

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se aktualizace podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) zkrácenou formou v prostoru areálu společnosti PEAL a.s. (nově PEAL Real Estate s.r.o.), k. ú. Michle. V rámci aktualizované podoby žádosti jsou změnou dotčeny pozemky žadatele parc. č. 2415/1 a 2416 v k. ú. Michle.

V původní žádosti byly zahrnuty také části pozemků parc. č. 3096/15, 3096/19 a 3096/22 v k. ú. Michle, vlastníkem společnost PEAL Real estate s.r.o., a část pozemku parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle, vlastníkem hlavní město Praha (ve svěřené správě MČ Praha 10). Původní žádost nebyla MČ P10 odsouhlasena (projednáváno jako bod č. 3 na 3. jednání KÚR RMČ P10 dne 13. 3. 2019 a následně na 2. jednání RMČ P10 pod usnesením č. 68 dne 28. 1. 2020).

Nyní předkládaná aktualizace žádosti proběhla na základě jednání s MČ Praha 10. Následně byla aktualizovaná podoba žádosti projednávána na Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP (VURM) dne 14. 7. 2020, kde byl záměr odsouhlasen v počtu 9 hlasů. Tento předkládaný materiál KÚR je proto reakcí na jednání VURM ZHMP a zároveň i žádostí o zaslání stanoviska MČ Praha 10 MHMP k aktualizované verzi podnětu žadatele.

Souběžně s touto změnou ÚP SÚ HMP je také vypracováván dokument „Územní studie - Peal a.s.“ (průzkumy a rozborů, spolu s návrhem vymezeného území okolních ploch areálu firmy).

Areál společnosti PEAL Real estate s.r.o., nacházející se v těsné blízkosti ulice U Plynárny, je součástí plochy Velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny, jež je od roku 1999 ve stavební uzávěře. Součástí tohoto podnětu na změnu ÚP SÚ HMP má být také úprava hranice VRÚ Bohdalec - Slatiny v místě areálu společnosti PEAL a.s.

Předmětem navrhovaného podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je změna funkčního využití částí výše uvedených pozemků v k. ú. Michle, které zasahují do plochy se stávajícím funkčním využitím ZMK (zeleň městská a krajinná) a nově ji navrhuje jako plochu s funkčním využitím ZVO-D (ostatní, s kódem míry využití území „D“).

Dotčené pozemky zde v současnosti tvoří areál společnosti PEAL Real Estate s.r.o., kde předmětná část plochy ZMK zasahuje do provozních (odstavných) ploch areálu s objektem č. p. 1455. V prostoru žádosti na změnu ÚP SÚ HMP jsou předmětné plochy ZMK také součástí celoměstského systému zeleně (CSZ), který propojuje zeleň v místě recyklačního střediska KARE Praha se zelení okolo železničního tělesa směrem k lokalitě Slatin. Dle informací v popisu navrhované změny žadatele je CSZ v tomto místě však nefunkční. Nicméně navrhovanou úpravou žádosti společnosti PEAL Real Estate s.r.o. bude v tomto místě pouze část plochy ZMK změněna na plochu ZVO-D a část plochy ZMK bude pro propojení CSZ ponechána.

V rámci původní změny funkčního využití plochy ZMK v místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. je také navrhována úprava hranice vymezení plochy VRÚ Bohdalec - Slatiny. Tato úprava zahrnuje jak areál společnosti PEAL Real Estate s.r.o., tak sousední areál společnosti WACKER NEUSON s.r.o. (pozemky parc. č. 3096/1, 3096/11 a 3096/24, vše k. ú. Michle). Snahou žadatele (a důvodem pro změnu ÚP SÚ HMP) je areál kultivovat, přičemž změna části funkční plochy ZMK na ZVO-D má být pro to prvním krokem. Dalším krokem je pak následné potvrzení urbanistické struktury zpracovávaným dokumentem „Územní studie - Peal a.s.“, jež by měla přinést podrobnější ověření dílčích lokalit v oblasti VRÚ a umožnění korekce jeho hranice (vynětí areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. z plochy stavební uzávěry). Aktualizovaná žádost pro projednání změny ÚP již nechává

úpravu hranice VRÚ v místě požadované změny na posouzení KÚR/RMČ P10 (v rámci předložené aktualizace již žadatel obrazově změnu hranice VRÚ nedokládá).

V ploše VRÚ BS jsou v chodu ještě další registrované podněty na změnu ÚP SÚ HMP, z nichž právě podnět č. P9/2017 ZMPLA (tramvajová trať, tzv. Východní tramvajová tangenta) zasahuje vymezením svého koridoru do plochy areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. Potvrzuje to také návrh Metropolitního plánu, jež specifikuje vedení tramvajové trati prvkem č. 622/-/33 Tramvajová trať Záběhlická - Bohdalec - Eden - Vršovická – návrh.

Stanovisko referátu rozvoje veřejných prostor:

Z důvodu takto rozsáhlého transformačního území, jímž VRÚ Bohdalec - Slatiny je, považujeme za vhodné nakládat se současnými změnami obezřetně a v co nejmenší míře tak, aby nedošlo k výraznému vlivu na dlouhodobě stanovené cíle v tomto území. Dle návrhu Urbanistické studie Bohdalec - Slatiny 2019 (US BSBS 2019) je v přibližném místě předmětné změny do budoucna počítáno s určitým druhem občanské vybavenosti a plochou zeleně odehrávající se až severně od ní. Z tohoto důvodu považujeme v tomto místě změnu z funkční plochy ZMK na plochu ZVO-D za akceptovatelnou a v zásadě nenarušující budoucí záměry dané návrhem US BSBS 2019.

Ponechání současného vedení hranice VRÚ umožňuje udržet celkovou provázanost systému velké transformační plochy, proto její úpravu nepovažujeme za vhodnou.

Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje vyslovit souhlas s aktualizací podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

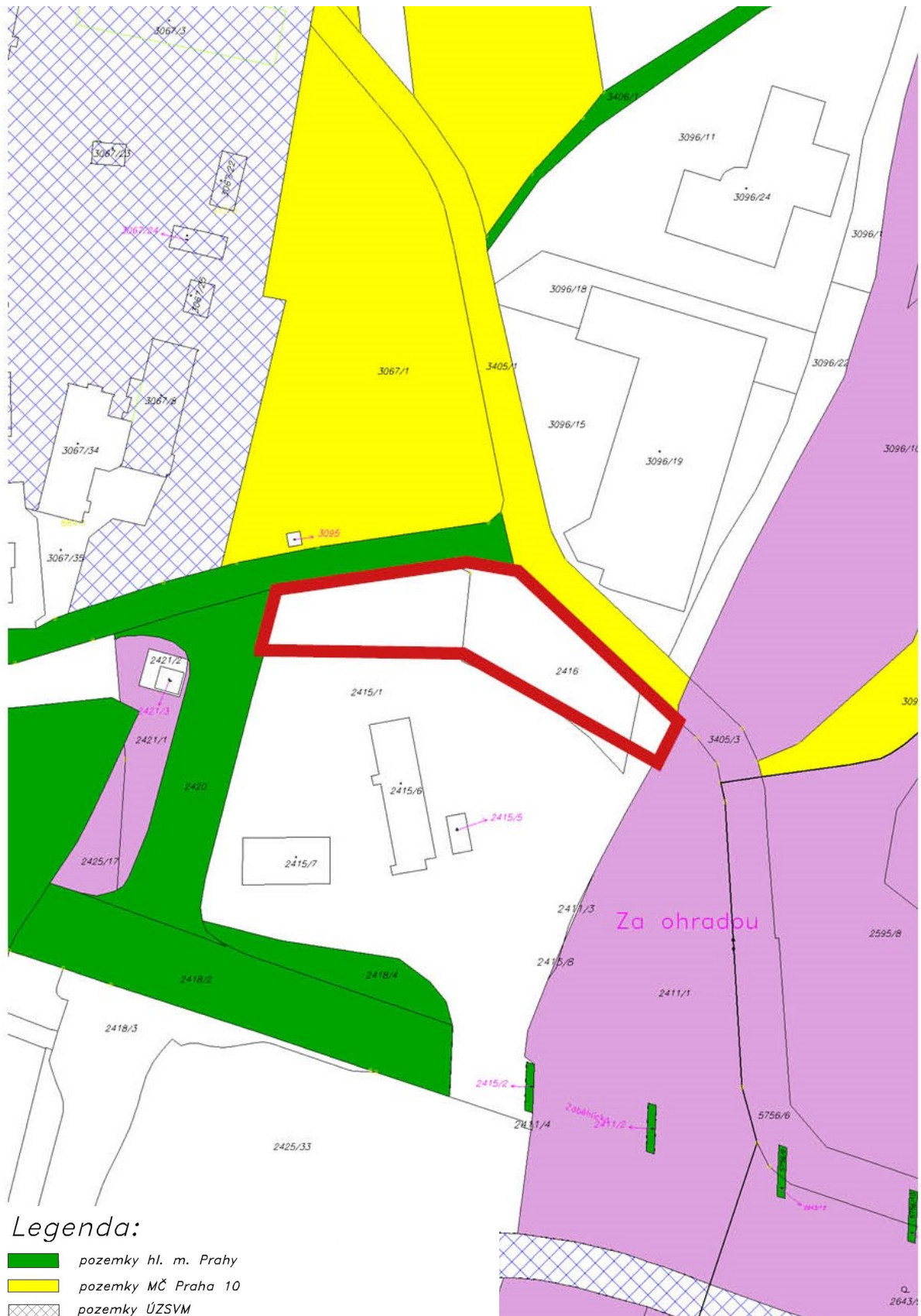
Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje vyslovit nesouhlas s úpravou hranice VRÚ Bohdalec - Slatiny v místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

