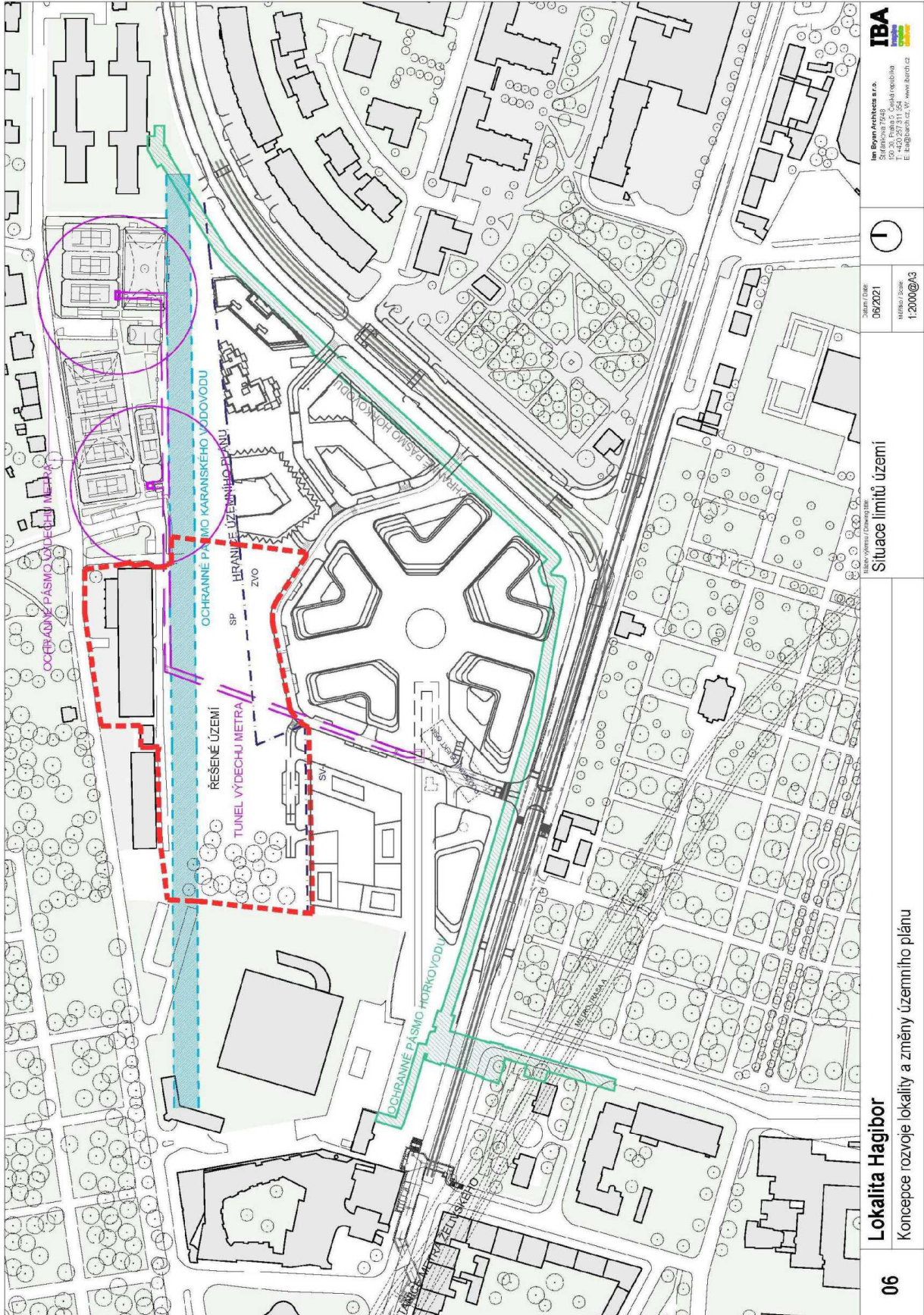
PLAN NORTH

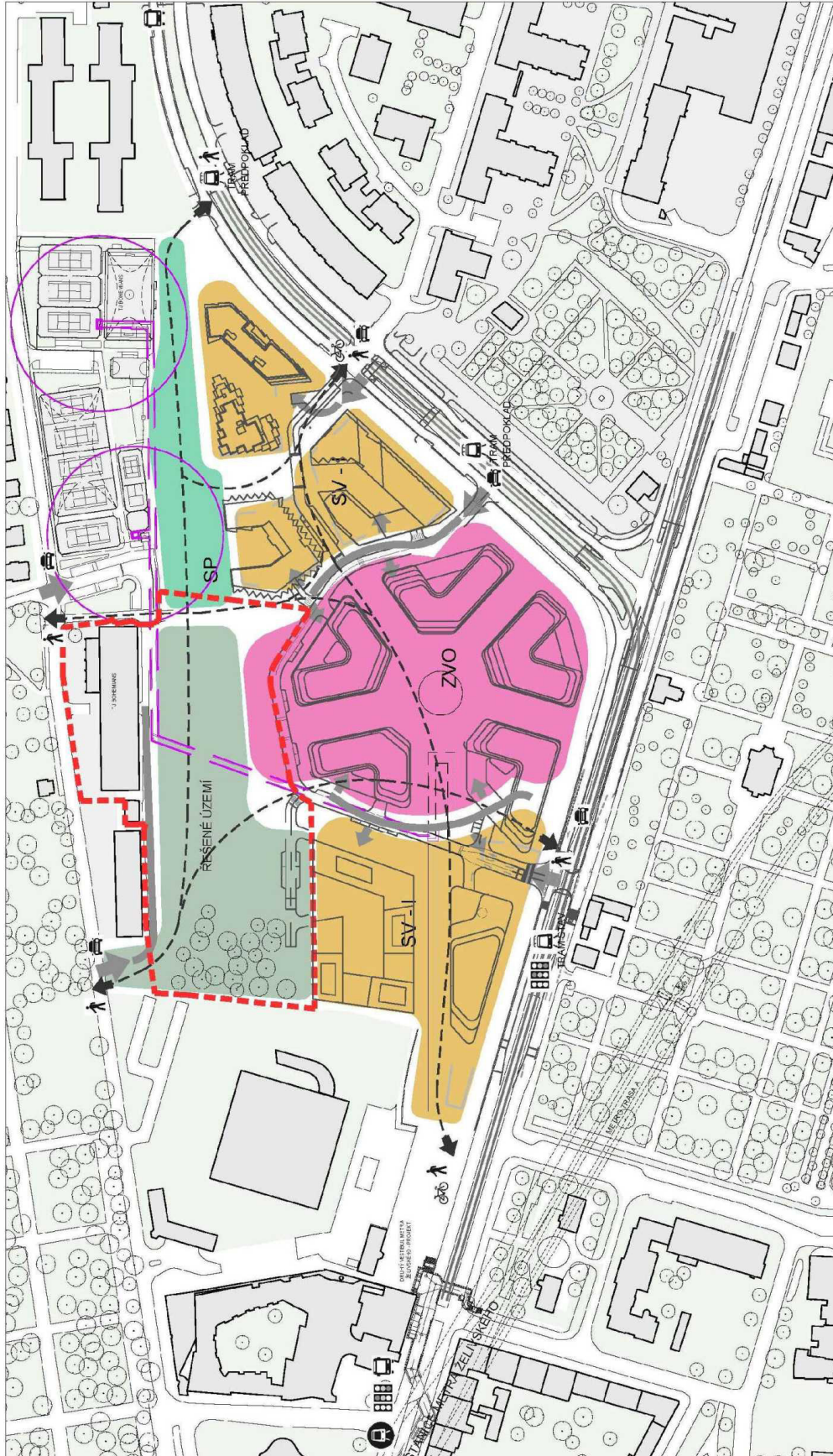
DATE: 06/2021
 MAPS / SCALE: x@A3

IBANOVÝ VÝKRES / DRAWING SHEET
 Situace širších vztahů
 Širší vztahy

Lokalita Hagibor
 Koncepce rozvoje lokality a změny územního plánu

03





LEGENDA DOPRAVA

- ↔ Komunitní osa (řeší komunikace, cyklotrasy)
- Dopravní vstupy do území (individuální automobilová doprava)
- ⚡ Tramvajová trať – vjezd

