

Důvodová zpráva

Společnost Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha (dále jen „Albert ČR“) požádala o převod pozemků nebo jejich částí parc. č. 4021/2, 4021/7, 4021/25, 4021/26, 4021/27, 4021/29, 4021/30, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha.

Důvodem žádosti pro převod výše uvedených pozemků či jejich částí je připravovaný **záměr výstavby polyfunkčního bytového domu NOVÁ SKALKA**.

V souvislosti s výstavbou bytového domu NOVÁ SKALKA, společnost žádala o **zřízení služebnosti stezky a cesty za účelem příjezdu a přístupu k bytovému projektu přes části pozemků parc. č. 4021/25, parc. č. 4021/27 a parc. č. 4021/2 v k. ú. Strašnice, obec Praha**. Usnesením Rady MČ Praha 10 č. 0007/RMČ/2025 ze dne 9. 1. 2025 bylo schváleno:

1. uzavření Smluv o budoucích smlouvách o zřízení věcného břemene (služebnosti) v rámci výstavby: Bytový dům Nová Skalka – Praha 10, Strašnice, se společností RP Vyžlovská, s.r.o.
2. uzavření Smlouvy o provedení stavby – umístění kotev v rámci výstavby: Bytový dům Nová Skalka – Praha 10, Strašnice, se společností RP Vyžlovská, s.r.o.

Výše uvedené smlouvy byly dle usnesení č. 0007/RMČ/2025 uzavřeny dne 29. 1. 2025.

Projekt Nová Skalka získal podporu Městské části Praha 10 na těchto úrovních:

- projekt je v souladu s Urbanistickou studií Skalka, zpracovanou společností UNIT architekti, s.r.o. jako dílčí části Generelu veřejných prostranství Prahy 10;
- projekt získal kladné stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10;

Společnost Albert ČR má nadále zájem pokračovat v konstruktivní spolupráci s MČ Praha 10 na realizaci projektu Nová Skalka, a to v časovém horizontu, který umožní jeho uskutečnění.

Revitalizace okolí stanice metra Skalka, zlepšení dostupnosti služeb, a s tím spojené zvýšení bezpečnosti bude prospěšné nejen pro Albert ČR, ale též pro všechny obyvatele okolí stanice metra Skalka.

Navržená stavba nahrazuje stávající nízkopodlažní objekt/y se základní vybaveností pro obyvatele lokality a jednu trafostanici. Ve stávajícím objektu občanské vybavenosti je supermarket společnosti Albert ČR a řetězec prodávající nábytek a bytové doplňky Jysk. Nově navržený polyfunkční dům vytváří stavební blok, kde severně od řešeného území (Goyovou ulicí) prochází široký pěší veřejný prostor směrem od stanice metra Skalka do přilehlé obytné lokality sídliště Skalka. Goyova ulice pokračuje i východním prostranstvím mezi navrženou stavbou a stávající mateřskou školkou. Z jihu stavba přiléhá k uličnímu prostranství Vyžlovské ulice, kde na protější straně ulice je situovaná řadová zástavba bytových domů se třemi až pěti podlažními objekty, přičemž poslední podlaží je podkroví nebo ustupující podlaží. Tyto bytové domy mají předzahrádky. Veřejný prostor se zelení západně od záměru (prodloužení Jevanské ulice) je vymezen pro přístup ke stanici metra a pro zásobování stávajících komerčních prostor.

Veřejný prostor okolo navrhovaných budov je sjednocený do nového městotvorného prostředí. Přitom jeho severní a severozápadní část je navržena jako nové náměstí, kde se více původních úrovní ploch pro pěší zruší a nahradí pouze dvěma úrovněmi. První úroveň je podchod stanice metra Skalka a druhou je úroveň zastávek autobusové dopravy, která je propojená s náměstím a městskou promenádou podél severní fasády navrhovaného záměru.