Komise územního rozvoje projednala na svém 22. jednání dne 9. 9. 2020 jako bod č. 4 aktualizaci podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP, k. ú. Michle v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o., a přijala stanovisko, vizte přílohu č. 12:

KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s úpravou hranice VRÚ Bohdalec - Slatiny v místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s aktualizací podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů

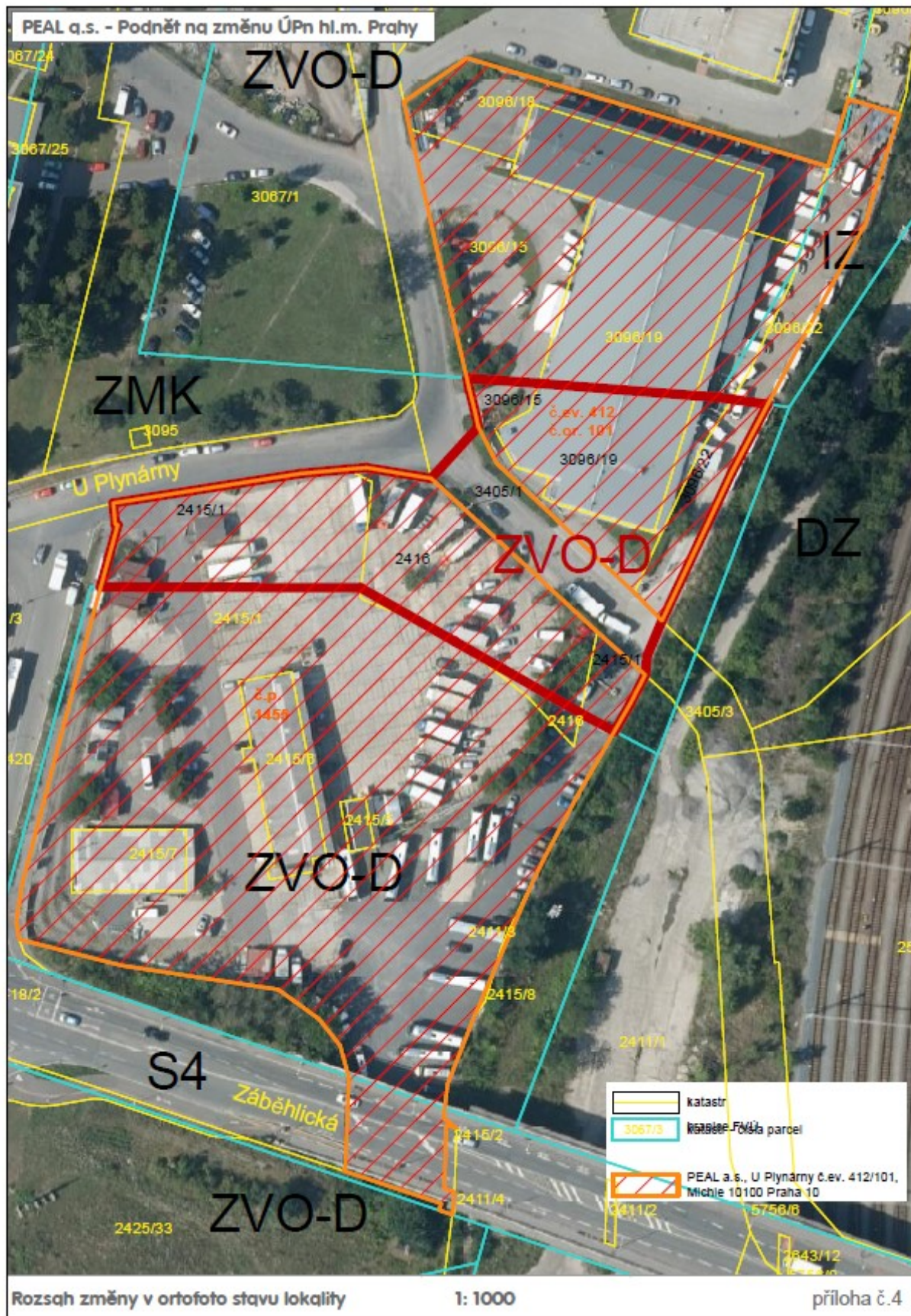


Příloha č. 2 – ortofotomapa – širší vztahy

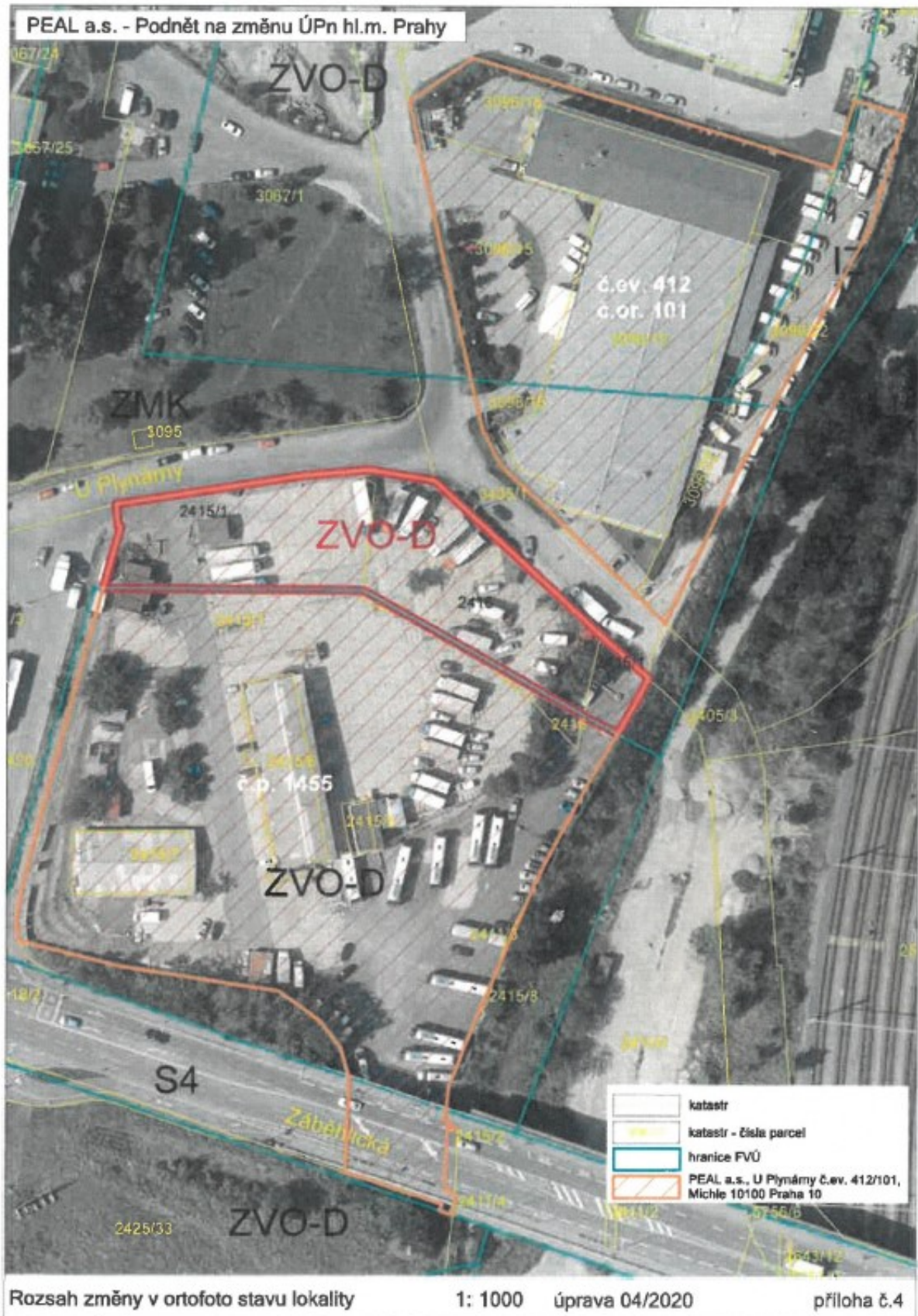


Příloha č. 3 – ortofotomapa

- původní žádost

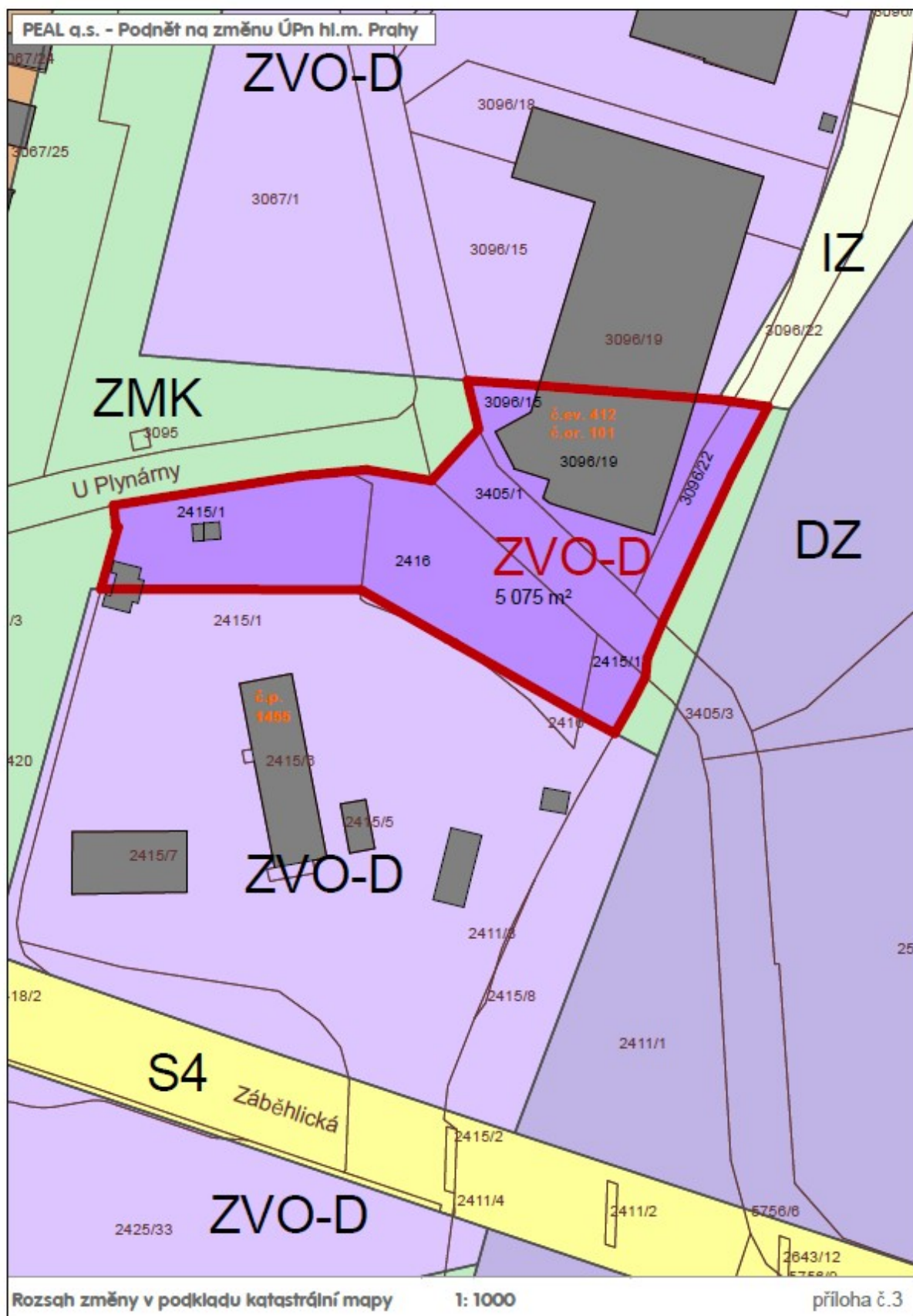


- aktualizovaná žádost



Příloha č. 4 – platný ÚP SÚ HMP