Lokalita Hagibor

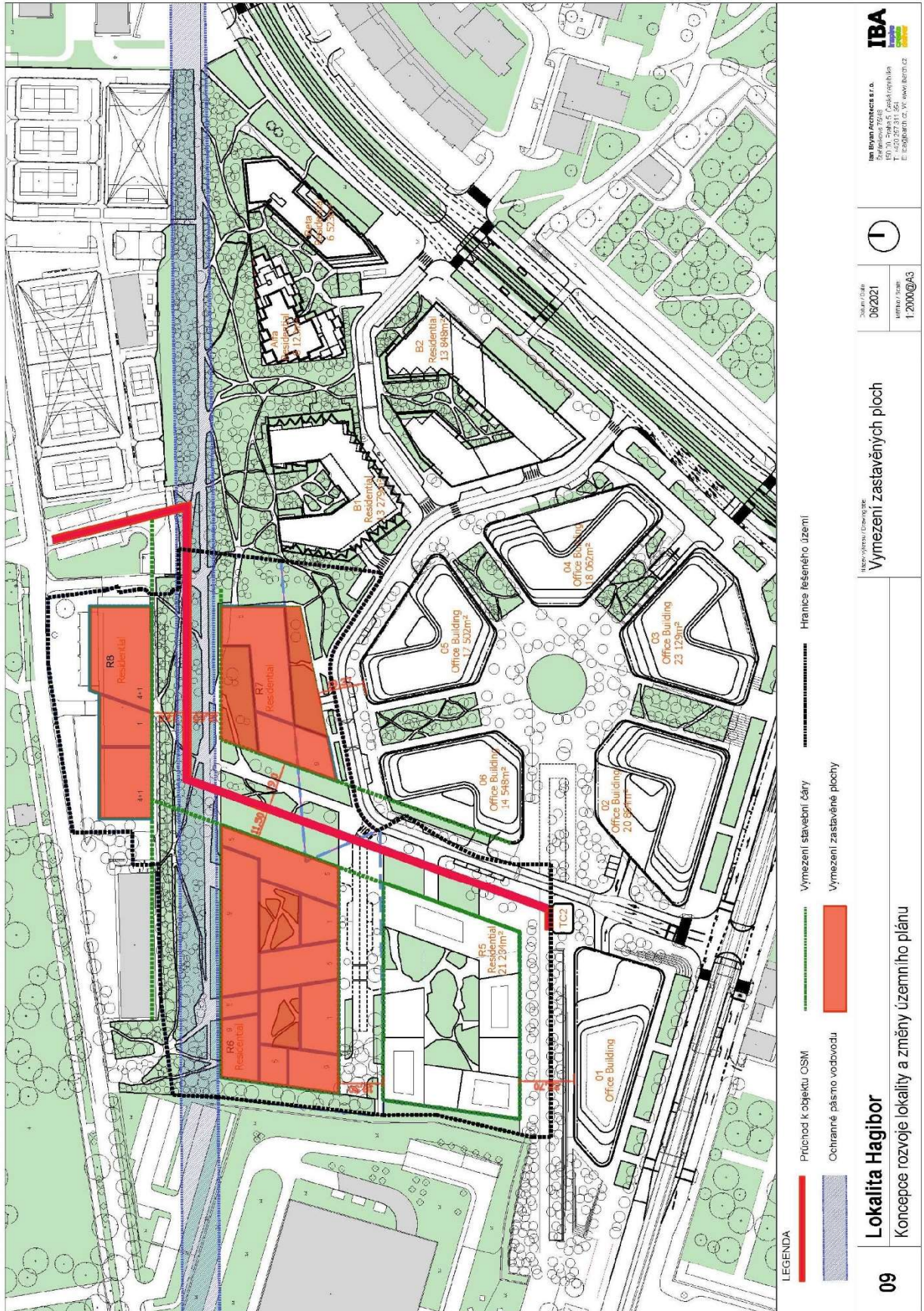
Koncepce rozvoje lokality a změny územního plánu

07

Stavba / Datum:
06/2021
Měřítko / Škála:
1:2000/A3



IBA
Ivan Bilyan Architects s.r.o.
150 00, Praha 5, Česká republika
T: +420 257 311 354
E: info@iba.cz, www.iba.cz



LEGENDA

- Průchod k objektu OSM
- Ochramné pásmo vodovodu
- Vymezení stavební čáry
- Vymezení zastavěné plochy
- Hranice řešeného území

09

Lokalita Hagibor

Koncepce rozvoje lokality a změny územního plánu

Vymezení zastavěných ploch

číslo / datum
08/2021
úroveň / měřítko
1:2000/A3



IBA
 IBA Group Architects s.r.o.
 Svatováclavská 75/183
 102 00 Praha 2, Česká republika
 E: info@iba.cz, www.iba.cz

koeficient podlažní plochy

SV-I : Koeficient podlažních ploch

I = 2,6

Celková výměra funkční plochy dle ÚP dotčená záměrem
změna funkční plochy SP na SV-I
změna funkční plochy ZVO na SV-I
Celkem