Tím návrh vytváří nové centrum městské části, zlepšuje celkovou průchodnost územím a veřejný prostor v okolí stanice metra a orientaci obyvatel ve veřejném prostoru.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se místo stavby nachází na dvou funkčních plochách. Východní část území je součástí plochy s funkčním využitím SMJ - smíšené městského jádra, v území stabilizovaném. Západní část je zahrnuta do plochy s funkčním využitím SV - všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy – J.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) leží místo stavebního záměru ve stabilizované zastavitelné a obytné lokalitě „559 / Sídliště Skalka“ s modernistickou strukturou zástavby, přičemž je částečně zařazeno do stávající plochy komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou. Zbylé plochy záměru jsou veřejně přístupným a nezastavěným územím. Místo stavby se nachází na rozhraní dvou rozdílných rozmezí podlažnosti, a to 2 (1 – 2 RNP; počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu) nad výškově ustálenou zástavbou a 8 (6 – 8 RNP) pro nově navrženou zástavbou. Ve stabilizovaných plochách je ale nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby dle článku 98 MP. Dále je dle MP v obytné lokalitě „559 / Sídliště Skalka“ s modernistickou strukturou zástavby požadováno její dotvoření a posílení cílového charakteru zastavitelného, stabilizovaného a obytného území s modernistickou strukturou zástavby. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, zlepšení prostupnosti parku Skalka a doplnění komerční vybavenosti.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (dále jen „GVP“) je místo stavby součástí plochy nestabilizovaného území (území s nejednoznačným vymezením veřejných prostranství, území regenerační, území specifická). Severozápadně od místa stavby je vyznačeno veřejné prostranství čtvrtového významu – kamenné (vydlážděné, se zpevněnými plochami), ze kterého, směrem dál na severozápad a potom na jihovýchod do Goyovy ulice, je předepsané lokální a místní spojení. Podrobněji je o něm pojednáno v Dílčím generelu veřejných prostranství Skalka (dále jen „dGVP Skalka“). Soubor pozemků určených pro záměr „Polyfunkční dům NOVÁ SKALKÁ“, je od veřejného prostranství oddělen hranou jako výhledové vymezení bloků – pevná hrana, a ze všech stran přiléhá k uličnímu prostranství. V ulici Goyova (ze severu a z východu) je uliční prostor doplněn stromořadím a městským mobiliářem, např. stojany na kola. Tento budoucí blok má předepsaný aktivní parter orientovaný do severního uličního prostranství v Goyově ulici s přesahem na část západní fasády. Aktivní parter je doporučený do východního úseku Goyovy ulice. Přilehlý severní a západní veřejně přístupný uliční prostor je řešen jako Náměstí Skalka. Jeho cílem je vytvořit reprezentativní, živý prostor, tvořící důležitý prvek lokální identity - samotné náměstí u stanice metra a navazující samostatné prostory, dohromady utvářející fungující jádro území. Hlavní náměstí, západně od uvažovaného záměru, je pojednáno jako prostor významného formálního, reprezentativního a multifunkčního charakteru s vysokou kvalitou architektonického řešení a prvků, materiálů a provedení detailů. Důležitá je podpora aktivního parteru a aktivního rozhraní zástavby a veřejného prostoru (obchody, služby, zahrádky kaváren a restaurací). Goyova ulice severně od záměru je v dGVP Skalka navržena jako důležitá pěší osa lokality. Jako živé prostranství s podporou aktivního parteru a aktivního rozhraní zástavby a veřejného prostoru (obchody, služby, zahrádky kaváren a restaurací) a s řešením terénního rozdílu v tomto místě nebo sjednocení úrovně prostranství v koordinaci s navazující zástavbou.

Dle Urbanistické studie Skalka je místo stavby vymezené pro možnou zástavbu stavebním blokem půdorysného lichoběžníkového tvaru se společným suterénem a jednopodlažní nadzemní podnoží. Na ní jsou navrženy možné nástavby deskových objektů různých výšek (1 - 4 NP a 8 - 11 NP) vytvářejících půdorysný tvar obráceného „U“ orientovaného k východní, severní a západní uliční čáře. Z jihu je podnož doplněna o další až třípodlažní nástavbou obdélníkového půdorysu, která je orientovaná podélně k uliční čáře ve Vyžlovské

ulici. Přízemí bloku je v celé ploše vymezeno pro veřejnou vybavenost – prodejní plocha, přičemž uliční fronta orientovaná k náměstí (severozápadní nároží) a Goyově ulici (severní hrana) má předepsaný aktivní parter. Východní uliční hrana má doporučený aktivní parter. Z Východu, severu a ze západu je přilehlý veřejný prostor navržený se stromořadím, náměstí severozápadně od bloku má vyšší pobytový význam. Východní úsek severního parteru rovněž přiléhá k uličnímu prostranství s vyšším pobytovým významem.

Studie záměru na polyfunkční dům NOVÁ SKALKA v ulici Vyžlovská odpovídá schváleným regulacím.

Samotný návrh celého objektu lze pro oblast považovat za možné a vhodné řešení. Investor je připraven uzavřít s Městskou částí Praha 10 smlouvu o spolupráci v souladu s dokumentem „Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích“.

Dne 24. 3. 2025 byl ZMČ předložen materiál návrh na směnu částí pozemků parc. č. 4021/2, 4021/7, 4021/25, 4021/26, 4021/29, 4021/30, 4021/23, 4021/21, 4024/1, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, kterou ZMČ schválilo svým usnesením č. 0005/ZMČ/2025 ze dne 24. 3. 2025.

V mezidobí proběhla další jednání s Albert ČR a RP Vyžlovská, s.r.o., při kterých navrhli, že pozemky převáděné do vlastnictví hl. m. Prahy, do svěřené správy MČ Praha 10, je ochoten nabídnout za symbolickou kupní cenu.

Vzhledem k tomu, že předmětné usnesení ZMČ č. 0005/ZMČ/2025 ze dne 24. 3. 2025 obsahovalo určení ceny směňovaných pozemků, bylo nutné toto usnesení ZMČ zrušit v plném rozsahu, a to usnesením ZMČ č. 0022/ZMČ/2025 ze dne 23. 6. 2025.

