

Důvodová zpráva

Na OŽR úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 146510/2022 S-MHMP 2117268/2021 ze dne 26. 1. 2022 se žádostí o stanovisko ke směně částí pozemků parc. č. 2946/1, parc. č. 2949/1 o celkové výměře cca 610 m² ve vlast. spol. WELL PACK s.r.o. za částí pozemků parc. č. 2949/3 o výměře cca 265 m², parc. č. 2945 o výměře cca 345 m² ve vlast. HMP, vše k. ú. Michle

Důvodem žádosti je plánovaná výstavba. Cílem stavebního záměru Projektu je uskutečnit transformaci Průmyslového areálu na poloveřejný polyfunkční městský blok v souladu s urbanistickou koncepcí studie BSBS se zachováním administrativního sídla Společnosti a doplněného o převažující funkci nájemního bydlení.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemky parc. č. 2946/1, 2949/1, 2949/3, 2945 v k. ú. Michle nachází ve funkční ploše SV – D (čistě obytné s kódem míry využití plochy D). Pozemky jsou součástí Velkého rozvojového území Bohdalec – Slatiny. Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) jsou pozemky součástí transformační obytné lokality 078 / Pod Bohdalcem s hybridní strukturou zástavby, kde jsou součástí transformační obytné plochy nových struktur „411/078/2219“. Předmětné pozemky náleží ploše výškové regulace s rozmezím podlažnosti nově navrženým o hodnotě 6 se stanovenou hladinou věží o hodnotě 27. Všechny pozemky jsou zde dotčeny koridorem dopravní infrastruktury s označením „622/-/33 Tramvajová trať Záběhlická - Bohdalec - Eden - Vršovická — návrh“ a pozemky parc. č. 2945 a 2949/1 jsou dotčeny koridorem „610/-/103 Úprava ulic U Slavie/U Vršovického hřbitova včetně žel. podjezdu — návrh“. Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) je pozemek součástí plochy nestabilizovaného území a severně od nich se nachází klíčové místo s označením „08 – PROSTOR ŽELEZNIČNÍ ZASTÁVKY PRAHA – EDEN“. Předmětné pozemky jsou součástí řešeného území Urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice 2019 (US BSBS 2019). Dle návrhu US BSBS 2019 je na předmětných pozemcích navržena zástavba blokem otevřeným směrem do ulice U Vršovického hřbitova. Jedná se o nízkopodlažní podnož v nárožích s podlažností v rozmezí 15 – 30 NP. Viz přílohu č. 5. Předmětná lokalita areálu žadatele je dotčena podnětem na změnu ÚP SÚ HMP s označením P 570/2019 ZMPLA, viz přílohu č. 6., se kterým souhlasila RMČ Praha 10 (usnesení č. 67 ze dne 28. 1. 2020). Předmětem změny je změna koeficientu míry využití území plochy SV (všeobecně smíšené) z D na G. S podnětem na změnu však dne 14. 3. 2022 nesouhlasila RHMP poté, co byl podnět žadatelem stažen z projednání.

Předmětné pozemky se nachází u křížení železnice (směr Benešov) a ulice U Vršovického hřbitova nedaleko železniční stanice Eden. Jedná se o pozemky v přímé návaznosti nebo uvnitř areálu žadatele, společnosti WELL PACK s.r.o. V rámci tohoto areálu se nachází kancelářská budova, parkoviště, skladovací plochy a další drobné provozy.

Kancelář hlavního architekta obdržela koncem roku 2021 žádost o vyjádření MČ Praha 10 k investičnímu záměru plánované výstavby polyfunkčních a bytových domů spolu s úpravou koeficientu funkční plochy SV – D na SV – S v daném území. Jedná se o investiční záměr BD Nad Slavií, Za Sedmidomky 15, Praha 10 – Michle od investora společnosti WELL PACK s.r.o. Viz přílohu č. 7. Jedním z hlavních nedostatků návrhu byla absence řádného řešení ulice Nad Slavií v souvislosti s již zmíněnou plánovanou tramvajovou tratí dle MP „622/-/33 Tramvajová trať Záběhlická - Bohdalec - Eden - Vršovická — návrh“. Dle aktuálních informací je ale zřejmé, že projekt převzal nový zpracovatel a lze

očekávat představení nové podoby záměru. Oddělení architektonické a urbanistické koncepce nedoporučuje prodávat předmětné pozemky do doby řádného projednání návrhu záměru BD Nad Slavií.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z výše uvedených důvodů **nesouhlasí** se směnou částí pozemků parc. č. 2946/1, parc. č. 2949/1 ve vlastnictví WELL PACK s.r.o. za části pozemků parc. č. 2949/3, parc. č. 2945 ve vlastnictví HMP, vše v k. ú. Michle.

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta nesouhlasí se směnou částí pozemků parc. č. 2946/1, parc. č. 2949/1 ve vlastnictví WELL PACK s.r.o. za části pozemků parc. č. 2949/3, parc. č. 2945 ve vlastnictví HMP, vše v k. ú. Michle.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 11. jednání dne 13. 12. 2023 projednala směnu částí pozemků parc. č. 2946/1, parc. č. 2949/1 ve vlast. WELL PACK, s.r.o. za části pozemků parc. č. 2949/3, parc. č. 2945 ve vlast. HMP, vše v k. ú. Michle a přijala stanovisko:

KÚR nesouhlasí se směnou částí pozemků parc. č. 2946/1, parc. č. 2949/1 ve vlastnictví WELL PACK s.r.o. za části pozemků parc. č. 2949/3, parc. č. 2945 ve vlastnictví HMP, vše v k. ú. Michle.