

## Důvodová zpráva

### Úvod:

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti WELL PACK s.r.o., se sídlem Za Sedmidomky 15, 101 00 Praha 10, IČO 28214889, jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP). Předmětná změna se týká pozemků parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle, ve vlastnictví investora.

### Popis:

Dle předložené žádosti je předmětem navrhované změny ÚP SÚ HMP navýšení kódu míry využití území uvedených pozemků v k. ú. Michle. V současnosti se předmětné pozemky nachází v území SV-D (všeobecně smíšené s kódem míry využití území D). Navrhovaná změna navyšuje kód míry využití území na SV-G.

Kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 7.

V rámci proběhlých jednání byla dohodnuta součinnost investora záměru ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích, vzniklých vlivem realizace záměru na základě výše uvedené urbanistické studie, a návrh podílu investora na jejich zmenšení (kompenzaci). Přesnější stanovení potřebných investic bude dohodnuto po dokončení v současnosti zpracovávaného dokumentu „Metodika spoluúčasti soukromého sektoru na veřejných investicích“. Písemnou dohodu součinnosti investora ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích naleznete jako přílohu č. 8.

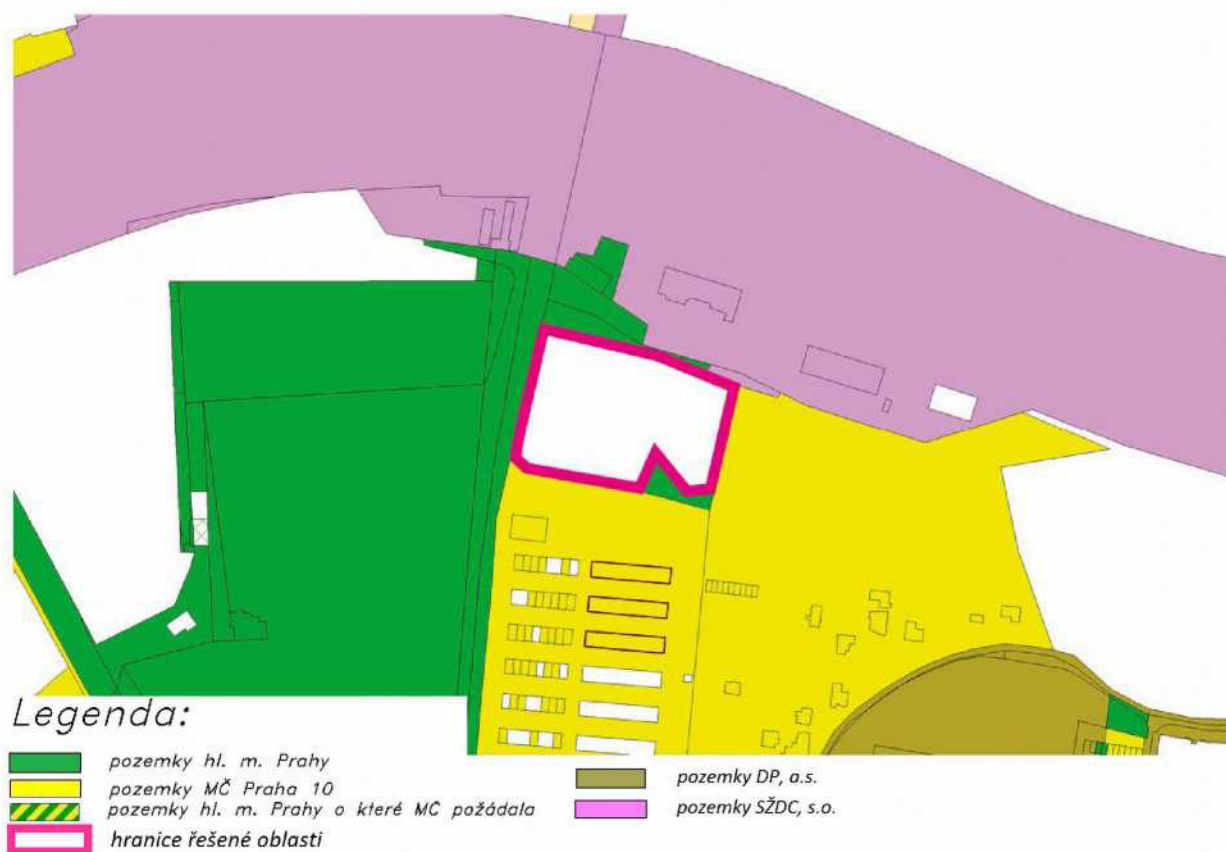
### Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle.

Komise územního rozvoje na svém 14. jednání dne 15. 1. 2020 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Strašnice, pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle, jako bod č. 3 a přijala stanovisko, viz přílohu č. 9:

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle.**

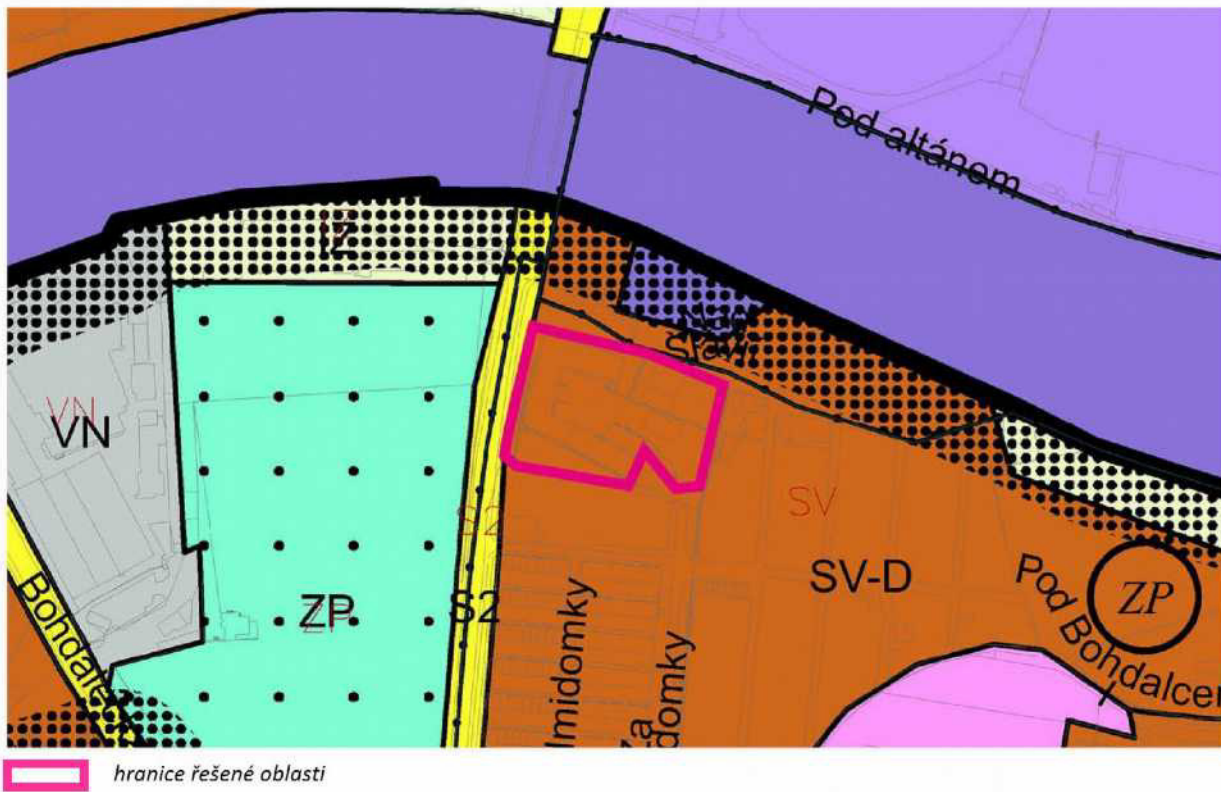
Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů



