



Jméno a adresa žadatele:

HOME Resort Plus, družstvo
Chládkova 900/4, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČ: 05454441
Vedená u Krajského soudu v Brně, Dr 5624
Zastoupená Ing. arch .Oliverem Kálnássy – předsedou družstva

kontaktní údaje:



Úřad městské části Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

Věc: Žádost o směnu pozemků

pozemek par. č. 2838/2 a objektu č.p.1982 o celkové výměře 670 m2, v katastrálním území Strašnice, zapsané na LV č. 18263
za pozemek par. č. 213 o celkové výměře 450m2, v katastrálním území Strašnice, zapsané na LV č. 2476

Zdůvodnění, účel směny:

Naše společnost plánovala v rámci pozemku p.č.2838/2 realizovat objekt občanské vybavenosti, zdravotní zařízení. Záměr počítal s demolicí a následnou novostavbou objektu. V minulém roce jsme ale na MČ Praha 10 zjistili, že předmětný pozemek a objekt č.p. 1982 jsou dle strategického materiálu stále zájmovými objekty pro realizaci výchovného a vzdělávacího zařízení. Tento zájem také lépe koresponduje s navazujícím rozsáhlým pozemkem (p.č. 2838/46, k.ú. Strašnice) v majetku Hlavního Města Prahy a také sousední mateřskou školou. Naše aktivity v oblasti realizaci developerských projektů míří také do jiných typologických segmentů a vzhledem k možnosti směny pozemků, se nám jeví navrhovaný pozemek p.č. 213, k.ú. Strašnice jako vhodný pro realizaci polyfunkčního domu, kde je možné implantovat kromě komerční a občanské vybavenosti také bydlení. Proto navrhujeme tuto směnu, která vyřeší pro MČ Praha 10 dlouhodobě nevyužitý objekt začlenit do strategických objektů a nám to zároveň umožní realizovat podnikatelský záměr menšího rozsahu.

Podpis žadatele:



.....

V Praze

dne 12.2.2024

Přílohy:

Příloha č.1 – Analýza směny pozemků

SMĚNA POZEMKU PARC. Č. 2838/2, K. Ú. STRAŠNICE A OBJEKTU Č. P. 1982 NA TOMTO POZEMKU UMÍSTĚNÉM ZA POZEMEK PARC. Č. 213, K. Ú. STRAŠNICE

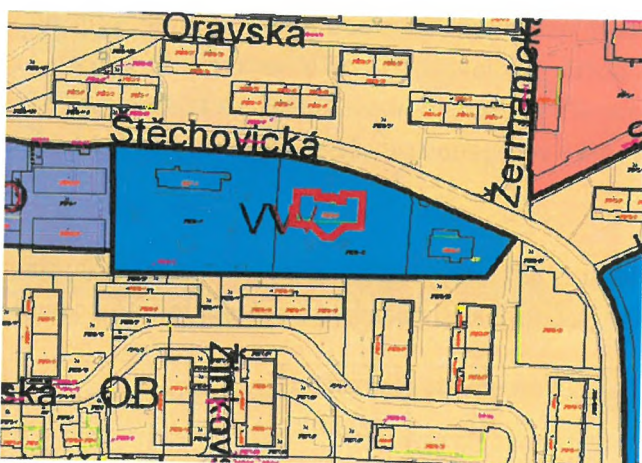
Analýza pozemku parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice ve vlastnictví právnické osoby



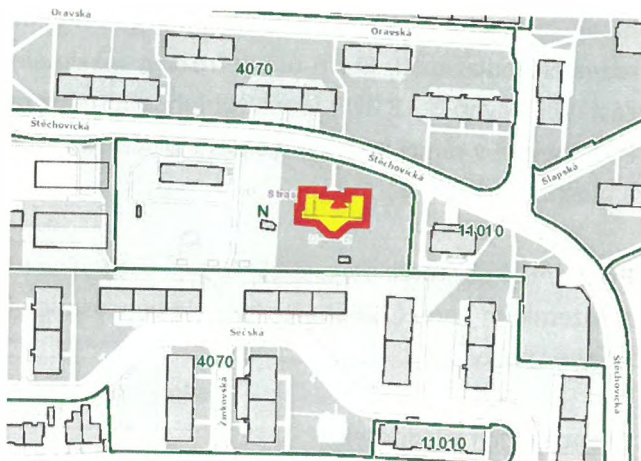
zákres pozemku do majetkové mapy



zákres pozemku do ortofoto mapy



zákres pozemku do hlavního výkresu ÚP SÚ HMP



zákres pozemku do cenové mapy IPR

kat. území	pozemek	pozemek na LV	stavba na LV	využití dle KN	poznámka
Strašnice	2838/2	18263 (670 m ²)	18263 (č. p. 1982)	Zastavěná plocha a nádvoří	<u>Vlastnické právo – právnická osoba.</u> HOME Resort Plus, družstvo, Chládkova 900/4, Žabovřesky, 61600 Brno

Dle územního plánu sídelního útvaru Hlavního města Praha (ÚP SÚ HMP) se pozemek parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice nachází v stabilizované funkční ploše VV - veřejné vybavení, kde její hlavní využití jsou plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchraný bezpečnostní systém.

Přípustné využití této funkční plochy jsou: Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchraného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení

veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je pozemek parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice součástí stabilizované zastavitelné obytné lokality „558 / Sídlíště Strašnice“ s modernistickou strukturou zástavby. Tato lokalita má na místě stavby stanovenou výškovou regulaci nad výškově ustálenou zástavbou 8 RNP. V tomto případě je rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah maximálního počtu regulovaného počtu nadzemních podlaží pro zástavbu rovno 6 – 8 RNP (počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu, viz textová část MP). Pozemek se v rámci lokality nachází v ploše stávající občanské vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou.

