

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 170887/2022 S-MHMP 1382274/2014 SVM se žádostí o stanovisko k odejmutí části pozemku parc. č. 3405/1 o výměře cca 651 m², (dle GP č. 3293-54/2019 ze dne 18. 12. 2019 nově vytvořenou a označenou jako parc. č. 3405/4) ostatní plocha, silnice v k. ú. Michle a následnou směnu povrchu pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle se spol. PEAL a.s.

Společnost PEAL a.s. vlastní pozemky parc. č. 2416, parc. č. 2415/1, parc. č. 2415/6, parc. č. 2415/7, parc. č. 3096/15, parc. č. 3096/18, parc. č. 3096/19 v k. ú. Michle. K těmto pozemkům vede účelová komunikace na pozemku parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle a její část (dle GP č. 3293-54/2019 ze dne 18. 12. 2019 nově vytvořenou a označenou jako parc. č. 3405/4 o výměře 651 m²) má společnost PEAL a.s. v pronájmu od MČ Praha 10. Pozemek parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle je svěřen do správy MČ Praha 10.

HOM MHMP ve své žádosti dále uvádí: „Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 2425/5 je součástí VRÚ a že studie MČ Praha 10 předpokládá využití pozemku pro veřejný prostor a v neposlední řadě k tomu, že pozemek je částečně užíván jako ulice Záběhlická a částečně jako nezastavěná veřejně přístupná plocha, považujeme za vhodné pozemek ponechat v majetku HMP **včetně stavby**. Z pohledu HMP by tak bylo krátkozraké, pokud by se HMP chtělo pozemku zbavovat, jelikož by si tím svázalo ruce do budoucna při budoucím možném rozvoji – jak s ohledem na to, že má tato plocha pravděpodobně zůstat veřejným prostorem, tak v případě, že by bylo nutné hledat majetkoprávní vyrovnání s jinými vlastníky v tomto území.

Proto, aby se zachoval pozemek parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle do budoucna pro veřejný zájem (dle US BSBS 2019), HMP navrhuje odejmutí svěřené části pozemku parc. č. 3405/1 o výměře 651 m² se správy MČ Praha 10 zpět do vlastnictví HMP a následnou směnu této části odejmutého pozemku (který by byl již v plném vlastnictví HMP) za povrch (asfalt) se spol. PEAL a.s. umístěným na pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle, tak aby HMP se stalo vlastníkem jak pozemku, tak i povrchu. V dalších krocích by HMP pozemek parc. č. 2425/5 včetně stavby – asfaltu v k. ú. Michle svěřilo do správy MČ Praha 10.“

Stanovisko odboru dopravy – oddělení státní správy:

Z hlediska silničního správního úřadu nemáme k navrhované směně námitek.

Městskou část upozorňujeme, že s ohledem na vlastnictví zpevněné plochy třemi subjekty, která je dopravně připojená přes část společnosti Persa-mode a. s., se jeví její využití jako komplikované. Dále upozorňujeme, že v případě svěřeni stavby do správy MČ přejde na MČ starost o stavební stav vozovky, o odložené vraky a vozidla bez platné technické kontroly, dlouhodobě odstavená vozidla poškozující vzhled obce nebo životní prostředí apod. Pro veřejnost v dané lokalitě se zavedenou ZPS nebude pochopitelný neregulovaný odstav vozidel (dnes jsou zde odstaveny kamiony), bude nezbytné dopravu v klidu na účelové komunikaci regulovat, a to jedině jejím fyzickým uzavřením a případným pronájmem parkovacích míst. Případné nevyužívání této plochy (a její zahrazení) může být veřejností rovněž vnímáno negativně.

Dle našeho názoru by plocha měla zůstat v majetku hlavního města Prahy a měly by být činěny kroky k tomu, aby se stala součástí standardní sítě místních komunikací s regulovaným parkováním formou ZPS, nebo jinou formou v gesci TSK hl. m Prahy a.s. (P+R, dlouhodobé parkování).