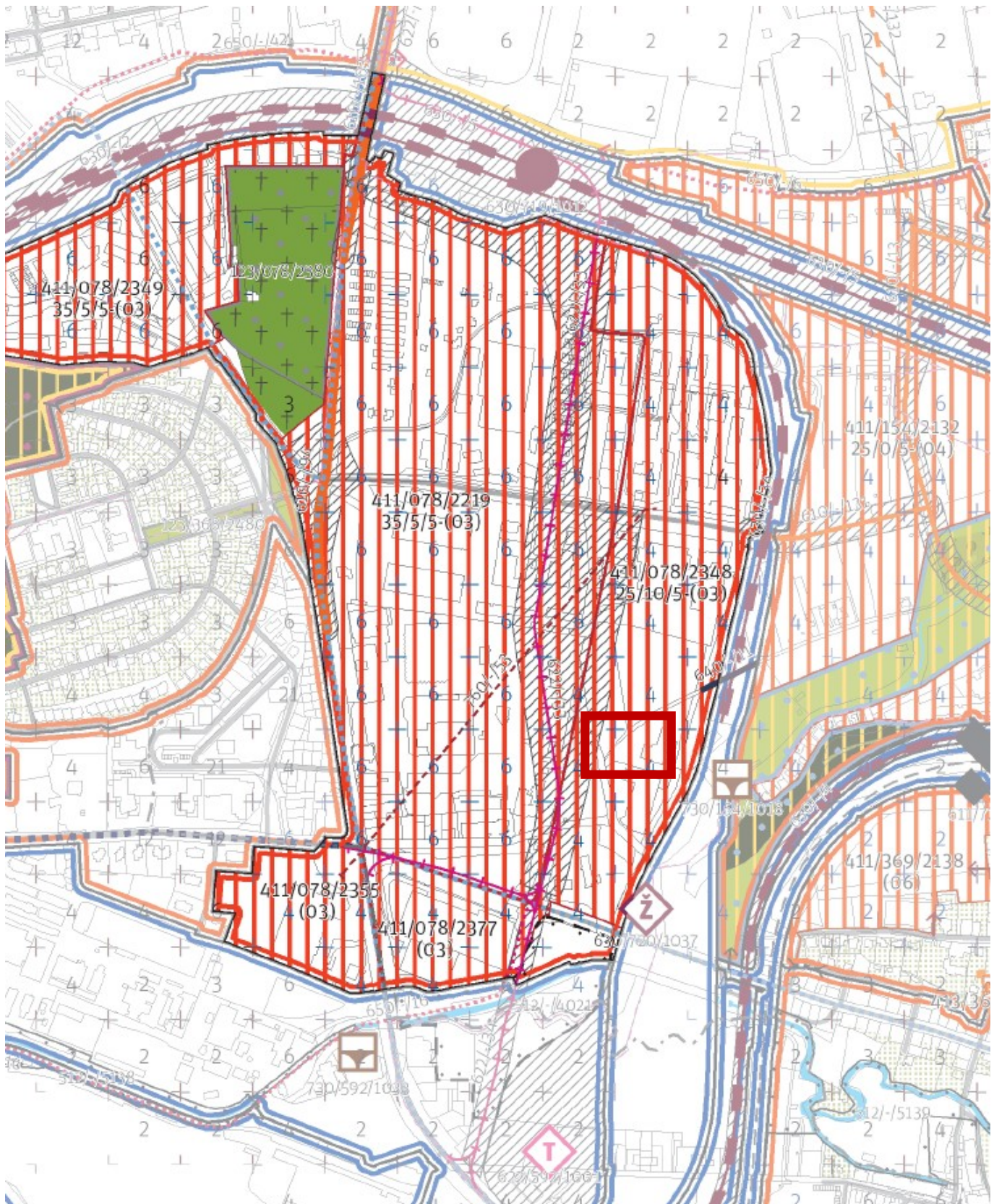
- původní žádost



- aktualizovaná žádost

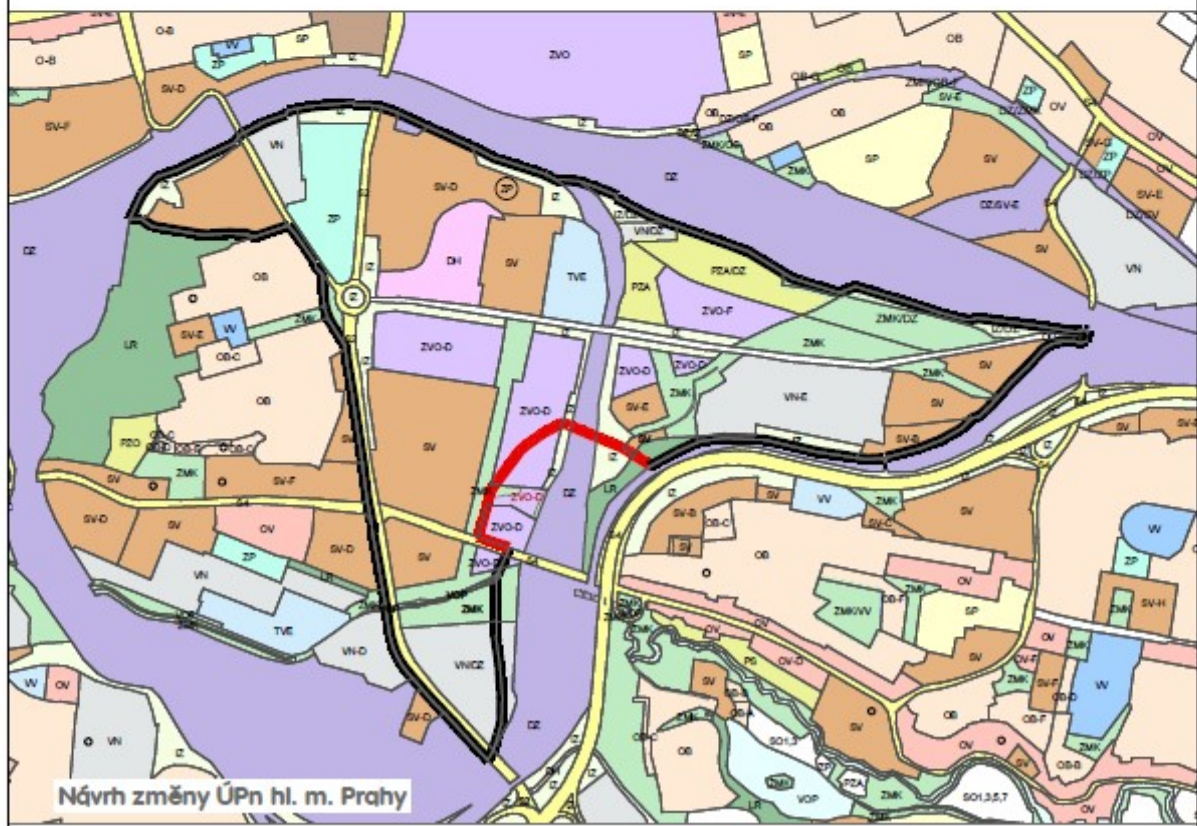
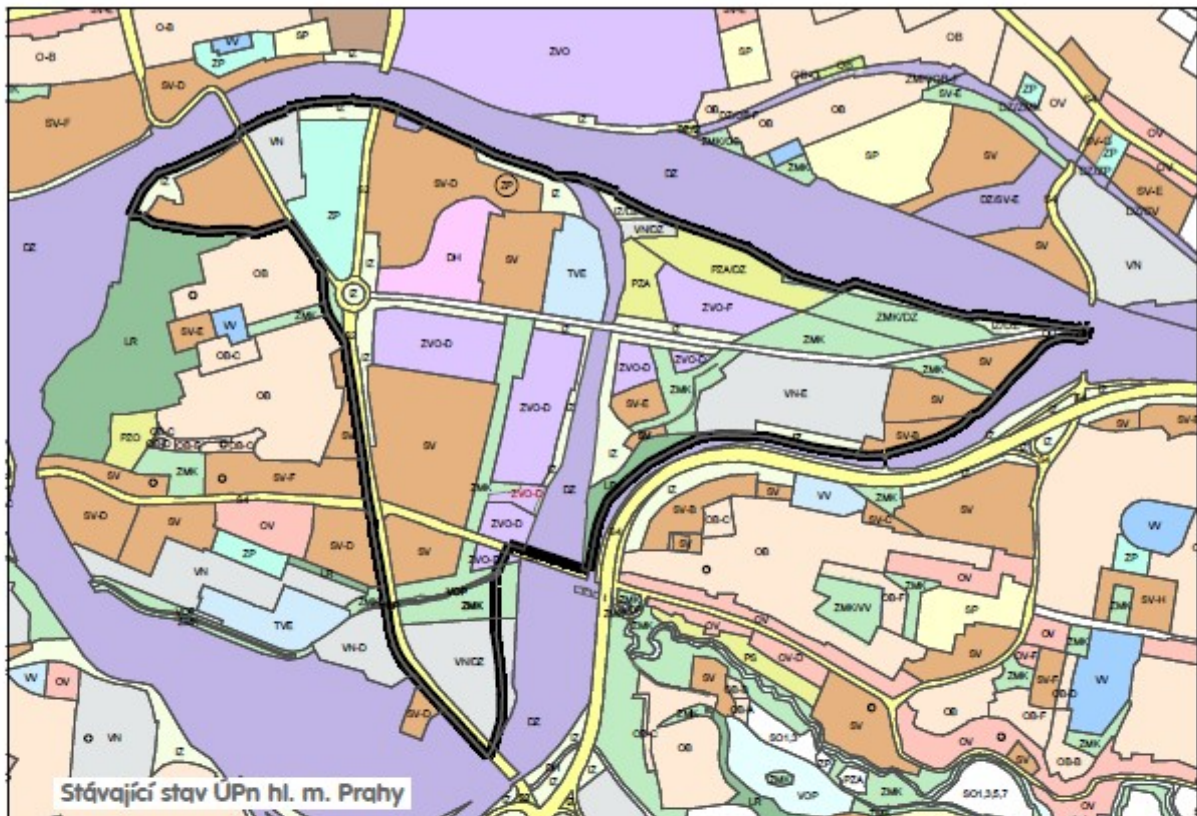


Příloha č. 5 – výřez oblasti z návrhu Metropolitního plánu



 řešená oblast

Příloha č. 6 – vymezení současné hranice VRÚ BS-BS a změny hranice v rámci žádosti spol. PEAL Real Estate s.r.o. – širší vztahy

