

### **Důvodová zpráva**

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 1084490/2022 S-MHMP 969920/2022 ze dne 13. 6. 2022 se žádostí o stanovisko ke směně pozemku parc. č. 2233/2 ve vlastnictví spol. EDIFICE Narex s.r.o. za pozemky parc. č. 2211, parc. č. 2226/1, parc. č. 2226/4 ve vlastnictví hl. m. Prahy, vše v k. ú. Vršovice.

Pozemek parc. č. 2233/2 o výměře 902 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Vršovice, je v katastru nemovitostí zapsán na LV 1398 – EDIFICE Narex, s.r.o., Moskevská 1523/63, Vršovice, 10100 Praha 10. Pozemek 2233/2 je zatížen zástavním právem smluvním. Žadatel byl upozorněn, že v případě realizace směny nesmí být pozemek zástavou zatížen.

Pozemky parc. č. 2211 o výměře 75 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2226/1 o výměře 713 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2226/4 o výměře 46 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Vršovice, jsou v katastru nemovitostí zapsány na LV 498 – hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město.

Důvodem žádosti je sjednocení vlastnictví pozemků v daném areálu pro plánovanou výstavbu. V rámci směny nabízí pozemek ve svém vlastnictví, který slouží jako parkoviště a vstupní prostor k Vršovickému hřbitovu.

Městská část Praha 10 požádala o svěření pozemku parc. č. 2211 v k. ú. Vršovice, dopisem č.j. OÚR/KS/127/06 ze dne 29. 6. 2006.

#### **Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:**

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemky parc. č. 2233/2, 2211, 2226/1 a 2226/4 v k. ú. Vršovice nachází ve funkční ploše VN (nerušící výroby a služeb). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) z roku 2022 jsou pozemky součástí transformační obytné lokality 078/Pod Bohdalcem s hybridní strukturou zástavby. Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Praha 10 (GVP) jsou pozemky součástí plochy nestabilizovaného území. Všechny pozemky jsou součástí řešeného území Urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice 2019 (US BSBS 2019). Dle návrhu US BSBS 2019 je pozemek parc. č. 2233/2 věnován veřejné nebo významné budově s přilehlým veřejným prostranstvím; pozemky parc. č. 2226/1 a 2226/4 jsou součástí veřejného prostranství na styku s Vršovickým hřbitovem náležícím souboru bytových domů doplňující blok vymezený ulicemi Moskevská, U Vršovického hřbitova a železnicí; pozemek parc. č. 2211 je věnován veřejnému prostranství v ulici Moskevská. Viz přílohu č. 5.

Předmětné pozemky jsou součástí plochy změny ÚP SÚ HMP s označením Z 3503/26, se kterou souhlasila RMČ Praha 10 ve fázi podnětu (usnesení č. 671 ze dne 10. 9. 2019). Cílovou funkční plochou změny je plocha všeobecně smíšená s kódem míry využití území G (SV - G). Viz přílohu č. 6.

Předmětné pozemky jsou součástí území sloužícímu administrativě, skladování a výrobě v bloku vymezeném ulicemi Moskevská, U Vršovického hřbitova a železnicí. Pozemek parc. č. 2233/2 (druhem pozemku ostatní plocha) je částečně zpevněný a slouží parkování vozidel. Pozemky parc. č. 2226/1 a 2226/4 (druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří) jsou také převážně zpevněné a slouží jako vnitroareálová komunikace, na pozemek parc. č. 2226/4 přesahuje stavba (nezapsaná v KN). Pozemek parc. č. 2211 v ulici Moskevská a stavba na něm ohraničuje uliční prostranství ulice Moskevská.

Záměrem žadatele je realizace záměru Transformace bývalého areálu Narex, v jehož řešeném území se nachází předmětné pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy. Dle žadatele byla ze strany Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) vznesena podmínka, která stanovuje požadavek na získání jednoho z předmětných pozemků – parc. č. 2233/2 – za účelem vytvoření reprezentativního vstupního prostoru do Vršovického hřbitova. Tato podmínka byla převzata do stanoviska Odboru evidence majetku MHMP. Ideová úprava veřejného prostranství na řešených pozemcích je patrná z přílohy č. 7.

Lokalita Bohdalec – Slatiny je území dlouhodobě zanedbané a v zájmu Městské části Praha 10 je co nejlépe připravit a nastartovat jeho rehabilitaci a rozvoj. To také potvrzuje návrh Urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice 2019 (US BSBS 2019), který v předmětné lokalitě nahrazuje stávající zástavbu adekvátní formu městotvorné zástavby nové. Viz přílohu č. 2. Z tohoto důvodu považuje OAUK za vhodné nabízené řešení za cílem naplnění myšlenek US BSBS, tzn. směnu pozemku parc. č. 2233/2 v k. ú. Vršovice ve vlastnictví spol. EDIFICE Narex s.r.o. do vlastnictví hl. m. Prahy a směnu pozemků parc. č. 2226/1 a 2226/4 ve vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví spol. EDIFICE Narex s.r.o.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z výše uvedených důvodů **souhlasí** se směnou pozemku parc. č. 2233/2 v k. ú. Vršovice ve vlastnictví spol. EDIFICE Narex s.r.o. za pozemky parc. č. 2226/1 a parc. č. 2226/4 v k. ú. Vršovice ve vlastnictví ve vlastnictví hl. m. Prahy. Oddělení architektonické a urbanistické koncepce **nesouhlasí** se směnou pozemku parc. č. 2211 v k. ú. Vršovice.

#### **Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:**

**Odbor – Kancelář hlavního architekta souhlasí** se směnou pozemku parc. č. 2233/2 ve vlastnictví spol. EDIFICE Narex s.r.o. za pozemky parc. č. 2226/1, parc. č. 2226/4 ve vlastnictví hl. m. Prahy, vše v k. ú. Vršovice a **nesouhlasí** se směnou pozemku parc. č. 2211 ve vlastnictví hl. m. Prahy v k. ú. Vršovice.

**KÚR RMČ Praha 10 na svém 42. jednání dne 17. 8. 2022** projednala směnu poz. parc. č. 2233/2 ve vlast. EDIFICE Narex za poz. parc. č. 2211, 2226/1,4 ve vlast. HMP, vše v k. ú. Vršovice a přijala stanovisko:

**KÚR souhlasí se směnou pozemku parc. č. 2233/2 ve vlastnictví spol. EDIFICE Narex s.r.o. za pozemky parc. č. 2226/1, parc. č. 2226/4 ve vlastnictví hl. m. Prahy, vše v k. ú. Vršovice za podmínky zajištění prostupnosti území dle podkladové studie ke změně ÚP SÚ HMP č. Z3503/26 a nesouhlasí se směnou pozemku parc. č. 2211 ve vlastnictví hl. m. Prahy v k. ú. Vršovice**