

**Důvodová zpráva**  
**k návrhu na pořízení změny Územního plánu hl. m. Prahy zkráceným**  
**postupem pro soubor pozemků v k. ú. Holešovice umístěných v**  
**severozápadní části areálu TJ Lokomotiva Praha při ulici U Městských**  
**domů**

Záměr změny Územního plánu SÚ hl. m. Prahy (dále jen změna ÚP) se týká plochy sportovního areálu TJ Lokomotiva Praha, který vlastní společnost ACS Sparta, a.s., IČO: 06414851. Areál je vymezený ze severu ulicí Kouteckého, z východu U Městských domů, z jihu U Průhonu a ze západu novou obytnou zástavbou projektu Vivus ohraničující blok směrem do Argentinské ulice. Plocha sportu má projít revitalizací a stavebními úpravami s cílem vzniku přeměny areálu na centrum amatérského a juniorského fotbalu. Pro jižní část areálu již probíhá územní řízení I. etapy stavby „Revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ spočívající ve výstavbě polyfunkčního objektu, ubytovacího zařízení a sportovní haly při ulici U Průhonu. Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se stavba I. etapy nachází v ploše SP – plochy sportu. Plocha nemá stanovený kód míry využití. Územní plán umožňuje plochy určené pro sport zastavět stavbami sloužícími pro sport, z 20% plochy je možné navrhovat i objekty nesportovního využití souvisejícího s hlavním, nad 20% pak jejich rozsah může být navýšen pouze podmíněčně. Objekty dvou budov nesportovního využití - ubytovacího zařízení a polyfunkčního objektu - zaujímají v rámci I. etapy 12,8% plochy SP. MČ Praha 7 se k dokumentaci pro územní řízení vyjádřila formou usnesení RMČ Praha 7 č. 674/22-R dne 18. 10.

Změna ÚP má umožnit stavbu II. etapy revitalizace sportovního areálu spočívající ve využití prostorové rezervy podél hrany nového fotbalového hřiště při východní hraně areálu. Plocha šířky 17 m a délky 120 m by měla sloužit dle investorem zpracované podkladové studie pro umístění bytového domu o rozsahu cca 5 890 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch a školského zařízení o rozsahu cca 1 450 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch. Předmětem návrhu změny ÚP je proto přeměna plochy pod tímto záměrem o cca 2 650 m<sup>2</sup> z využití SP (plochy sportu) na využití SV (plocha všeobecně smíšená) s kódem míry využití S a pevnou značkou VV (plocha veřejného vybavení) pro zajištění umístění objektu veřejné vybavenosti velikosti do 2 500 m<sup>2</sup>.

S vědomím toho, že plocha pro sport je kompletně zastavitelná a v daném místě může tedy dojít ke stavbě jakékoli budovy sloužící pro účely sportu a přidružených provozů včetně 7,2% ploch nesportovního využití souvisejícího s hlavním (zbylá nevyužitá část z povolených 20%), bylo přistoupeno k trojstranné dohodě mezi vlastníkem/investorem, městskou částí Praha 7 a obyvateli protilehlého objektu Osadní 46, kdy investor nabídl za možnost převodu části plochy SP do plochy SV úpravy návrhu II. etapy ve prospěch požadavků obyvatel, jako například ustoupení objektem od hranice pozemku a umístění předzahrádek, výsadbu stromořadí, úpravy ulice. Ve prospěch MČ Praha 7 pak byla učiněna nabídka převedení pozemku o velikosti 209,1 m<sup>2</sup> pro umístění samostatného objektu školy v jižní části domu v místě ve vazbě na malé veřejné prostranství před sportovní halou v rozsahu 5 nadzemních podlaží a 1 podzemního podlaží. Dále je investor ochoten se také podílet na stavbě školy v rámci kontribucí.

Důvodem podnětu na změnu ÚP podávaného MČ Praha 7 je naléhavá potřeba řešit navýšení ploch pro rozvoj školských zařízení, které jsou v současné době kapacitně nedostačující a dle předpokládaného demografického vývoje má deficit i nadále narůstat. Řešené pozemky se nacházejí ve strategické poloze v centru území Holešovic, změnou ÚP bude mimo jiné umožněno zajištění částečného pokrytí deficitu kapacit školských staveb pro stávající zástavbu i nově vznikající obytné soubory a objekty v okolí. Z tohoto důvodu městská část usiluje o možnost získání vhodné plochy pro vybudování nového školského objektu. Vlastník pozemků a investor staveb ACS Sparta, a.s. deklaruje předání pozemku školy 209,1 m<sup>2</sup> dle podkladové studie, která je součástí návrhu na pořízení změny ÚP (viz příloha č. 4 usnesení), městské části Praha 7 a případnou další spolupráci na stavbě školy v rámci kontribucí, což uvádí v dokumentu Prohlášení (viz příloha č. 2 usnesení).

Záměr leží na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze, které bylo vyhlášeno Rozhodnutím o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze ze dne 19.5.1981, Č.j. Kul/5 932/8.

Záměr umístění zástavby ve stávajícím areálu TJ Lokomotiva byl dlouhodobě projednáván na Komisi rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7, přičemž Komise vyslovila souhlas s koncem I. etapy záměru. Zástavba II. etapy včetně změny ÚP byla projednávána na 2. a 9. jednání v roce 2019, na 3. a 6. jednání v roce 2020, na 4. jednání 2022 a na 7. jednání 2023. Komise se změnou územního plánu, tedy se zmenšením rozsahu plochy SP opakovaně nesouhlasila. Zápisy z jednání jsou přílohou č. 5 tohoto usnesení.

Další informace a požadavky na záměr jsou uvedeny přímo v textu usnesení.