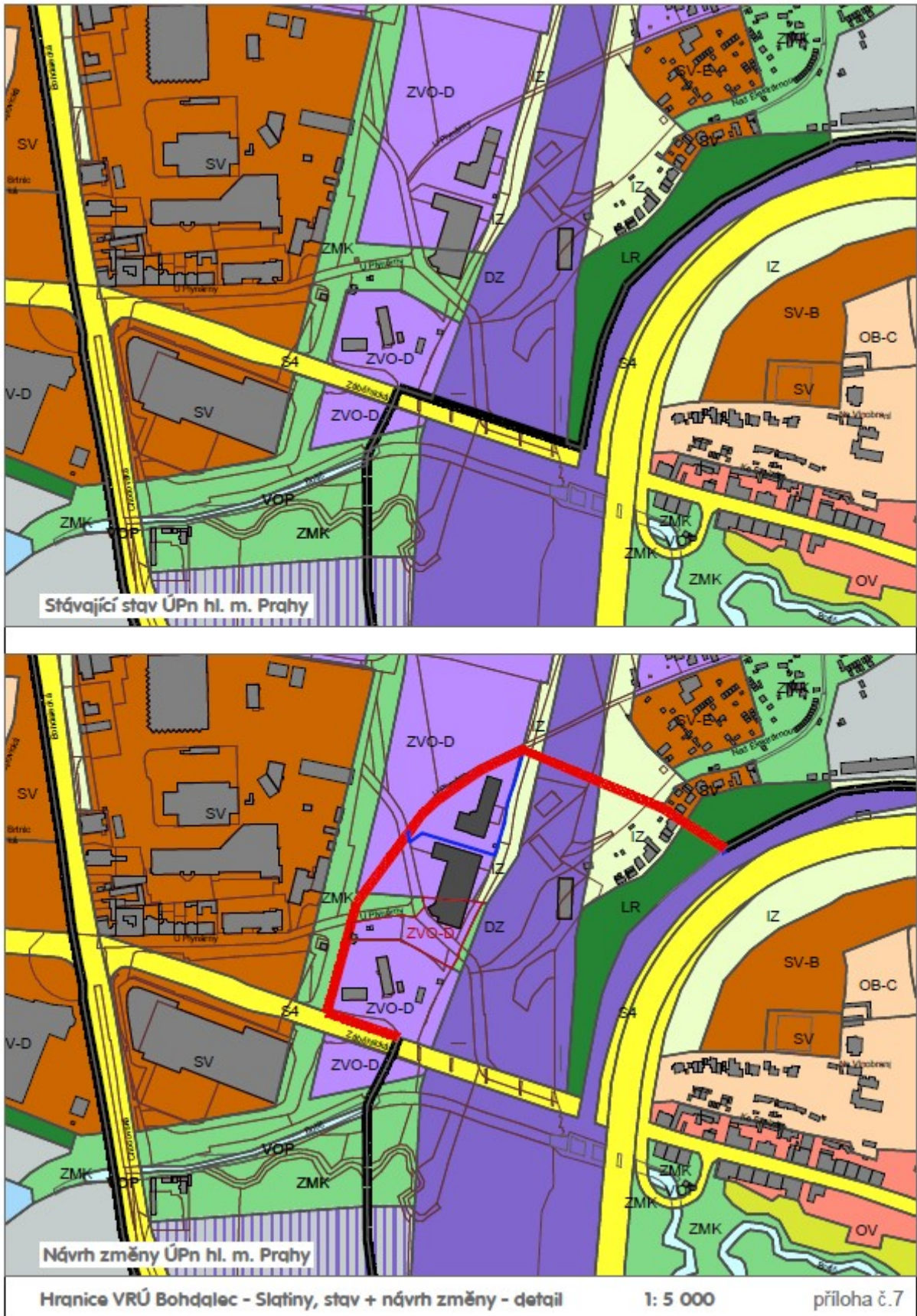


Hranice VRÚ Bohdalec - Slatiny, stav + návrh změny

1: 15 000

příloha č.6

Příloha č. 7 – vymezení současné hranice VRÚ BS-BS a změny hranice v rámci žádosti spol. PEAL Real Estate s.r.o.



Příloha č. 8 – kompletní žádost předložená žadatelem – aktualizace podnětu na změnu ÚP SÚ HMP ze dne 15. 4. 2020

Hlavní město Praha, MHMP
Odbor územního rozvoje
Ing. Martin Čemus, ředitel odboru
Jungmannova 35/29
110 00 Praha

MC Praha 10
Doručeno: 20.04.2020
P10 – 040473/2020

lísty: 1 přílohy: 3 sv.příloh: 0



V Praze dne 15.04.2020

**Věc: Úprava podnětu 19/2019 na změnu ÚP SÚ HMP v prostoru areálu PEAL a.s.,
U Plynárny, Praha 10 v k.ú. Michle.**

Vážený pane řediteli,

na 16.jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči dne 10.3.2020 byl podnět 19/2019 doporučen k ukončení pořizování. Důvodem bylo především záporné stanovisko MČ Praha 10.

Na základě následných konzultací navrhovatele s MČ Praha 10 přikládáme upravený rozsah podnětu o vyjmutí severní části ploch areálu PEAL a.s., které jsou v rozporu s US BSBS.

Žádáme tímto o nové stanovisko pořizovatele a MČ Praha k úpravě podnětu 19/2019 dle příloh z 04/2020.

Zvážení, zda je vhodné tuto plochu vyjmout z VRÚ ponecháváme na pořizovateli a doporučení MČ Praha 10.

S pozdravem

Miroslav Kaštánek
předseda představenstva



Přílohy: podnět Peal 19/2019 - úprava 04/2020 (zip)
3 - Rozsah změny v podkladu katastrální mapy 1:1000
4 - Rozsah změny v ortofoto stavu lokality 1:1000
5 - Specifikace dotčených pozemků 1:1000

Obdrží:

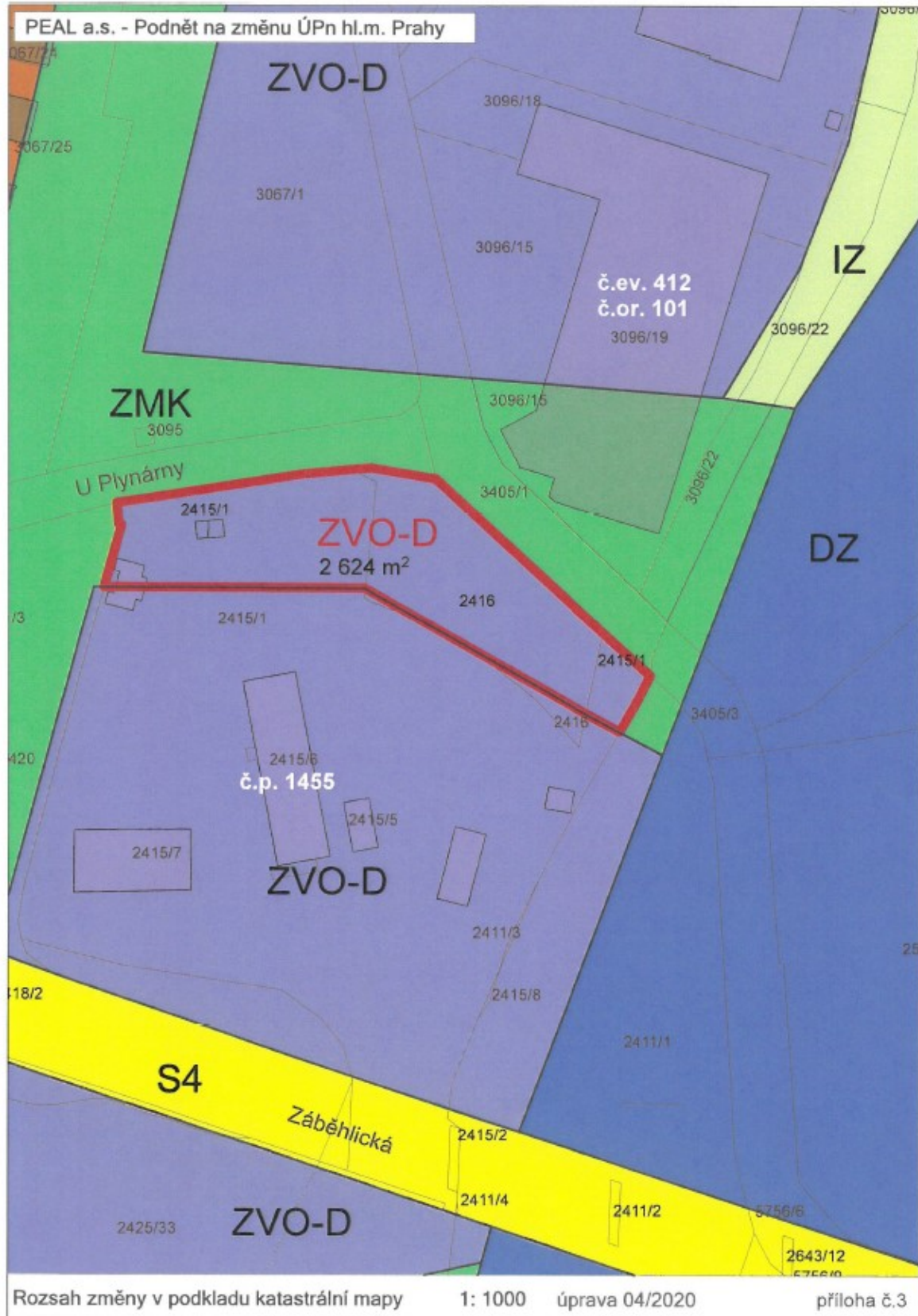
1 -	adresát + přílohy	ID datová schránka:	48ia97h
2 -	Městská část Praha 10 ÚMČ Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje Ing.arch. Pavel Ludvík, vedoucí oddělení koncepce a rozvoje Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10 + přílohy	ID datová schránka:	y7yb44i
3 -	Ing.arch. Filip Foglar asistent nám. primátora pro oblast územního rozvoje Mariánské nám.2, 110 01Praha 1 + přílohy	ID datová schránka:	48ia97h
4 -	Petr Zeman předseda Výboru pro územní plán, rozvoj a památkovou péči Mariánské nám.2, 110 01Praha 1 + přílohy	ID datová schránka:	48ia97h
5 -	vlastní kopie		+ přílohy

