



Městská část Praha-Dolní Chabry  
vedení městské části

Hrušovanské nám. 253/5,  
184 00 Praha 8

V Praze dne 29. září 2023

**Věc:** Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem z VN na ZVO na pozemcích navrhovatelů v k.ú. Dolní Chabry spolu se žádostí o připojení se Městské části Dolní Chabry k tomuto podnětu.

Vážená paní starostko, vážení

jako spolumajitelé pozemků v k.ú. Dolní Chabry (viz. příložené LV č. 924), a to tak, že

pan [redacted] trvale bytem Thomas Mann [redacted]  
[redacted] adresa pro doručování v ČR [redacted]  
[redacted] Praha 4 je spolumajitelem nemovitostí ve výši 3/5 ve vztahu k celku

paní [redacted] trvale bytem [redacted]  
[redacted] adresa pro doručování v ČR [redacted]  
[redacted] Praha 4 je spolumajitelkou nemovitostí ve výši 2/5 ve vztahu k celku

v zastoupení Mgr. Kateřiny Davidové, advokátky v plné moci

si Vám dovoluujeme zaslat Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem z VN – D na ZVO – D na částech pozemků navrhovatelů v k.ú. Dolní Chabry. Specifikace pozemků, jichž se návrh změny týká, vyplývá z formulářového znění návrhu, stejně tak jako z doložených příloh.

Stávající stav a odůvodnění změny:

- V současné době jsou dotčené pozemky ve funkční ploše VN s koeficientem D a jsou využívány čistě jen jako nájemní, prodejní, skladové, opravárenské a kancelářské plochy pro řadu nájemců, z nichž hlavním je provozovatel ojetých vozidel pod zn. AAA AUTO. Celý areál je tak již řadu let využíván čistě komerčním způsobem bez možnosti jeho užívání fyzickými osobami bez návaznosti na podnikatelské subjekty v nájmu či občany městské části.

- Důvodem této změny je transformace předmětné plochy ze skladové a provozní plochy (manipulační plochy, lakovny, klempírní, opravny, sklady a kanceláře, atd.) na plochu méně průmyslově zatěžující nejbližší okolí a využitelnou tak do budoucna nejen pro podnikatele, ale i jakékoli třetí osoby včetně obyvatel městské části, tedy plochu ZVO.
- Předpokládanou strukturu této plochy budou v souladu s určeným způsobem využití dle příslušných norem tvořit objekty a zařízení sloužící např. jako obchodní zařízení, administrativa, vědecké/technologické parky či inovační centra, alternativní zdravotnická a sociální zařízení (např. pro seniory), popř. hotelová a ubytovací zařízení či stavby pro výstavy a kongresy.
- Funkční plocha ZVO prostřednictvím těchto zařízení a stanoveného účelu využití tak do budoucna navrhovatelům umožní vybudování komplexní urbanistické struktury s relativně širokou paletou zástavby v dlouhodobém horizontu, a to zejména s ohledem na skutečnost, že v současné situaci nelze predikovat konkrétní skladbu objektů. Navrhovatelé jsou totiž aktuálně vázáni dlouhodobými nájemními smlouvami (v horizontu 10-15 let), které jim prozatím neumožňují realizovat konkrétní záměry a nabídnout tak zástupcům městské části bližší specifikaci skladby staveb, jež by v místě mohly vzniknout. Již samotnou změnou způsobu využití území z čistě výrobní a průmyslové na ostatní, která dle norem umožňuje veškerou výše uvedenou zástavbu (i další, jež výslovně uvedena není), by se daná část areálu otevřela k využití široké veřejnosti (místním obyvatelům, nepodnikatelským subjektům), mohla by v místě nabídnout širší využití služeb a komerčních prostor, jež by sloužily zejména místním obyvatelům, těmto též nabídnout pracovní pozice či jim umožnit využít např. zdravotní služby či seniorské bydlení apod.
- S ohledem na skutečnost, že návrh na změnu stávajícího územního plánu je možno s úspěchem podat jen v termínu do 30.9.2023, kdy není zřejmé a jisté, kdy a zda vůbec vstoupí v budoucnu platnost připravovaný Metropolitní plán, se navrhovatelé rozhodli učinit toto podání s tím, že věří, že změnou využití území by se daná část stávajícího areálu mohla v dlouhodobém horizontu stát atraktivní částí Vaší městské části, kdy by svým využitím plynule navázala na okolní využití a stavby, neboť je v podstatě obklopena využitím ZVO jak ve směru k ul. Ústecká, tak směrem na jih, JV- stavba Bauhaus apod. Změnou by tak došlo ke zcelení využití území tímto způsobem v dané části lokality, kde by mohly mimo jiné vzniknout i stavby a služby pro městskou část (poskytující možnost trávení volného času či tvořící občanskou vybavenost), jež budou v budoucnosti třeba.
- S využitím území jako zastavitelnou produkční lokalitou navíc ve stávajících plánech počítá i Metropolitní plán. Zde sice navrhovatelé podali ve lhůtě námítky požadující mimo jiné změnu lokality na obytnou (k čemuž se Vaše městská část přidala s podporou), avšak s ohledem na skutečnost, že se ul. Dopraváků lemující areál navrhovatelů má stát do budoucna jednou z hlavních dopravních tepen lokality (v návaznosti na plánovaný Čimický přivaděč), kdy v době podání námítek toto ještě s ohledem na řadu dalších skutečností nebylo zcela zřejmé, mají navrhovatelé za to, že bude přínosnější využít lokalitu spíše stávajícím způsobem (areál je z východu a jihu obklopen průmyslovými subjekty) s možností širšího využití a zástavby pro případ, kdy v lokalitě budou moci vznikat i jiné typy staveb (jak nyní navrhovatelé žádají v tomto podání) při možnosti využití stávajících výškových hladin (nikoli při jejich zásadním ponížení jak navrhuje Metropolitní plán).
- Plocha ZVO tak s ohledem na vše výše uvedené umožní dlouhodobý budoucí rozvoj lokality i ve prospěch občanů obce, což při stávajícím určení využití pozemků VN není v podstatě možné.



### Žádost:

Na základě přiložených listin a příloh tak navrhovatelé žádají, aby Rada i Zastupitelstvo obce na svém příštím zasedání:

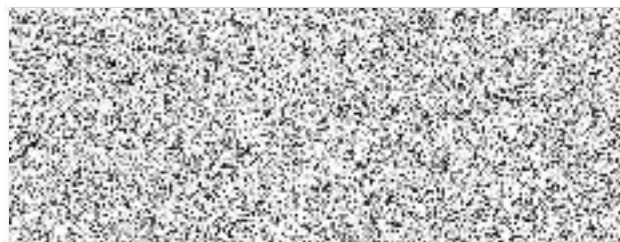
- **vzali na vědomí a schválili jak přiložený podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy na pozemcích parc. č. 1374/7, 1374/11, 1374/12, 1374/16, 1374/108, 1374/110, 1745/3 a části pozemků parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/15, 1374/18 a 1744/1 vše v k.ú. Dolní Chabry, jež jsou ve spoluvlastnictví Thomase Manns a Stefanie Manns zkráceným postupem ze stávající plochy se způsobem využití VN-D na plochu s využitím ZVO-D.**
- **se městská část Praha – Dolní Chabry připojila k podnětu na změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy na pozemcích parc. č. 1374/7, 1374/11, 1374/12, 1374/16, 1374/108, 1374/110, 1745/3 a části pozemků parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/15, 1374/18 a 1744/1 vše v k.ú. Dolní Chabry, jež jsou ve spoluvlastnictví Thomase Manns a Stefanie Manns zkráceným postupem ze stávající plochy se způsobem využití VN-D na plochu s využitím ZVO-D, čímž by se městská část v daném řízení stala spolužadatelem.**

V případě potřeby jsem připravena k osobnímu setkání, a to včetně architekta Ing. arch. Hlaváčka, jež zpracovával příslušné podklady graficky.

S přátelským pozdravem



Mgr. Kateřina Davidová, advokátka



Mgr. Kateřina Davidová, advokátka

Přílohy: Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem včetně uvedených příloh