Nyní je předkládán návrh, který zohledňuje dohodnutý rámec spolupráce mezi městskou částí a vlastníky pozemků, v jehož rámci dochází k převodům pozemků za předem stanovených podmínek.

Na základě této dohody:

- **Pozemky nabývané městskou částí** jsou převáděny jako **soubor pozemků za jednotnou cenu 1 000 Kč** od každé ze společností.
- **Pozemky převáděné městskou částí** na uvedené společnosti jsou oceňovány **na základě znaleckého posudku**.

Na základě výše uvedeného MČ Praha 10 získá pozemky v hodnotě téměř 5 mil. Kč za 2 000Kč.

Tento postup je pro městskou část **ekonomicky výhodný**, neboť umožňuje získat pozemky za symbolickou cenu, zatímco při převodu vlastních pozemků je cena stanovena prostřednictvím znaleckého ocenění. Dohoda zároveň přispívá k efektivnímu majetkovému vypořádání.

KÚR: Souhlasí s prodejem částí pozemků parc. č. 4021/25, 4021/26, 4021/29, 4021/30, 4021/2 a 4021/7 v k. ú. Strašnice, obec Praha.

Doporučuje rozšířit prodej i o části pozemků č. 4021/2, 4021/7, 4021/26, 4021/29, 4021/30 v k. ú. Strašnice, obec Praha, dle přiloženého zákresu.

Požaduje, aby po realizaci záměru Polyfunkční dům Nová Skalka a kultivaci návazných ploch veřejného prostranství, žadatel převedl části pozemků, na kterých se nachází dle návrhu záměru chodníky (jižní část pozemků parc. č. 4021/2, 4021/29 a 4021/30) do vlastnictví hl. m. Prahy.

KMN: Souhlasí s prodejem částí pozemků parc. č. 4021/25, 4021/26, 4021/29, 4021/30, 4021/2 a 4021/7 v k. ú. Strašnice, obec Praha v souladu se stanoviskem KÚR dle podmínek a znázorněné grafické části, a to za cenu ZP nebo cenové mapy dle toho, která cena bude vyšší.

OMP: Doporučuje směnu částí pozemků parc. č. 4021/2, 4021/7, 4021/25, 4021/26, 4021/29, 4021/30, ve vlastnictví hl. m. Prahy za pozemek parc. č. 4024/1, ve vlastnictví Albert Česká republika, s.r.o., vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, s doplatkem ve prospěch hl. m. Prahy, svěřená správa MČ Praha 10. Doporučuje odkoupení částí pozemků parc. č. 4021/23 a parc. č. 4021/21 od společností RP Vyžlovská s.r.o.

Materiál byl projednán RMČ Praha 10 dne 4. 9. 2025, usnesení č. 0686/RMČ/2025.

Katastrální Vlastnictví území	Druh pozemku	Parcela číslo	Celková výměra (m ²)	Výměra (m ²)	Cenová mapa MHMP pro rok 2025 (Kč/m ²)	Celkem cena v Kč	Vlastnictví
Strašnice, obec Praha	ostatní plocha/zeleň	4021/2	1301	836	11010	9 204 360	HI. m. Praha, svěřená MČ P10
	ostatní plocha/zeleň	4021/7	102	101	11010	1 112 010	HI. m. Praha, svěřená MČ P10
	ostatní plocha/zeleň	4021/25	492	69	11010	759 690	HI. m. Praha, svěřená MČ P10
	ostatní plocha/zeleň	4021/26	450	443	11010	4 877 430	HI. m. Praha, svěřená MČ P10
	ostatní plocha/zeleň	4021/29	195	173	11010	1 904 730	HI. m. Praha, svěřená MČ P10
	ostatní plocha/zeleň	4021/30	440	401	11010	4 415 010	HI. m. Praha, svěřená MČ P10
	Celkem			2025		22 273 230	
	Celkem				Cena dle ZP č. 050028/2025 ze dne 13.8.2025	22 508 000	HI. m. Praha, svěřená správa MČ P10
	zastavěná plocha a nádvoří	4024/1	2141	129	11010	1 420 290	Albert Česká republika, s.r.o.
	Celkem				Cena dle ZP050028/2025 ze dne 13.8.2025	1 435 000	Albert Česká republika, s.r.o.

Katastrální Vlastnictví území	Druh pozemku	Parcela číslo	Celková výměra (m ²)	Výměra (m ²)	Cenová mapa MHMP pro rok 2025 (Kč/m ²)	Celkem cena v Kč	Vlastnictví
Strašnice, obec Praha	zastavěná plocha a nádvoří	4021/23	1557	299	11010	3 291 990	RP Vyžlovská, s.r.o.
	ostatní plocha zeleň	4021/21	84	18	11010	198 180	RP Vyžlovská, s.r.o.
	Celkem					3 490 170	
	Celkem				Cena dle ZP050028/2025 ze dne 13.8.2025	3 527 000	RP Vyžlovská, s.r.o.