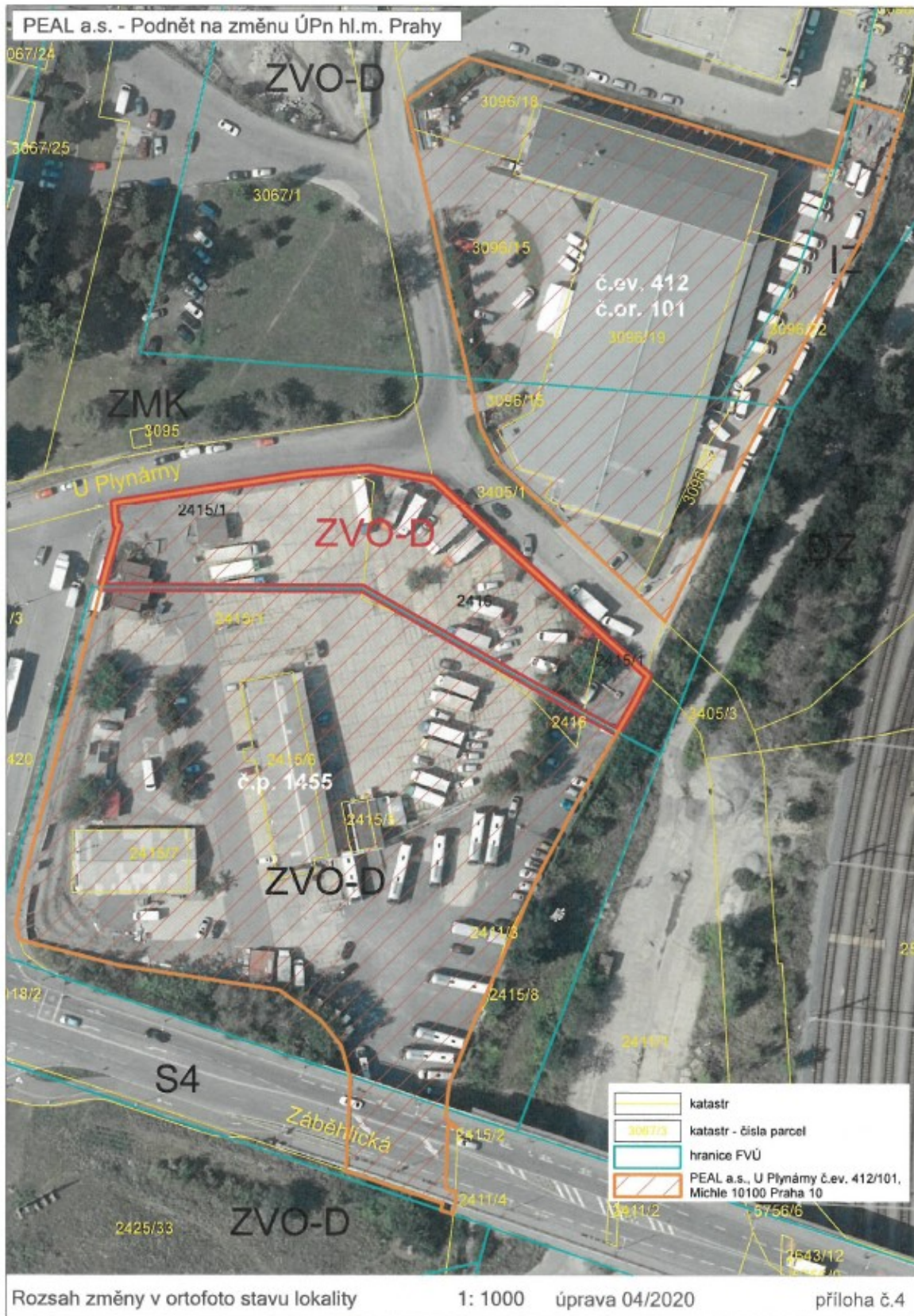
PEAL a.s.
U Plynárny 412/101
101 00 Praha 10
Česká republika

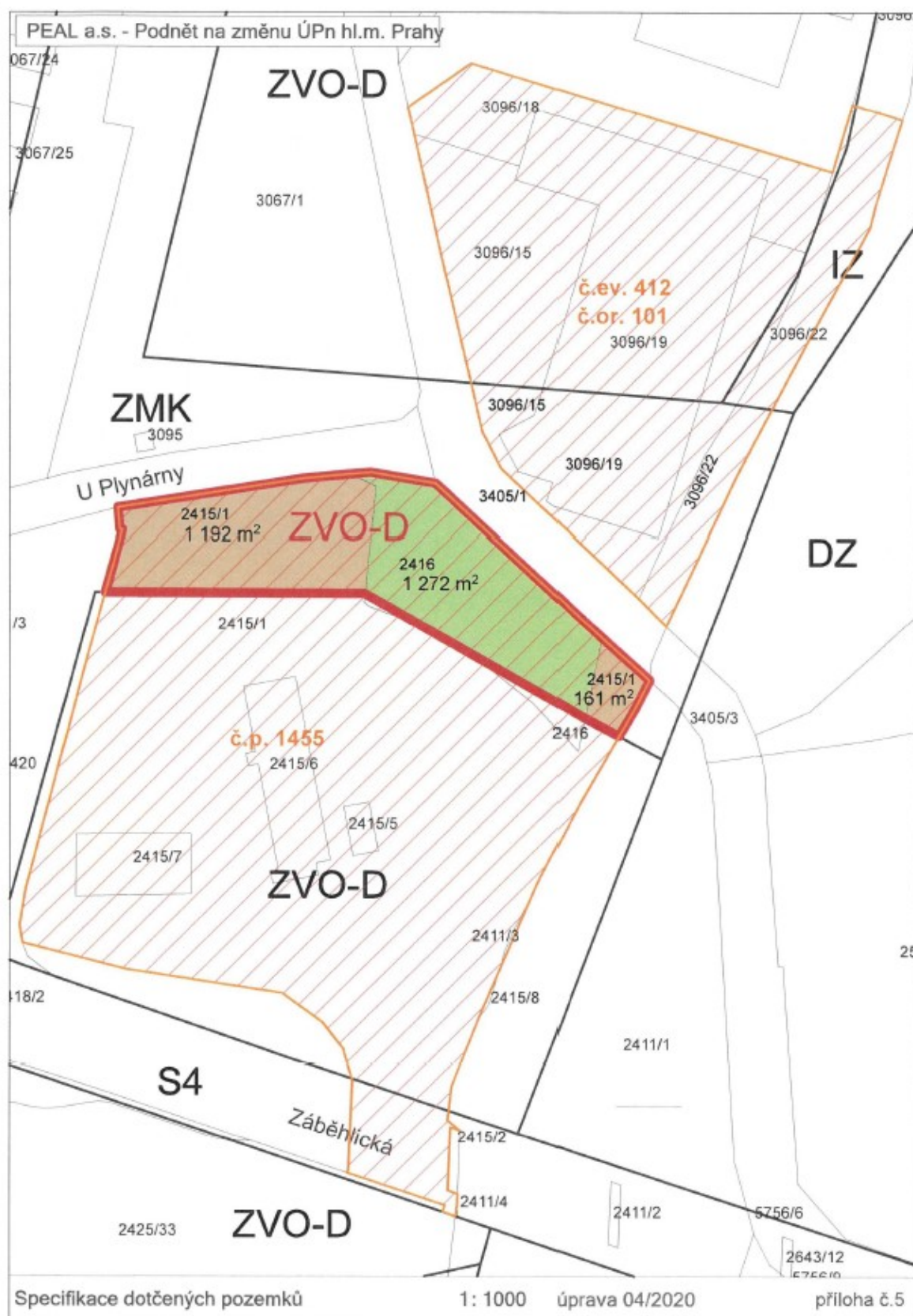
IČ: 25775634
DIČ: CZ25775634

Tel.: +420 272 774 163
Fax: +420 272 774 147
E-mail: info@peal.cz

www.peal.cz







Příloha č. 9 – výřez z karty změny ÚP SÚ HMP P19/2019 ZMPLA


**ZMĚNA
PLÁNU**
P19/2019 ZMPLA Změna funkčního využití ploch, Ucelení ploch administrativně-logistického areálu
Předmět

Změna funkčního využití ploch, Ucelení ploch administrativně-logistického areálu

Městská část

Praha 10

Katastr

Michle

Rozloha [m²]

2 279

Původní stav ÚP

celoměstský systém zeleně /CSZ/; zeleň městská a krajinná /ZMK/ ...