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemek parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle nachází ve funkčních plochách ZMK (zeleň městská a krajinná) a ZVO – D (ostatní s kódem míry využití plochy D), předmětná část se nachází ve funkční ploše ZMK. Pozemek parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle se nachází ve funkčních plochách SV (všeobecně smíšené) a S4 (ostatní dopravně významné komunikace). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) jsou pozemky součástí transformační obytné lokality 078/Pod Bohdalcem s hybridní strukturou zástavby. Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou pozemky součástí plochy nestabilizovaného území. Oba pozemky jsou zde součástí plochy velkého rozvojového území (VRÚ) Bohdalec – Slatiny a též řešeného území Urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice 2019 (US BSBS 2019). Dle návrhu US BSBS 2019 je předmětná část pozemku parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle věnována zeleni a jižním směrem je navržena hmota stávajících objektů sdružená v jednu hlavní. Její význam je v tomto místě podpořen přidělením funkce „významné či veřejné budovy“. Návrh US BSBS 2019 tak zde reflektuje nově navrhovanou zástavbu městských bloků či vedení veřejné infrastruktury a areál společnosti PEAL Real Estate s.r.o. umísťuje do lukrativní nárožní/čelní pozice. Pozemek parc. č. 2425/5 dle US BSBS 2019 obsahuje část veřejného prostranství (nově s tramvajovou tratí) definovaného z jihu blokem zástavby namísto Baumaxu, ze severu zástavbou v ulici U Plynárny a z východu zmiňovanou hlavní budovou na pozemku žadatele. Viz přílohu č. 5.

Předmětný pozemek parc. č. 3405/1 sousedí s plochou změny ÚP SÚ HMP s označením Z 3777/29, se kterou souhlasila RMČ Praha 10 ve fázi podnětu (usnesení č. 68 ze dne 28. 1. 2020). Předmětem změny je změna funkčního využití ze ZMK (zeleň městská a krajinná) na ZVO-D (ostatní s kódem míry využití území D). Ve vztahu k uvedené změně ÚP SÚ HMP má MČ Praha 10 se spol. PEAL a.s. uzavřenou Smlouvu o spolupráci dle Metodiky spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích. Podnět dále navrhoval úpravu hranice VRÚ Bohdalec – Slatiny (ve smyslu jeho zmenšení o areál společnosti PEAL Real Estate s.r.o.), s tímto prvkem podnětu však RMČ Praha 10 nesouhlasila. Viz přílohu č. 6.

Předmětný pozemek parc. č. 3405/1 se nachází severně od ulice Záběhlická v území sloužícímu výrobě a skladování a obsahuje část účelové komunikace v ulici U Plynárny. Předmětná část pozemku se nachází uvnitř areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o., slouží jako příjezdová komunikace a při západní hranici předmětné části se nachází branka do areálu. Tato část pozemku je aktuálně pronajímána společnosti. Předmětný pozemek parc. č. 2425/5 se nachází podél Baumaxu v ulici Záběhlická, kterou částečně obsahuje – respektive místní komunikaci II. třídy. Dále tento pozemek obsahuje pás zeleně u fasády Baumaxu a plochu parkoviště U Plynárny.

Aktuálně se areál společnosti PEAL Real Estate s.r.o. rozléhá na pozemcích parc. č. 3096/15, 3096/18, 3096/19, 3096/22 v k. ú. Michle (severní část areálu) a parc. č. 2415/1, 2415/5, 2415/6, 2415/7, 2416 v k. ú. Michle (jižní část areálu). Viz přílohu č. 7. Vlastnictví předmětné části pozemku parc. č. 3405/1 společností PEAL Real Estate s.r.o. zajistí funkční i prostorovou provázanost areálu této společnosti. 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 účelem zajištění příznivé výchozí pozice MČ Praha 10 za cílem naplnění myšlenek US BSBS.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z výše uvedených důvodů souhlasí s odejmutím části pozemku parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle s následnou směnou povrchu pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle. Oddělení architektonické a urbanistické koncepce nesouhlasí s následným svěřením pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle do správy MČ Praha 10

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta **souhlasí** s odejmutím části pozemku parc. č. 3405/1 o výměře cca 651 m² v k. ú. Michle ze svěřené správy MČ Praha 10 do vlastnictví HMP s následnou směnou za povrch pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle se společností PEAL a.s.

Odbor – Kancelář hlavního architekta **nesouhlasí** s následným svěřením pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle do správy MČ Praha 10.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 6. jednání dne 25. 5. 2023 projednala odejmutí části pozemku parc. č. 3405/1 ze správy MČ Praha 10 zpět do vlastnictví HMP s následnou směnou za povrch pozemku parc. č. 2425/5 vše v k. ú. Michle, se spol. PEAL a.s. a přijala stanovisko:

KÚR souhlasí s odejmutím části pozemku parc. č. 3405/1 o výměře cca 651 m² v k. ú. Michle ze svěřené správy MČ Praha 10 do vlastnictví HMP s následnou směnou za povrch pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle se společností PEAL a.s.

KÚR nesouhlasí s následným svěřením pozemku parc. č. 2425/5 v k. ú. Michle do správy MČ Praha 10