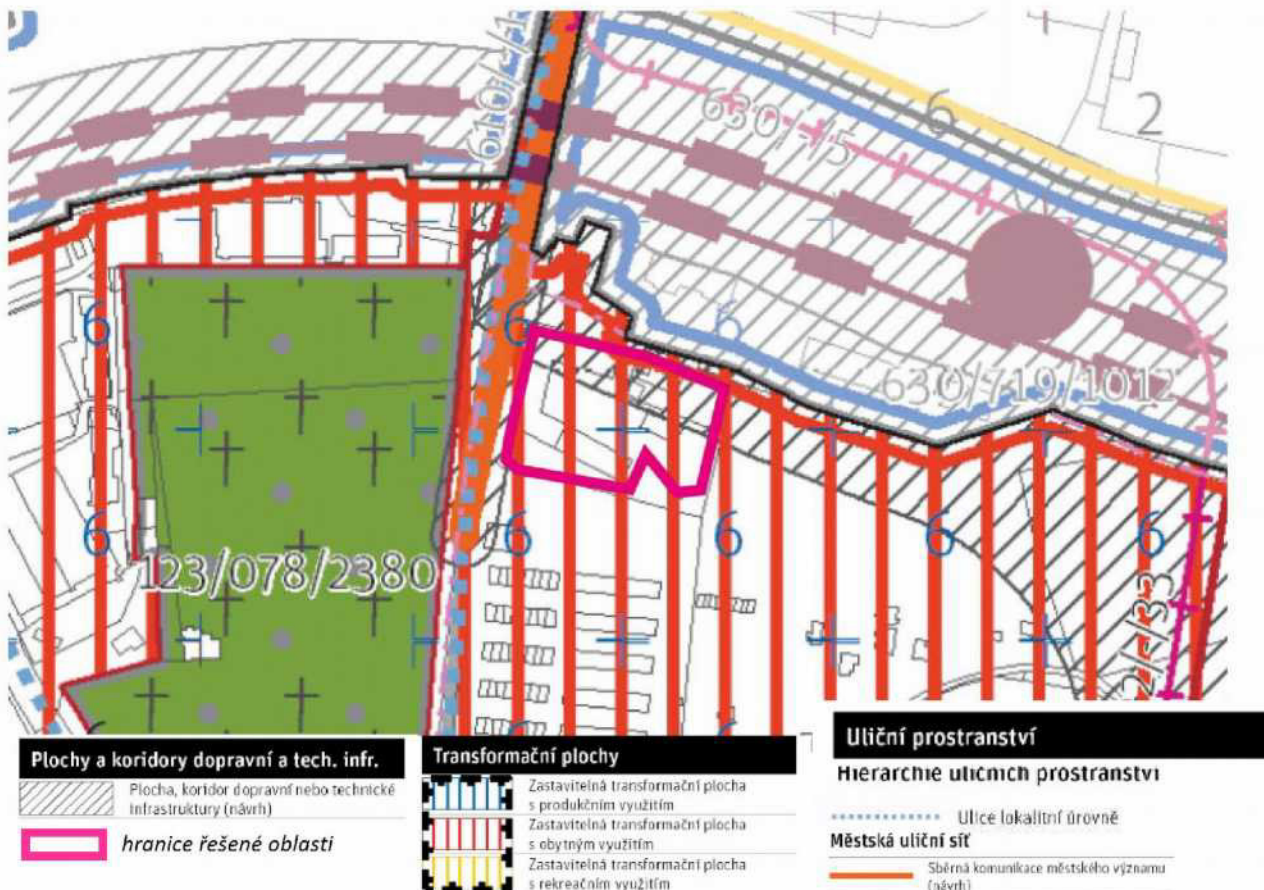
Příloha č. 2 – ortofotomapa



Příloha č. 3 – platný ÚP SÚ HMP a navrhovaná podoba změny ÚP SÚ HMP



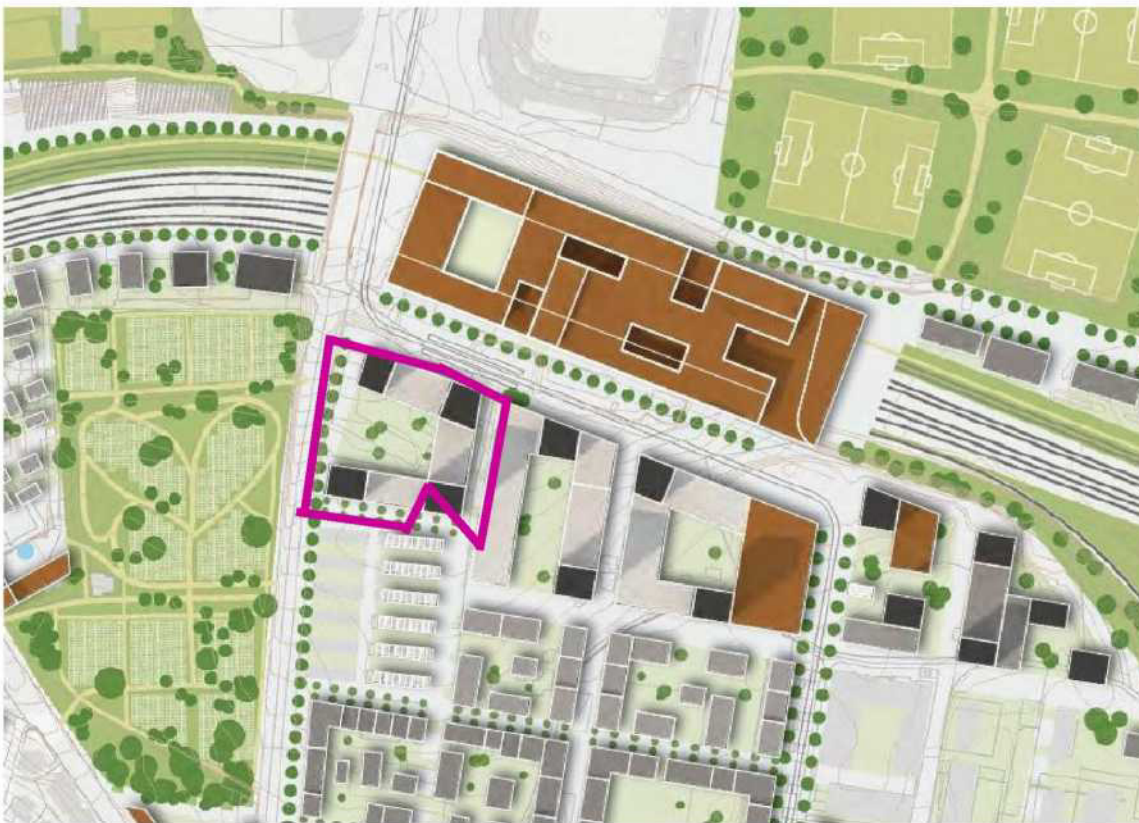
Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



Příloha č. 5 – výřez z hlavního výkresu GVP



Příloha č. 6 – výřez z hlavního výkresu Urbanistické studie Bohdalec- Slatiny



## Příloha č. 7 – kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP



MC Praha 10  
Doručeno: 27.09.2019  
P10 – 107592/2019

listy: 1 přílohy: 2 sv.příloh: 0



## Adresa příslušného obecního úřadu

Úřad: Úřad městské části Praha 10 *OZD P. LUDVÍK*

Ulice: Vršovická 68

PSČ, obec: 101 38, Praha 10

V Praze dne 27.09.2019

Věc: **PODŇET NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

podle ustanovení § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## ČÁST A.

I. **Identifikační údaje o osobě / správním orgánu, která / který podala / podal podnět k pořízení změny územního plánu**

- fyzická osoba  
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností  
jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)
- právnícká osoba  
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby
- správní orgán  
označení správního orgánu, jméno a příjmení oprávněné úřední osoby

.....  
WELL PACK s.r.o.

Za Sedmidomky 15, 101 00 Praha 10

IČ 28214889, DIČ CZ28214889

Podalo-li podnět k pořízení změny územního plánu více osob, popř. správních orgánů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:  ano  ne

II. **Vlastnické nebo obdobné právo k pozemku nebo stavbě**

Viz příložený VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (samostatná příloha).

III. **Základní údaje o požadovaném záměru**



**ČÁST B.**

**Přílohy**

- 1. Situační náčrt v katastrální mapě + urbanistická studie území
- 2. Doklad o vlastnickém případně jiném právu k pozemku nebo stavbě

**ská pošta Česká** **VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2019 18:55:02  
 elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 127750 Michle List vlastnictví: 9632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo WELL PACK s.r.o., Za Sedmídky 15, Michle, 10100 Praha 10	28214889	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2946/1	529	zahrada		zemědělský půdní fond
2946/2	139	zahrada		zemědělský půdní fond
2946/3	40	ostatní plocha	jiná plocha	
2947/1	275	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Michle, č.e. 285, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2947/1				
2947/2	65	ostatní plocha	jiná plocha	
2948	422	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Michle, č.p. 15, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2948				
2949/1	3723	ostatní plocha	manipulační plocha	
2949/4	8	ostatní plocha	manipulační plocha	
2949/5	2	ostatní plocha	manipulační plocha	
2949/6	22	ostatní plocha	jiná plocha	
2949/7	1193	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2949/7				
2949/10	178	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
bez čp/če	jiná st.	2949/10		

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Předkupní právo**  
 Oprávnění pro  