Upravený stav ÚP

zvláštní - ostatní s kódem míry využití území D /ZVO-D/

↗ *Informace o regulativech využití území***Stav změny**

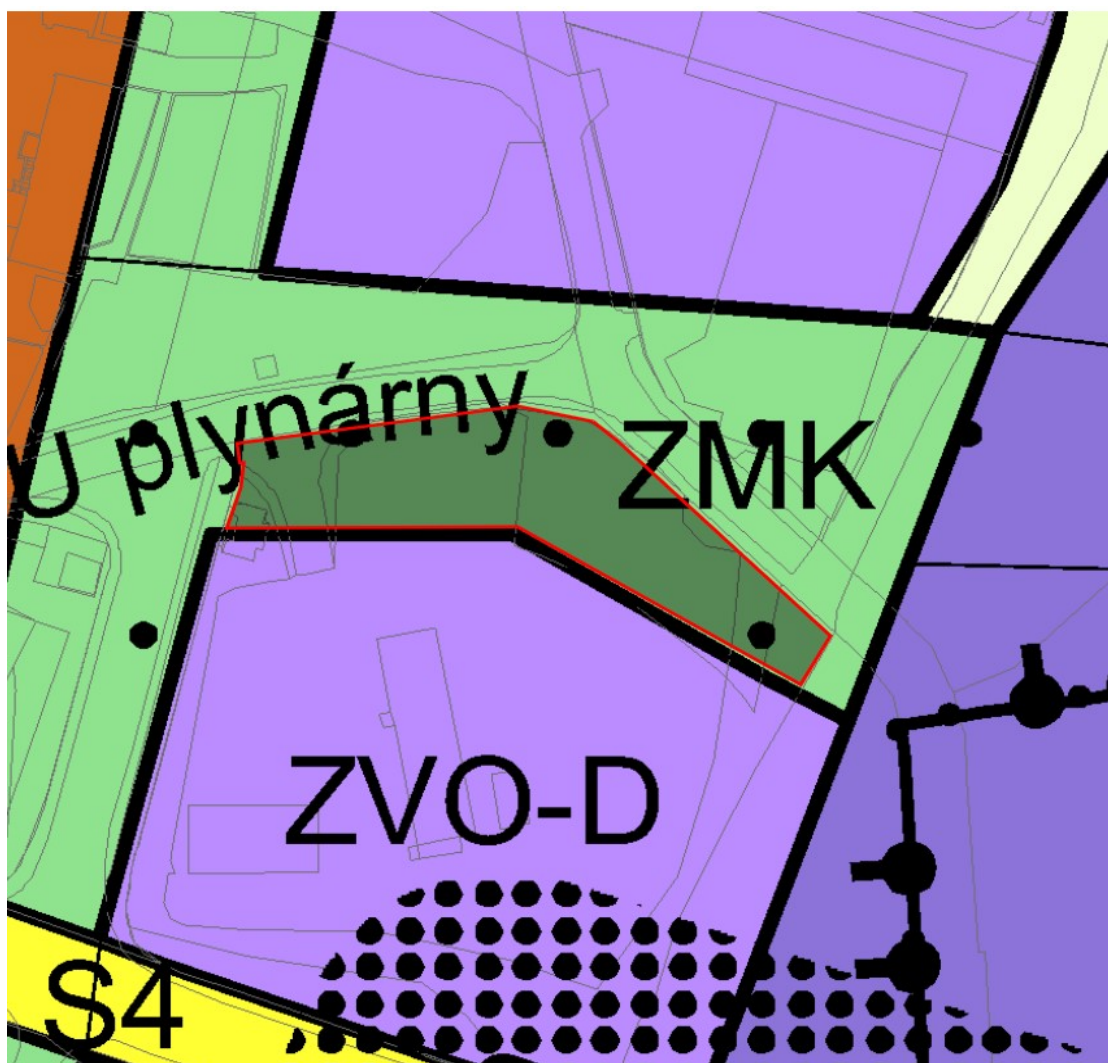
Živý podnět

Historie podnětu

Nepředloženo (rozhodnutí KUP)

↗ **Výkresy ÚP**↗ *Schéma pořizování změny ÚP*

KUP - Komise Rady hlavního města Prahy pro územní plán a jeho změny



Příloha č. 10 – výřez ze zápisu jednání VURM ZHMP dne 14. 7. 2020

mám na to svědka pana investičního ředitele Koudelku, který zde sedí) a na naši otázku, co chce, abychom tam stavěli, odpoví „Nic.“, to podle mého názoru participace tedy opravdu není.

Petr Zeman: Studie již může být zveřejněna?

Ladislav Váňa, Central Group: Nemáme s tím žádný problém. Ta studie se projednává s MČ Praha 4, tlačíme na Prahu 4, abychom na všechny lokality měli uzavřena memoranda a smlouvy o spolupráci. Studie bude přílohou smlouvy o spolupráci, na které se nyní pracuje.

Petr Zeman: Děkuji. Poprosím, aby se to udělalo. Myslím, že kdyby lidé viděli, jak se to snížilo, tyto debaty zde možná nevedeme. Poprosím tedy o zveřejnění, já to učinit nemohu.

Petra Rejchrtová, zastupitelka MČ Praha 4: Je to důležitý projekt z důvodu, že ne o každou stavbu se zajímá UNESCO a o toto zrovna ano. Pokud bychom tyto věci neprojednávali na výboru, vraceli bychom se do jiných let, na která tady na hlavním městě ani nechceme vzpomínat. Byla bych velice vděčná, kdyby byla studie zveřejněna. Byla bych Central Group vděčná za možnost, aby se veřejnost mohla seznámit, promyslet a vše projednat. Nedochozí pak k takovým třenicím.

Martin Syrový, MČ Praha 4: Jsem zde v zastoupení pana radního pro územní rozvoj na Praze 4, který zde dnes nemůže být. Nemám pokyn, že bychom dnes měli požadovat přerušeni nebo zamítnuti podnětu. Je pravda, že pan radní se žadatelem komunikuje, na požadavek MČ byla zásadně snížena druhá etapa projektu, pro který je tato změna ÚP potřeba. Současně se připravuje smlouva o spolupráci. Jistě brzy na Praze 4 projednáme studii v komisi územního rozvoje. Pokud to dnes pošlete dál, stanovisko MČ se v další fázi jistě bude odvíjet od projednání té konkrétní úpravy.

Petr Zeman: Navrhují souhlas.

Hlasování o souhlasu

Pro: 8, Proti: 0, Zdržel se: 1

541/2019

Petr Zeman: Navrhují souhlas.

Hlasování o souhlasu

Pro: 9, Proti: 0, Zdržel se: 0

d) Nové podněty

170/2018

Petr Zeman: Navrhují přerušeni, aby se zúčastnila i paní Plamínková. Pokud paní Plamínková řekne, že jste se takto dohodli, je to v pořádku. Na mapě vidím něco jiného, než co jsme dostali v podkladech. Poprosím vás, abyste v září přišel znovu, tam již zřejmě nebude problém.

Josef Vrána, žadatel: Souhlasím, šlo to z MČ, jak to máme podáno.

Hlasování o přerušeni do září

Pro: 9, Proti: 0, Zdržel se: 0

19/2019

Milan Maršálek, MČ Praha 10: Upravený návrh je v souladu s tím, co může být u nás realizováno. Jsme v komunikaci se žadatelem.

Petr Zeman: Navrhují souhlas. Prosím o zaslání souhlasného stanoviska MČ.

Hlasování o souhlasu

Pro: 9, Proti: 0, Zdržel se: 0

57/2019

Petr Zeman: Jsou zde dva podněty, tento bychom měli schválit a ten druhý zamítnout. MČ žádá o zkrácený postup.