20 944,0 m²
2 850,0 m²
23 794,0 m²

Maximální využitelnost území HPP (počítáno z plochy SP 20 944 x 2,6)
V podkladové studii

54 454,4 m²
48 000 m²

Podlažnost

8+

Koeficient zeleně
Zeleň na rostlém terénu
Ostatní zeleň

19 059,0 m²
9 529,5 m²
9 529,5 m²

Funkční využití SV:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba 1a, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.
Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečné přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahrádky, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Jako výjimečné přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

10

Lokalita Hagibor

Koncepce rozvoje lokality a změny územního plánu

Název územní dokumentace:
Situace
Koeficienty ploch

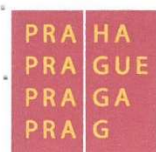
Datum: 06/2021



IBA
Institute for Architecture and Urban Planning
150 00, Praha 5, Česká republika
IČ: 146286813, IČ DIK: 447000000
www.iba.cz



Příloha č. 7 – Stanovisko Odboru ochrany prostředí MHMP



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí
Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí



DD final s.r.o.
Ing. Daniela Dolenská
Pravá 1117/1
147 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

15. 9. 2019

Č. j.:

MHMP 1957111/2019

Sp. zn.:

S-MHMP 1918565/2019 OCP

Vyřizuje/tel.:

Ing. Zlata Jarkovská

236 004 322

Počet listů/příloh: 2/0

Datum:

30.09.2019

Změna ÚP SÚ HMP, parc.č. 1292/2,84,86, 1344, 1344/5-10, 1345/11,16,17, k.ú. Strašnice

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“) obdržel dne 18.09.2019 návrh obsahu změny územního plánu dle § 55a odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydává pro zkrácený postup pořizování změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „ÚPn“) podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona následující stanoviska:

I. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává podle ustanovení § 10i zákona následující stanovisko:

Ing. Zlata Jarkovská, tel: 236 004 322, e-mail: zlata.jarkovska@praha.eu

Návrh změny „Změna ÚP SÚ HMP, parc.č. 1292/2,84,86, 1344, 1344/5-10, 1345/11,16,17, k.ú. Strašnice“ (dále jen „změna“) ÚPn není třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Předmětem změny je vymezení funkční plochy SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití území I na úkor funkční plochy SP (sportu). Změna je pořizována za účelem vzniku městské čtvrti s rozdílnými způsoby využití. Celková rozloha dotčených parcel je 23 354 m².

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Příloha č. 8 – stanovisko z 32. KÚR ze dne 4. 8. 2021 k projednávanému bodu

Příloha č. 9

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

č. KÚR/32/10/2021

ze dne 4. 8. 2021

k návrhu na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Strašnice, pozemky parc. č. 1344/1, 1344/2, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1344/11, 1345/11, 1348/1, 1348/3, 1348/7 a 1292/2

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ

s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 1344/1, 1344/2, 1344/5, 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1344/11, 1345/11, 1348/1, 1348/3, 1348/7 a 1292/2 v k. ú. Strašnice, s podmínkou umístění plovoucí značky VV.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	5	-	2	-

Podpis předsedy KÚR



QF 42-02-07/03

Příloha č. 9 – aktualizace žádosti na pořízení změny ÚP SÚ HMP dle požadavku KÚR



MHMP odbor územního rozvoje
Jungmannova 29
Praha 1
Ing. Tereza Johanisová

V Praze dne 13.9.2021

Věc: doplnění žádosti změně ÚP-Strašnice, parc. č. 1348/1, 1348/3, 1348/7, 1344/1, 1344/2, 1344/11, 1344/6, 1344/5, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1292/2, a 1345/11 k.ú. Strašnice

Vážená paní inženýrko,

tímto Vás velmi prosíme o doplnění naší žádosti ke změně ÚP-Strašnice, parc. č. 1344/5 1344/6, 1344/7, 1344/8, 1344/9, 1344/10, 1345/11, a 1292/2, k.ú. Strašnice výměra 16544 m² č.j. MHMP 1252505/2021.

Na základě požadavku MČ Praha 10 Vás tímto prosíme o doplnění žádosti, že ve zmíněné změně SV-I bude veřejná vybavenost s plovoucí značkou.

Za kladné vyřízení moc děkujeme



DD final s.r.o.

Pravá 1117/1 Praha 4



Kancelář: EMAUZY - Vyšehradská 49/320, 128 00 Nové Město

tel. +420 603 853 075

mail: 

IČ : 290 56 578

DIČ : CZ29056578

IDDS : d4jny8w