**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,**  
 Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2019 18:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 9632  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Oprávnění pro

11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

## Povinnost k

Parcela: 2946/1

Listina Usnesení soudu číslo deníku 35555/1936.

POLVE:522/1971

Z-5600522/1971-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 17 600 000,- Kč vzniklé do 29.2.2024

## Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

## Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
 Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/03/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6532/2017-101

Pořadí k 26.01.2017 14:15

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/03/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6532/2017-101

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/03/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6532/2017-101

## o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-6532/2017-101

## Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

## Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
 Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/03/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6532/2017-101

Pořadí k 26.01.2017 14:15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2019 18:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 9632  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 11 000 000,- Kč vzniklé do 30.4.2022

## Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

## Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
 Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/01/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6533/2017-101

Pořadí k 26.01.2017 14:16

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/01/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6533/2017-101

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/01/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6533/2017-101

## o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-6533/2017-101

## Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

## Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
 Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/01/28214889 ze  
 dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne  
 17.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-6533/2017-101

Pořadí k 26.01.2017 14:16

## o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 27 500 000,- Kč vzniklé do 31.3.2021

## Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

## Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2019 18:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 9632  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

*Povinnost k*

Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCRVG/01/28214889 ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017.

V-6534/2017-101

*Pořadí k* 26.01.2017 14:17

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-6534/2017-101

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Povinnost k*

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela: 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCRVG/01/28214889 ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017.

