

**PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY
ÚZEMNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**REVITALIZACE BROWNFIELDU - JIHOVÝCHODNÍ ČÁST
BÝVALÉHO AREÁLU AVIA LETŇANY**

**NA POZEMCÍCH 756/106, 756/107, 756/109, 760/3, 760/4, 760/7, 760/8, 760/12
V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ 731439 LETŇANY**

**NAVRHOVATEL:
Lemant Finance s.r.o.
Revoluční 1082/8, Nové Město. 110 00 Praha 1**

Květen 2017

PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

REVITALIZACE BROWNFIELDU – JIHOVÝCHODNÍ ČÁST BÝVALÉHO AREÁLU AVIA LETŇANY

NA POZEMCÍCH Č. 756/106, 756/107, 756/109, 760/3, 760/4, 760/7, 760/8, A
760/12 V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ 731439 LETŇANY

NAVRHOVATEL:

Lemant Finance s.r.o.

Zastoupené:

Sídlo: Revoluční 1082/8, Nové Město. 110 00 Praha 1

IČ: 05558310, zapsanou v obchodním rejstříku vedeným u Městského soudu
v Praze, oddíl C, vložka 265830

Kontaktní osoba Navrhovatele pro věcná a technická jednání:

ZPRACOVATEL PODNĚTU:

Doc. ing. arch. Michal Hexner, CSc.

1/ PŘEDMĚT NAVRHOVANÉ INICIACE ZMĚNY

Navrhovaná změna Územního plánu hlavního města Prahy (dále jen ÚPn HMP) by měla umožnit nahradit stávající funkční využití VS – výroby, skladování a distribuce o rozloze celkem 9,1078 ha funkčními plochami OV – všeobecně obytné (cca 8,4478 ha) a ZMK – zeleň městská a krajinná (cca 0,66 ha).

2/ IDENTIFIKACE ÚZEMÍ

Předmětné území se nachází v katastrálním území 730439 Letňany na pozemcích č.756/106, 756/107, 756/109, 760/3, 760/4, 760/7, 760/8 a 760/12, které jsou ve vlastnictví navrhovatele tohoto podnětu, společnosti LEMANT Finance, s.r.o.

Vymezení předmětného území:

Území je ze západu vymezeno trasou pokračování ulice Beranových, ze severu areálem společnosti Odien Real Estate a.s., z východu novými obytnými soubory Letňanské zahrady společnosti Central Group a souborem U Lesoparku a z jihu areálem společnosti P3 Prague Green Park s.r.o.

Území má tvar nepravidelného lichoběžníku s delším rozměrem cca 300 – 420 m a šířkou cca 230 – 300 m.

- **příloha 1 – zakres území, na kterém je změna navrhována do situace katastrální mapy v měřítku 1 : 5000**

Současný stav území

Území je dnes zastavěno souborem objektů bývalého provozu montáže vozů AVIA s dominantním objektem haly M1 o rozměrech cca 220 x 175 metrů.

Původní výrobní funkce zde skončila v roce 2014 a Navrhovatel, tj. vlastník s jejím obnovením nepočítá. Do doby, než proběhne změna ÚPn HMP, se předpokládají pouze přijatelné formy dočasného využití.

Vstup, resp. vjezd do území je z existující komunikace v trase pokračování ulice Beranových. Území není kontaminováno.

- **příloha 2 – zakres území do ortofotomapy 1 : 5 000**

3/ STRUČNÝ POPIS, ODŮVODNĚNÍ A BILANCE NAVRHOVANÉ ZMĚNY

Záměr navrhovatele

Záměrem navrhovatele je vybudovat v předmětném území komplexně pojatý obytný soubor bytových domů, potřebné občanské vybavenosti a zeleně. Navrhovatel by zde rád realizoval výstavbu nadprůměrných urbanistických a architektonických kvalit. Jedná se zde tedy jednoznačně o revitalizaci brownfieldu bývalého průmyslového výrobního území s navázáním na nové obytné plochy v severovýchodní části Letňan.

Urbanistická a územně plánovací koncepce

Předmětné území navazuje na východě bezprostředně na realizované obytné soubory U Lesoparku a Letňanské zahrady. Západně a severně ležící plochy bývalé AVIE jsou v současnosti předmětem procesu o změnu ÚPn HMP (Z 2808/00). Západní hranicí předmětného území je výhledově frekventovaná páteřní trasa ulice Beranových. Toto vymezení předmětného území i jeho dostatečná velikost vytvářejí příležitost vzniku autonomního obytného souboru v kategorii využití OV – všeobecně obytné.

Jako logická kompoziční příležitost pro koncipování budoucí zástavby předmětného území se zde nabízí navázání na páteřní zelený pás založený uvnitř sousedních ploch na východě. Navrhujeme jeho pokračování ve funkci ZMK – zeleň městská a krajinná, v šířce 30 m – cca, stejné jako je už vedle a o délce cca 220 m. Vzhledem ke značnému podílu zeleně ve vedlejší funkci v rámci navrhované plochy OV by neměl být v budoucnu problém tento motiv prodloužit či vhodně ukončit. Při budoucím zpracování samotné studie zástavby počítáme s vazbou na řešení

sousedících smíšených ploch směrem západním a severním (návaznost na vybavenost a zeleň pěšími a cyklistickými trasami).

V souvislosti s výše uvedenou probíhající změnou Z 2808/00 navrhovatel souhlasí se zapojením do vybudování veřejné vybavenosti, školy, mateřské školy atd. v rámci celého území revitalizace bývalého areálu AVIA, včetně návrhu plánovací smlouvy na realizaci těchto požadavků, zejména ze strany MČ Praha 18 Letňany.

Tato urbanistická koncepce by měla být prověřena a upřesněna v případném Zadání změny a posléze v požadované studii ke změně ÚPn HMP. Navrhovatel je rovněž připraven reagovat na případné další podněty ze strany Městské části Praha 18 Letňany.

Navrhované bilance

Celková výměra území je 91 078 m² (součet ploch jednotlivých pozemků z katastru) Navrhovaný kód míry využití je **E**, koeficient podlažní plochy (KPP) je zde tedy **1,1** a koeficient zeleně (KZ) při podlažnosti 5+ je **0,5**.

Navrhujeme:

ZMK – zeleň městská a krajinná – zeleň v hlavní funkci: **6 600 m²**

OV – všeobecně obytné: $91\,078\text{ m}^2 - 6\,600\text{ m}^2 = \mathbf{84\,478\text{ m}^2}$

Kapacita hrubých podlažních ploch (HPP) by pak byla $84\,478\text{ m}^2 \times 1,1 = \mathbf{92\,925,8\text{ m}^2}$

Zeleň ve vedlejší funkci by byla $84\,478\text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{42\,239\text{ m}^2}$.

- **příloha 3 – ÚPn HMP – platný stav a návrh změny**

4/ DOKLADY O VLASTNICKÉM PRÁVU K PŘEDMĚTNÉMU ÚZEMÍ

Vlastnické právo k předmětnému území je doloženo výpisy z katastru nemovitostí z 12. 5. 2017 a snímkem pozemkové mapy předmětných pozemků z internetových stránek ČUZK z 22. 5. 2017.

- **příloha 4 – kopie snímku katastrální mapy 1 : 2 000**
- **příloha 5 – kopie výpisů z katastru nemovitostí**

Praha, květen 2017

Za Lemman Finance s.r.o.



.....