Předmětný pozemek parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice a objekt č. p. 1382 je umístěný v oploceném areálu spolu s pozemkem parc. č. 2838/46, který je ve vlastnictví HMP (MČ Praha 10 požádala o svěřeni tohoto pozemku do své správy).

Bilance ploch a jednotek:

Plocha pozemku parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice:	670 m²	
Hodnota 1 m ² plochy pozemku dle cenové mapy HMP pro rok 2023:		není stanovena
Hodnota plochy celého pozemku dle cenové mapy HMP pro rok 2023:		není možno stanovit
Počet podlaží objektu č. p. 1382:	2 NP	
HPP 1.NP objektu č. p. 1382:	430 m ²	
HPP 1.NP objektu č. p. 1382:	200 m ²	
HPP objektu č. p. 1382 celkem:	630 m²	

Vyjádření Oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Z pohledu MČ Prahy 10 se v případě pozemku parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice jedná o **pozemek strategického významu**, vhodný pro rozvoj školství (předškolní zařízení) v městské části Praha 10. Proto je **vhodné tento pozemek získat**.

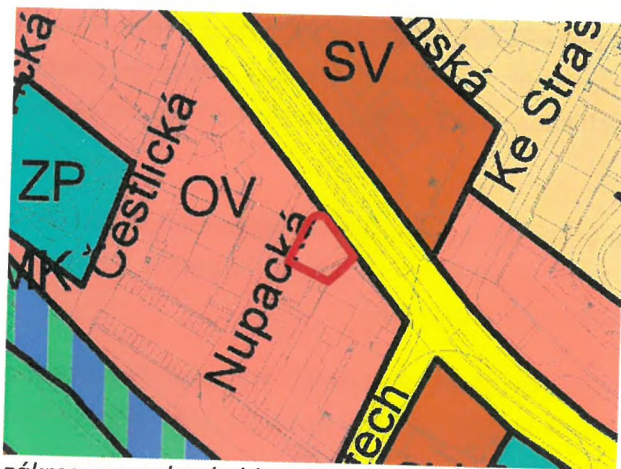
Pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice ve vlastnictví obce



zákres pozemku do majetkové mapy



zákres pozemku do ortofoto mapy



zákres pozemku do hlavního výkresu ÚP SÚ HMP



zákres pozemku do cenové mapy IPR

kat. území	pozemek	pozemek na LV	stavba na LV	využití dle KN	poznámka
Strašnice	213	2476 (450 m ²)		Zahrada	<u>Vlastnické právo – obec.</u> HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 <u>Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:</u> Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Dle územního plánu sídelního útvaru Hlavního města Praha (ÚP SÚ HMP) se pozemek parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice nachází v stabilizované funkční ploše OV - všeobecně obytné, kde její hlavní využití jsou plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice součástí stabilizované zastavitelné obytné lokality „103 / Strašnice“ s heterogenní strukturou zástavby. Cílem navržených regulativů v této lokalitě je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, posílení těžiště lokality. Tato lokalita má na místě stavby stanovenou výškovou regulaci nad výškově ustálenou zástavbou 4 RNP. V tomto případě je rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah maximálního počtu regulovaného počtu nadzemních podlaží pro zástavbu rovno 2 – 4 RNP (počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu, viz textová část MP).

Dle digitální mapy pozemkem parc. č. 213, k. ú. Strašnice prochází neověřená trasa jednotné kanalizace od sousedního objektu č. p. 1083 na pozemku parc. 212/1, k. ú. Strašnice. U hranic pozemku s veřejným prostranstvím se nachází jeden sloupek / kiosek veřejných elektrorozvodů (NN).

Předmětný pozemek parc. č. 213, k. ú. Strašnice se nachází na nároží ulici Průběžná – Nupacká. Pozemek má oproti přilehlým chodníkům asi o 0,7 – 1,0 m vyšší terén a rostou na něm stromy a keře a je veřejně přístupný. Na sousedním pozemku parc. č. 4478/1, k. ú. Strašnice, v těsné blízkosti hranic pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice, je umístění přístřešek MHD. Na jižní hraně pozemku navazuje štitová zeď sousedního objektu BD (3 NP + podkroví) č. p. 1083 na pozemku parc. 212/1, k. ú. Strašnice.

Bilance ploch a jednotek:

Plocha pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice:	450 m²
Hodnota 1 m ² plochy pozemku dle cenové mapy IPR:	10 080 Kč
Hodnota plochy celého pozemku dle cenové mapy IPR:	4 536 000 Kč
Počet podlaží u možného objektu na tomto pozemku:	1 PP + 3 NP + 1 NP ustoupené (4 NP)
HPP 1.PP možného objektu:	450 m ²
HPP 1.NP možného objektu:	450 m ²
HPP 2.NP možného objektu:	400 m ²
HPP 3.NP možného objektu:	400 m ²
HPP 4.NP ustoupené možného objektu:	278 m ²
HPP objektu č. p. 1382 celkem:	1 978 m²

Vyjádření Oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Z pohledu MČ Praha 10 se v případě pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice jedná o sice méně důležitý pozemek (nikoliv pozemek strategického významu), ale pro potřeby městské části Praha 10 hůře využitelný. Jeho plocha je malá, pouze 450 m². Proto KHA navrhuje tento pozemek použít pro vhodnou směnu pozemků.

Směna nezastavěného pozemku parc. č. 213, k. ú. Strašnice ve vlastnictví HMP, který je ve svěřené správě MČ Praha 10, za pozemek parc. č. 2838/2, k. ú. Strašnice a objektu č. p. 1982 na tomto pozemku umístěném ve vlastnictví družstva HOME Resort Plus, se jeví z pohledu územního rozvoje městské části Praha 10 jako přijatelná – vhodná.