V-6534/2017-101

*Pořadí k* 26.01.2017 14:17

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 38.500.000,- CZK, které budou vznikat do 31.03.2021

*Oprávnění pro*

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

*Povinnost k*

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela: 2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.ZN/0001/NCRAM/01/28214889 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Praha

V-52751/2017-101

*Pořadí k* 20.07.2017 08:19

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.ZN/0001/NCRAM/01/28214889 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Praha  
V-52751/2017-101

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.ZN/0001/NCRAM/01/28214889 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Praha  
V-52751/2017-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2019 18:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 9632  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-52751/2017

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.ZN/0001/NCRAM/01/28214889  
ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2017. Zápis proveden dne  
22.08.2017; uloženo na prac. Praha

V-52751/2017-101

Požadí k 20.07.2017 08:19

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 22 000 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 31.12.2023

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7  
Stavba: bez čp/če na parc. 2949/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/04/28214889 ze  
dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2018. Zápis proveden dne  
07.02.2018; uloženo na prac. Praha

V-2717/2018-101

Požadí k 15.01.2018 13:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/04/28214889 ze  
dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2018. Zápis proveden dne  
07.02.2018; uloženo na prac. Praha

V-2717/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0001/NCINV/04/28214889 ze  
dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2018. Zápis proveden dne  
07.02.2018; uloženo na prac. Praha

V-2717/2018-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-2717/2018-101

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 2946/1, Parcela: 2948, Parcela: 2949/1, Parcela: 2949/10, Parcela:  
2949/4, Parcela: 2949/5, Parcela: 2949/6, Parcela: 2949/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 5



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2019 18:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 727750 Michle List vlastnictví: 9632  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 11.03.2019 15:40

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2013.  
 Pro: WELL PACK s.r.o., Za Sedmidomky 15, Michle, 10100 Praha 10 V-7240/2013-101  
 RČ/IČO: 28214889
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 02.07.2013.  
 Pro: WELL PACK s.r.o., Za Sedmidomky 15, Michle, 10100 Praha 10 Z-46052/2013-101  
 RČ/IČO: 28214889
- o Smlouva kupní ze dne 06.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2013.  
 Pro: WELL PACK s.r.o., Za Sedmidomky 15, Michle, 10100 Praha 10 V-54103/2013-101  
 RČ/IČO: 28214889
- o Smlouva kupní ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2017. Zápis proveden dne 28.02.2017.  
 Pro: WELL PACK s.r.o., Za Sedmidomky 15, Michle, 10100 Praha 10 V-8817/2017-101  
 RČ/IČO: 28214889

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2946/1	22611	529
2946/2	22611	139

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotoví:  
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.09.2019 19:08:31

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 7

**URBANISTICKÁ STUDIE**  
PODKLAD PRO VYNĚTÍ ZE STAVEBNÍ UZÁVĚRY

BYTOVÉ A ADMINISTRATIVNÍ DOMY  
**NAD SLÁVIÍ**



**Obsah**

00	Průvodní zpráva
01	Situace - úředí vztahy
02	Situace - katastrální mapa (pocenný zábotník)
03	Situace - ÚPD, MP a Úřt. vzt. Bohdárce-Slavičín
04	Zhodnocení koeficientu KPP a KZP dle ÚPD
05	Výřesová dokumentace- půdorysy a řzy
06	Vizualizace návrhu
07	Přílohy

**A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**A.1.1 Identifikační údaje stavby**

Název: BD Nad Slávi  
Adresa: Za Sedmádky, Michle, Praha 10  
Kat. území: [727750] v k. ú. Michle, Praha 10  
Parc. č.:  
-2949 / 1  
-2949 / 7  
-2948  
-2949 / 10  
-2949 / 6  
-2946 / 3  
-2949 / 5  
-2946 / 2  
-2947 / 1  
-2947 / 2  
-2949 / 4  
-2946 / 1

Stupeň: Podklad k udělení výjimek ze stavebního úřadu  
Datum: 1. 12. 2019

**A.1.2 Identifikační údaje investora**

Jméno, adresa:

WELL PACK s.r.o.

Sídlo společnosti  
Za Sedmádky 15  
101 00 Praha 10  
IČ: 28214889 DIČ: CZ28214889  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 133100

**A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ**

- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Metropolitní plán - Návrh k projednání dle § 50 stavebního zákona
- Katastrální mapa
- Letecké snímky / ortofoto mapa
- Konzultace IPR, investora

**A.3 ÚDAJE O ÚZEMÍ**

a) Rozsah řešeného území

Stavební parcely se nachází na pozemcích firmy Well pack s.r.o., mezi ulicemi Nad Slávi a U Vršovického hřbitova na parc.č.:

2949 / 1, 2949 / 7, 2948, 2949 / 10, 2949 / 6, 2946 / 3, 2949 / 5, 2949 / 2, 2947 / 1, 2947 / 2, 2949 / 4, 2946 / 1

v k.ú. [727750], Michle, Praha 10

b) Dosavadní využití a charakteristika území

Pozemek je zastavěn - v současnosti se na něm nachází kancelářská budova, další drobné provozy, parkoviště a skladovací plochy.  
Pozemek je přístupný pro automobilovou dopravu i pro pěší z ulice Za Sedmádky.

Pozemek přímo nenavazuje na žádnou ucelenou urbanistickou strukturu. Je nepochybné, že dvou stran jdou k němu přímkovité komunikace. Z jihu a z východu jsou zde rodinné domy, zahrady a dětské hřiště.

Na území je v současnosti zpracovávána urbanistická studie - BSBS- Bohdálka-Statiny, Brownfield Stranice- urbanistická studie velkého rozvojeového území.  
S touto studií je projekt v souladu.

**Údaje o souladu s územní plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování**

Záměrem investora je využít pozemku parc.č. (viz rozsah řešeného území) -celková výměra 6 608 m<sup>2</sup> pro realizaci Bytového a Administrativního domu s příslušenými provozy- jako kavárna nebo restaurace apod.

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy

Využití území - SV-D - Všeobecně směřeno - koeficient D

Limity - Stavební uzavěra

Metropolitní plán - Návrh k projednání dle § 50 stavebního zákona

- Zastavitelnost: zastavitelná
- Struktura: hybridní struktura
- Míra zastavění: tranzitamačtin
- Využití: obytná

Návrh

Využití území:

Administrativa- zachovávat stávající funkci území

Bydlení

s příslušenými funkcemi - restaurace, kavárna apod.

Výškových hladina stavby

4-7 pater

Zastavěná plocha

v SV-D

3410 m<sup>2</sup> (=pozemní část)

Navržené parametry záměru:

- plocha pozemku	6 608,0 m <sup>2</sup>
- zastavěná plocha	3410 m <sup>2</sup> (max.p. vč. pozemní podlaží)
- podlažnost	4-7 nadzemních podlaží
- počet parkovacích stání	52
- IPR návrh	5256,0 m <sup>2</sup> (dle koef. D - max. 5280,4)

a) Záměry a cíle

Záměrem studie je udělení výjimek ze stavebního úřadu z pozemků - dle grafické přílohy č.3

**A.4 ÚDAJE O STAVBĚ**

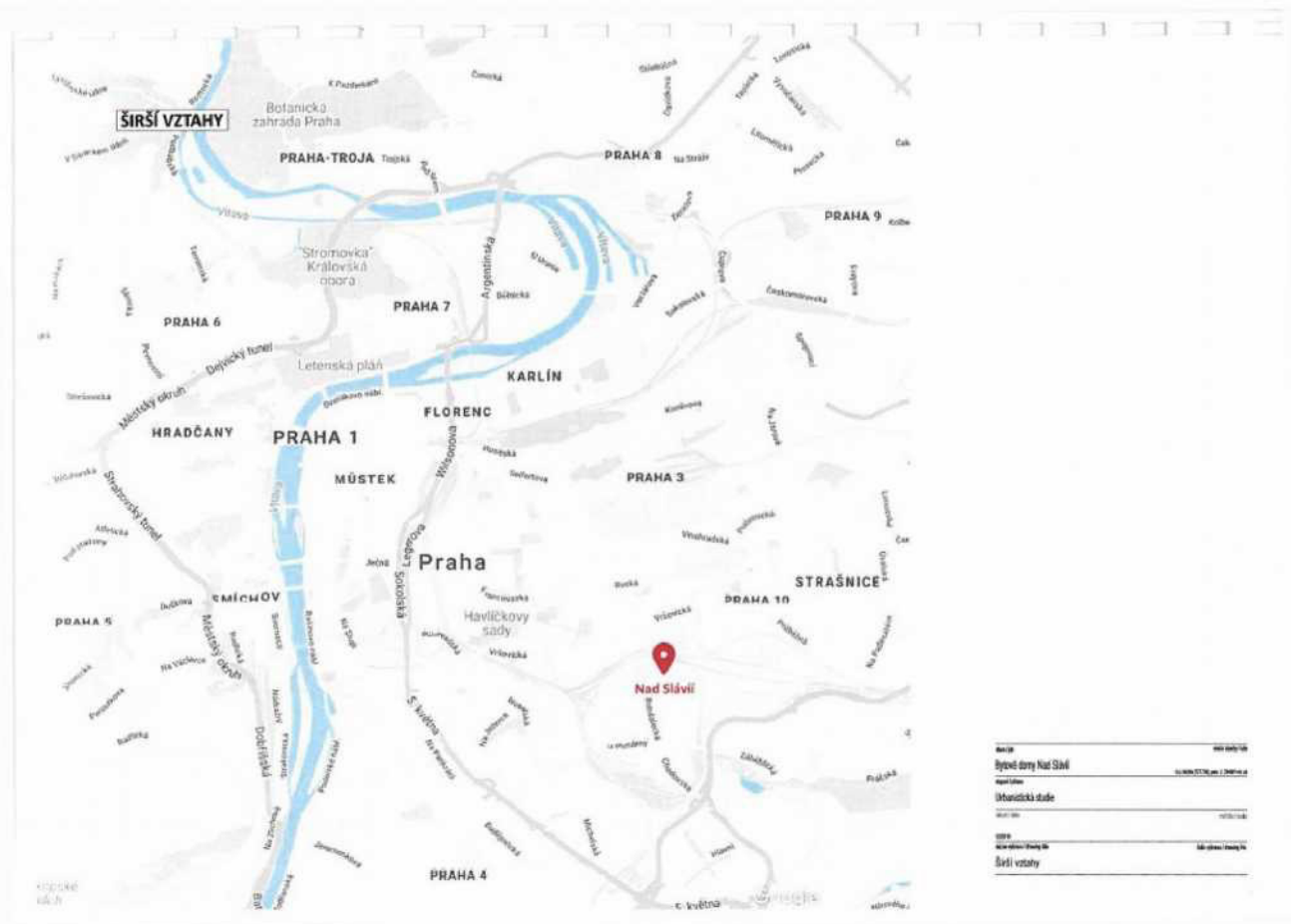
Urbanistické řešení a architektonická koncepce

Na řešených pozemcích se nachází v současnosti skladový a administrativní areál firmy Well Pack, s.r.o. s doplňkovými hospodářskými provozy, s parkovním dvorem areálu.

Cílem stavebního záměru je uskutečnit postupnou transformaci uzavřeného průmyslového areálu na polovnělejší polyfunkční městský blok v souladu s urbanistickou koncepcí Územní studie Bohdálka-Statiny brownfield Stranice (BSBS zpracovanou MČ P-19, 2016) se zachováním funkce administrativního sídla firmy Well Pack a doplněného o převládající funkci nájemního bydlení.

Urbanistický koncept záměru navrhuje na severních nárožích parcely umístit dvě šestipatrové stavební tělota - hranol aťm nástavbu budovy orientovaný k ulici frontě ul. Za Slávi a organicky řešenou čtyřpatrovou vlnitě bytové domu, v rámci ukončení nové historického pravoúhlého městského bloku v partneru se službami, mateřskou školou zpod.

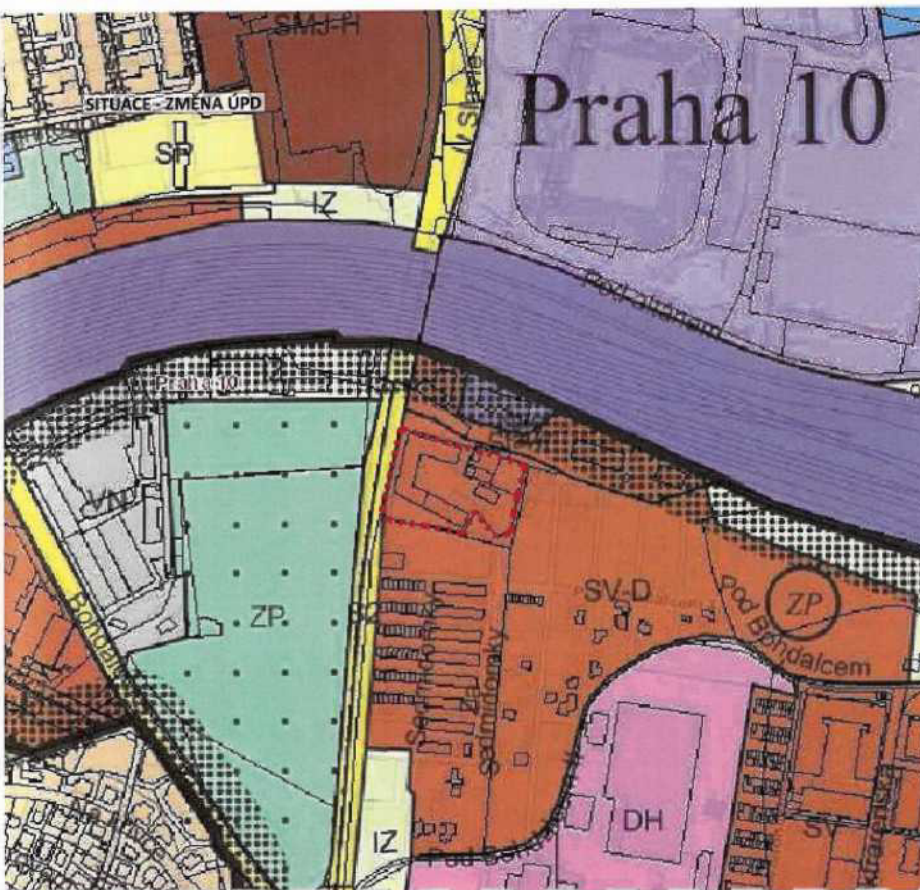
Ve středě parcely je navržena veřejně přístupná plozeta se vchody do obou budov. Parkování je zajištěno v sudějším stavby (pokud parkovacích stání - 52, dle intenzity určeného v PSP). Vjezd do garabí je řešen pravým odbočením z ulice U Vršovického hřbitova.





Legenda - návrh na změnu  
 Záměr - vyznačí pozemků ze stavební uzávěry  
 Stav - Stavební uzávěry

Aut. úřad	Úřad Městské části Praha 10
Bytové domy Nad Slávi	Úřad Městské části Praha 10
Urbanistická studie	Urbanistická studie
Územní plán	Územní plán
Územní plán, Metropolitní pl., Urbanistická vize	Územní plán, Metropolitní pl., Urbanistická vize



**Plocha pozemků žadatele : 6608,0 m<sup>2</sup>**

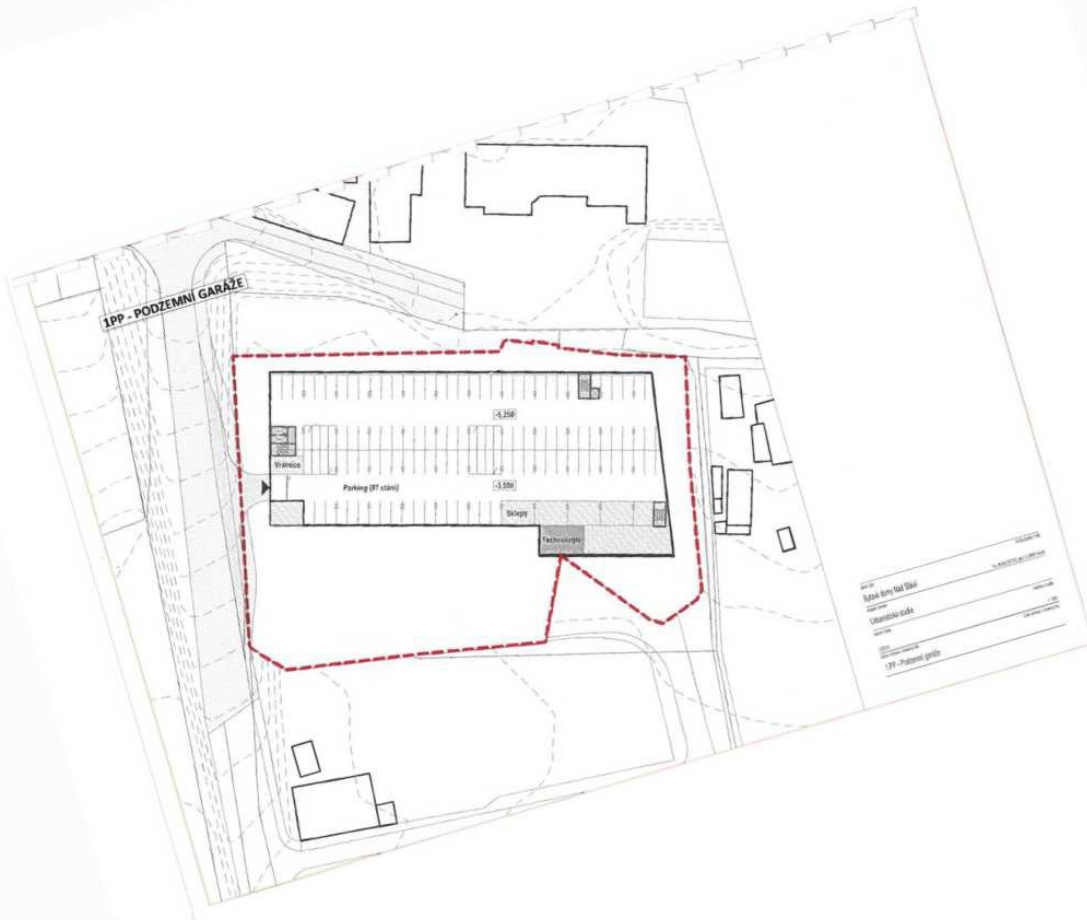
-platný ÚP\_SV-D:

KPP  
 D = 0,8  
 >>> HPP<sub>0</sub> = 5286,4 m<sup>2</sup>  
 KZP = 0,16  
 >>> ZP<sub>0</sub> = 1057,3 m<sup>2</sup>

Aut. úřad	Úřad Městské části Praha 10
Bytové domy Nad Slávi	Úřad Městské části Praha 10
Urbanistická studie	Urbanistická studie
Situace - změna ÚPD	Situace - změna ÚPD



P10-140602/2019

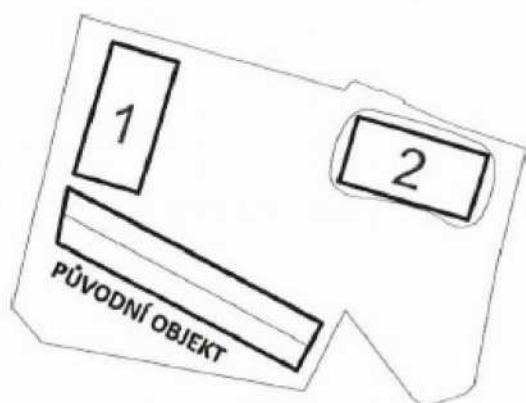




DŮM 01													
PATRA	DISPOZICE	POČET	HPP (byt)	HPP(p.B.)	HPP(p.A.)	HPP(p.O.)	HPP(spol.)	HPP(dům)	Byty	PARKING	Vázaná	Návštěv.	
		ks	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	ks	ks	%	%	
Typická-BYT													
	1KK	0	0	0			-	-	-				
	2KK	0	0	0			-	-	-				
	3KK	0	0	0			-	-	-				
	4KK	-	-	-			-	-	-				
	5KK	-	-	-			-	-	-				
	PATRA(B)	0		0,0				0,0					
ADMINISTRATIVA	PATRA(A)	4,2			408,5			1715,7					
OBCHOD	PATRA(O)	1				210		210,0					
CELKEM	PATRA(C)	4,2					41,5	174,3					
								2100,0	-	16-39	12-30	4-9	

DŮM 02													
PATRA	DISPOZICE	POČET	HPP (byt)	HPP(p.B.)	HPP(p.A.)	HPP(p.O.)	HPP(spol.)	HPP(dům)	Byty	PARKING	Vázaná	Návštěv.	
		ks	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	ks	ks	%	%	
Typická-BYT													
	1KK	4	32,4	129,6			-	-	28				
	2KK	2	49,1	98,2			-	-	14				
	3KK	1	78,0	78,0			-	-	7				
	4KK	1	80,0	80,0			-	-	7				
	5KK	-	-	-			-	-	-				
	PATRA(B)	7		385,8				2700,6					
ADMINISTRATIVA	PATRA(A)	0			0			0,0					
OBCHOD	PATRA(O)	0				0		0,0					
CELKEM (KOMUN.)	PATRA(C)	7					65,0	455,0					
								3155,6	68	36-38	35	1-3	

CELKEM													
PATRA	DISPOZICE							HPP(dům)	Byty	PARKING	Vázaná	Návštěv.	
								(M <sup>2</sup> )	ks	ks	%	%	
Typická-BYT	PATRA(B)							2701					
ADMINISTRATIVA	PATRA(A)							1716					
OBCHOD	PATRA(O)							210					
CELKEM (KOMUN.)	PATRA(C)							629					
								5256	68	49-77	47-65	8-21	







**Příloha č. 1**

**KATASTRÁLNÍ MAPA**




Měřítko 1:2000  
09/2019

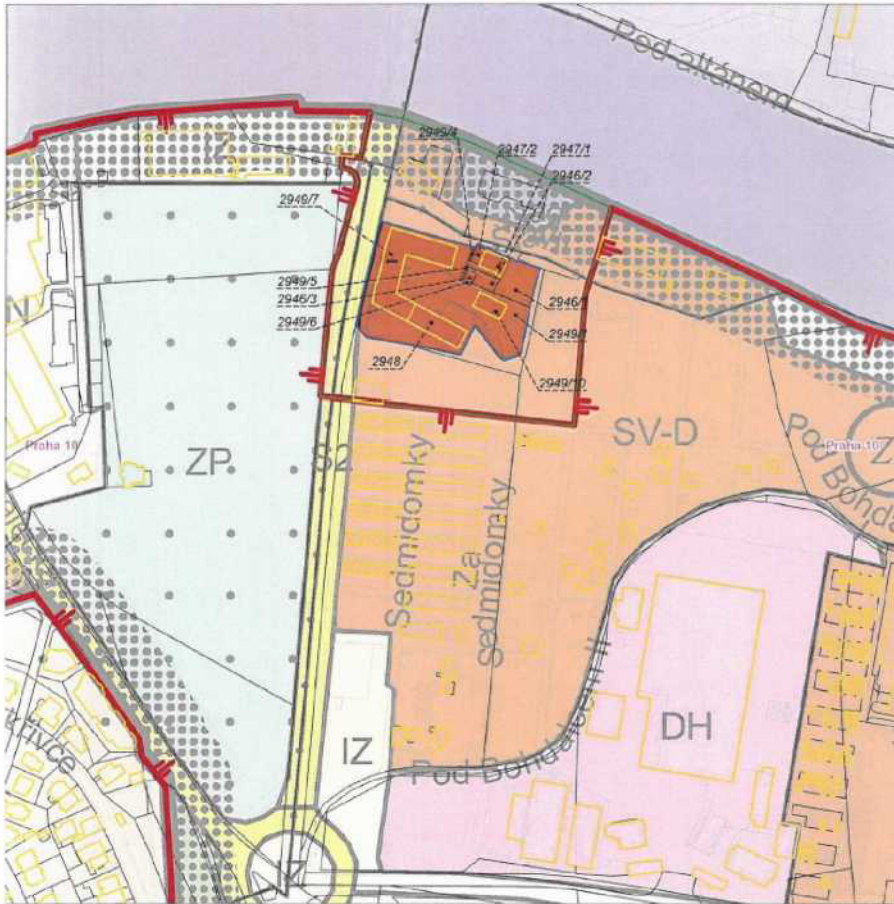
**Michle [727750]**

**Seznam pozemků**

- 2949 / 1
- 2949 / 7
- 2948
- 2949 / 10
- 2949 / 6
- 2949 / 3
- 2949 / 5
- 2946 / 2
- 2947 / 1
- 2947 / 2
- 2940 / 4
- 2946 / 1

**Legenda**

-  Vnější budov
-  Pozemek zastřešen
-  Hranice parcel



**Příloha č.3**

**KATASTRÁLNÍ MAPA + ÚP - změna**

Měřítko 1:2000  
12/2019

**Michle [727750]**

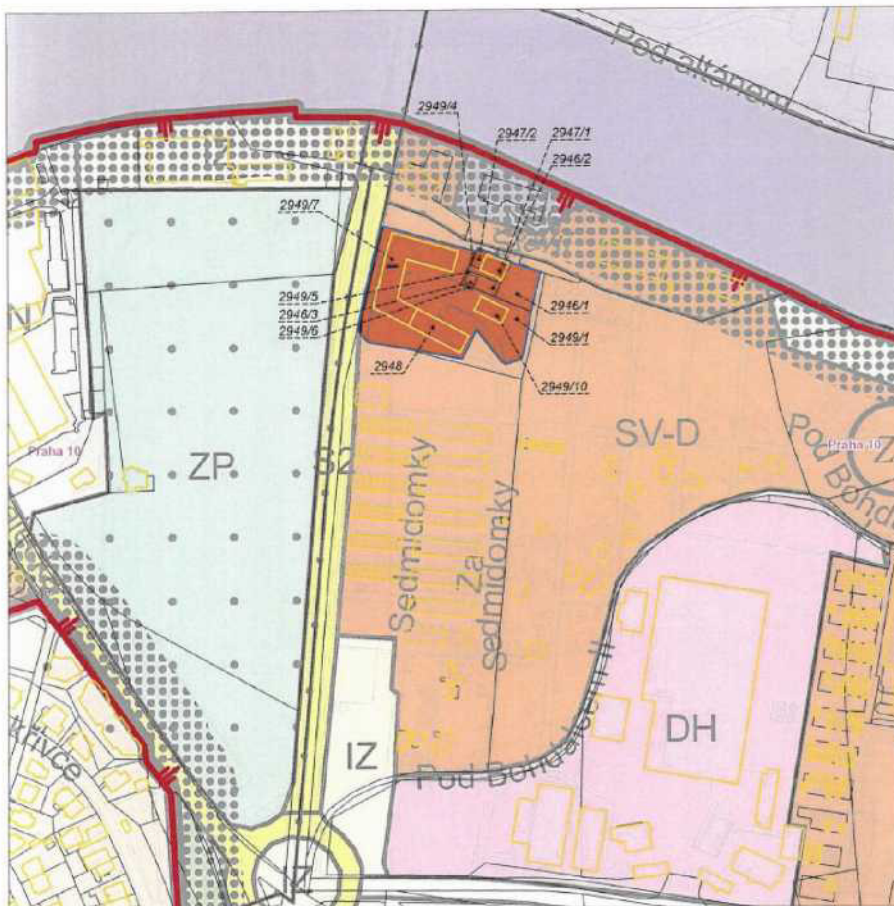
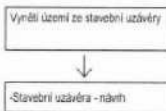
**Seznam dotčených pozemků**

Pozemky žadatele	Vynětí ze stavební uzávěry
-2949 / 1	- rozsah grafické přílohy č.3
-2949 / 7	
-2948	
-2949 / 10	
-2949 / 6	
-2946 / 3	
-2949 / 5	
- 2946 / 2	
-2947 / 1	
-2947 / 2	
-2949 / 4	
-2946 / 1	

**Legenda**

- Hranice budov
- Pozemek žadatele
- Hranice parcel
- Stavební uzávěra
- Návrh nové hranice - vynětí území ze stavební uzávěry
- Všeobecně smíšené SV-D

**Návrh úpravy uzemního plánu :**



**Příloha č.4**

**KATASTRÁLNÍ MAPA + ÚP - stávající stav**

Měřítko 1:2000  
12/2019

**Michle [727750]**

**Seznam pozemků**

-2949 / 1
-2949 / 7
-2948
-2949 / 10
-2949 / 6
-2946 / 3
-2949 / 5
- 2946 / 2
-2947 / 1
-2947 / 2
-2949 / 4
-2946 / 1

**Legenda**

- Hranice budov
- Pozemek žadatele
- Hranice parcel
- Stavební uzávěra
- Všeobecně smíšené SV-D

Příloha č. 8 – písemná dohoda součinnosti investora ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích



Úřad městské části Praha 10  
Vršovická 1429/68  
101 38, Praha 10

k rukám Ing. arch. Martina Valoviče, místostarosty

V rámci proběhlých jednání byla dohodnuta součinnost investora záměru ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích, vzniklých vlivem realizace záměru "BD Nad Slávií" a návrh podílu investora na jejich zmenšení (kompenzaci). Přesnější stanovení potřebných investic bude dohodnuto po dokončení v současnosti zpracovávaného dokumentu „Metodika spoluúčasti soukromého sektoru na veřejných investicích“.

Příloha č. 9 – stanovisko k bodu č. 3 z 14. KÚR dne 15. 1. 2020

**Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)**

k bodu č. 3 programu 14. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 15. 1. 2020:

**Podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Míchle, pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10**

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Míchle.**

Stanovisko bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek  
předseda  
Komise územního rozvoje RMČ P10

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



Úřad městské části Praha 10  
Odbor životního prostředí,  
dopravy a rozvoje

Váš dopis zn.:  
Naše značka: P10-141205/2019  
Vyřizuje linka: Žeravová/736  
V Praze dne:

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

Jungmannova 35  
110 00 Praha 1 – Nové město

**Věc: vyjádření MČ Praha 10 k podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP pro pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle**

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 2. schůzi dne 28. 1. 2020 podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP pro pozemky společnosti WELL PACK s.r.o., se sídlem Za Sedmidomky 15, 101 00 Praha 10, IČO 28214889, parc. č. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle.

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

**Městská část Praha 10 souhlasí s podnětem na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP pro pozemky parc. č. 2946/1, 2946/2, 2946/3, 2947/1, 2947/2, 2948, 2949/1, 2949/4, 2949/5, 2949/6, 2949/7, 2949/10 v k. ú. Michle.**

S pozdravem

**Bc. Martin Pecánek**

vedoucí odboru životního prostředí,  
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10







Na vědomí: WELL PACK s.r.o., Za Sedmidomky 15, 101 00 Praha 10, datová schr.: 33ybtam

Přílohy: č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů

## Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů



## Legenda:

	pozemky hl. m. Prahy		pozemky DP, a.s.
	pozemky MČ Praha 10		pozemky SŽDC, s.o.
	pozemky hl. m. Prahy o které MČ požádala		
	hranice řešené oblasti		

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](mailto:posta@praha10.cz)  
[www.praha10.cz](http://www.praha10.cz)