Tomáš Muriňák: To má být naopak. Tohle má být k neschválení.

Filip Foglar: To, co tady říkal Tomáš Muriňák, úplně neplatí. Důvodem znovuprojednání je právě to, že je to ve zkráceném režimu. Takže toto je ten preferovaný podnět. Ten novější podnět je stejný, ale není žádán ve zkráceném režimu pořizování. U 57/2019 došlo k doplnění spolužadatelství MČ, žadatelé požádali o zkrácený režim pořizování.

Petr Zeman: Navrhují souhlas.

Hlasování o souhlasu

Pro: 9, Proti: 0, Zdržel se: 0

147/2019

Petr Zeman: Rád bych viděl studii, která by mě přesvědčila. Jinak jsem negativně nastaven.

Radomír Nepil: Navrhují přerušeni. Studii bohužel nemám.

Priloha č. 11 – výřez z materiálu jednání VURM ZHMP dne 14. 7. 2020

Číslo zprávy	Rok podání	Překladatelská zpráva / Překladatel / Překladatel / Překladatel / Překladatel / Překladatel	Projektivní zpráva / Představení / Překladatel / Překladatel / Překladatel / Překladatel	Stav ÚP	Namítka / Základní údaje / Překladatel / Překladatel / Překladatel / Překladatel	Heslovská část	Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh	Veřejnost / Veřejnost / Veřejnost / Veřejnost / Veřejnost / Veřejnost / Veřejnost / Veřejnost	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část	Heslovská část
13	2019	Doporučeno le. schválen ZK.	Účetní plocha administrativní- logistického areálu	obecný systém záměr (CSZ); zákl. nabídka a registrace ÚP	základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje		2278	Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh														
57	2019	Doporučeno le. schválen ZK.	Výstavba IS u domu pro seniory	otv. předl. plochy pro podzemní záměr (ÚP) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje	výhledové výhledy (VY) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje		12749	Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh														
591	2019	Doporučeno le. schválen ZK.	Výstavba RD	otv. předl. plochy pro podzemní záměr (ÚP) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje	výhledové výhledy (VY) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje		881	Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh														
605	2019	Doporučeno le. schválen ZK.	Výstavba polyfunkční objekt	otv. předl. plochy pro podzemní záměr (ÚP) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje	výhledové výhledy (VY) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje		13732	Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh														
530	2019	Doporučeno le. schválen ZK.	Změna specifikace VPS	otv. předl. plochy pro podzemní záměr (ÚP) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje	výhledové výhledy (VY) / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje / Základní údaje		43982	Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh / Průběh														

Příloha č. 12 – stanovisko k bodu č. 4 z 22. KÚR dne 9. 9. 2020

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 4 programu 22. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 9. 9. 2020;

**Aktualizace podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP, k. ú. Michle v
prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. (dříve společnost PEAL a.s.)**

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit nesouhlas s úpravou hranice VRÚ Bohdalec – Slatiny v
místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.**

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s aktualizací podnětu na pořízení změny ÚP SÚ
HMP v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate a.s.**

Stanovisko bylo přijato počtem „6“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 13 – dopis s vyjádřením MČ Praha 10 pro ÚZR MHMP



Úřad městské části Praha 10
Odbor životního prostředí
a územního rozvoje

Ing. Martin Čemus
Ředitel odboru územního rozvoje
Magistrát hl. m. Prahy

Váš dopis zn.: -
Naše značka: P10-101494/2020
Vyřizuje linka: Žeravová/736
V Praze dne:

Jungmannova 35
110 00 Praha 1 – Nové město

Věc: Vyjádření MČ Praha 10 k aktualizaci podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP v k. ú. Michle v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 18. schůzi dne 20. 10. 2020 aktualizaci podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP v k. ú. Michle v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o., který se týká pozemků uvedených v příloze č. 1 tohoto dopisu.

Na základě pověření Radou městské části Praha 10 Vám sdělujeme následující.

Městská část Praha 10 nesouhlasí s úpravou hranice VRÚ Bohdalec - Slatiny v místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. (dříve společnost PEAL a.s.).

Městská část Praha 10 souhlasí s aktualizací podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí,
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

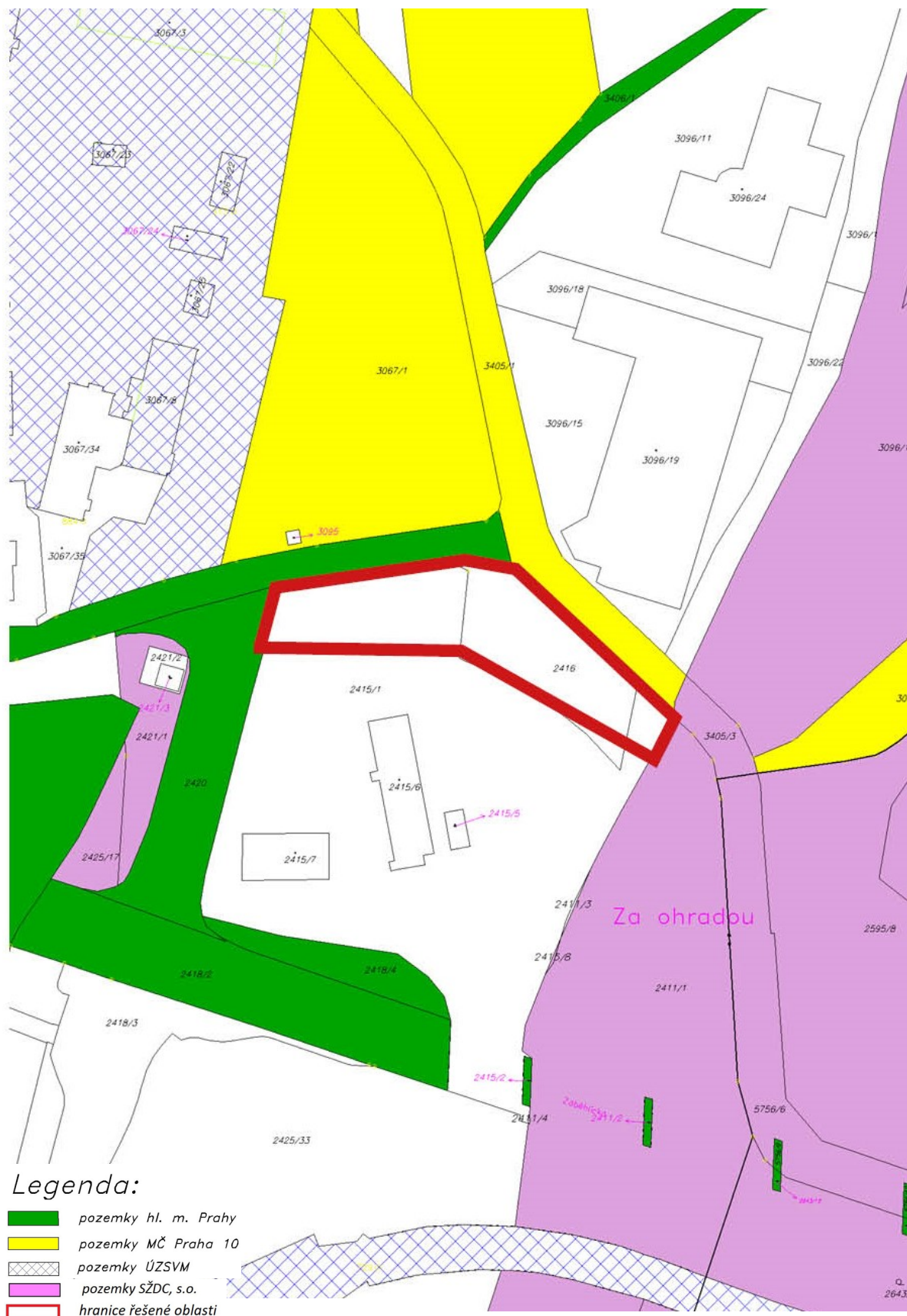
na vědomí:

- PEAL Real Estate s.r.o., U Plynárny 412/101, 101 00 Praha 10, datová schr.: vnur2dh

Přílohy:

Příloha č. 1 – pozemky dotčené podnětem na změnu ÚP SÚ HMP

Příloha č. 1 – pozemky dotčené podnětem na změnu ÚP SÚ HMP



Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
 Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
 IČ: 00063941
 Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
 Pondělí 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30
 Středa 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 736
 fax: +420 272 739 587
 e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz