

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se návrhu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) zkrácenou formou v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. (dříve společnost PEAL a.s.), k. ú. Michle. V uvažované ploše je žadatel, společnost PEAL Real Estate s.r.o., vlastníkem pozemků parc. č. 2415/1, 2416, 3096/15, 3096/19 a 3096/22 v k. ú. Michle. V rámci původního vymezení řešené plochy byla také zahrnuta část pozemku parc. č. 3405/1 v k. ú. Michle, o velikosti 695 m², ve vlastnictví hlavního města Prahy (ve svěřené správě MČ Praha 10), avšak ta byla na základě žádosti žadatele (dopis č. j. P10-110211/2019 ze dne 3. 10. 2019) z plochy dotčené změnou ÚP SÚ HMP vyjmuta. 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 je také úprava hranice VRÚ Bohdalec – Slatiny v místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

Předmětem navrhovaného podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je změna funkčního využití výše uvedených pozemků či jejich částí 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., jež má žadatel v plánu scelit korekcí částí plochy ZMK, která do plochy ZVO-D zasahuje a areál firmy PEAL Real Estate s.r.o. tak v rámci ÚP SÚ HMP funkčně dělí. Severní část upravované plochy ZMK zasahuje do části se skladovými a administrativními stavbami firmy PEAL Real Estate s.r.o., střední část je uzavřeným dopravním přístupem z ulice U Plynárny do areálu PEAL Real Estate s.r.o. (dělí jeho severní a jižní část, avšak dle aktualizace žádosti žadatele již předmětem změny není) a jižní část plochy ZMK zasahuje do provozních ploch areálu s objektem č. p. 1455. Vymezení navrhované změny je provedeno v rámci hranic uvažovaných pozemků s ponecháním pásu zeleně ve východní části. 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 Slatiny. Dle informací v popisu navrhované změny žadatele je CSZ v tomto místě nefunkční.

V rámci 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 ucelení jeho ploch změnou v ploše 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).

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:

Vzhledem k dlouhodobě stanoveným cílům v takto rozsáhlé transformační oblasti nalézt do budoucna vhodnou variantu určení prostorového uspořádání, vytvoření nového těžiště čtvrti, dokončení ulic Bohdalecká a Nad Vršovskou horou, dotvoření sítě veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a parků dle navržených parametrů (daných návrhem Metropolitního plánu či nově zpracovaným materiálem „TRANSFORMAČNÍ OBLAST BOHDALEC - SLATINY – potenciál“) a propojení lokality s dopravní sítí (Východní tramvajová tangenta městské hromadné dopravy či obnova železniční trati s odstavnými kolejemi - Odstavné nádraží jih), nepovažujeme za vhodné determinovat či jinak předem dotvářet její podobu a návaznosti na okolní plochy změnou současného funkčního využití v místě areálu firmy PEAL Real Estate s.r.o. či úpravou vedení hranice VRÚ BSBS.

Do doby dopracování a schválení návrhu Metropolitního plánu a následného vyhotovení Územního plánu vymezené části Prahy (ÚPčP), jako zpřesňujícího dokumentu podmínek a požadavků plošného řešení území stanovených Metropolitním plánem v lokalitě VRÚ BSBS, nelze z výše uvedeného důvodu se změnou ÚP SÚ HMP v této ploše souhlasit.

Ponechání současného vedení hranice VRÚ nevyklučuje budoucí zachování struktury areálů PEAL a.s. a WACKER NEUSON s.r.o., ale zároveň umožňuje udržet celkovou provázanost systému velké transformační plochy.

Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

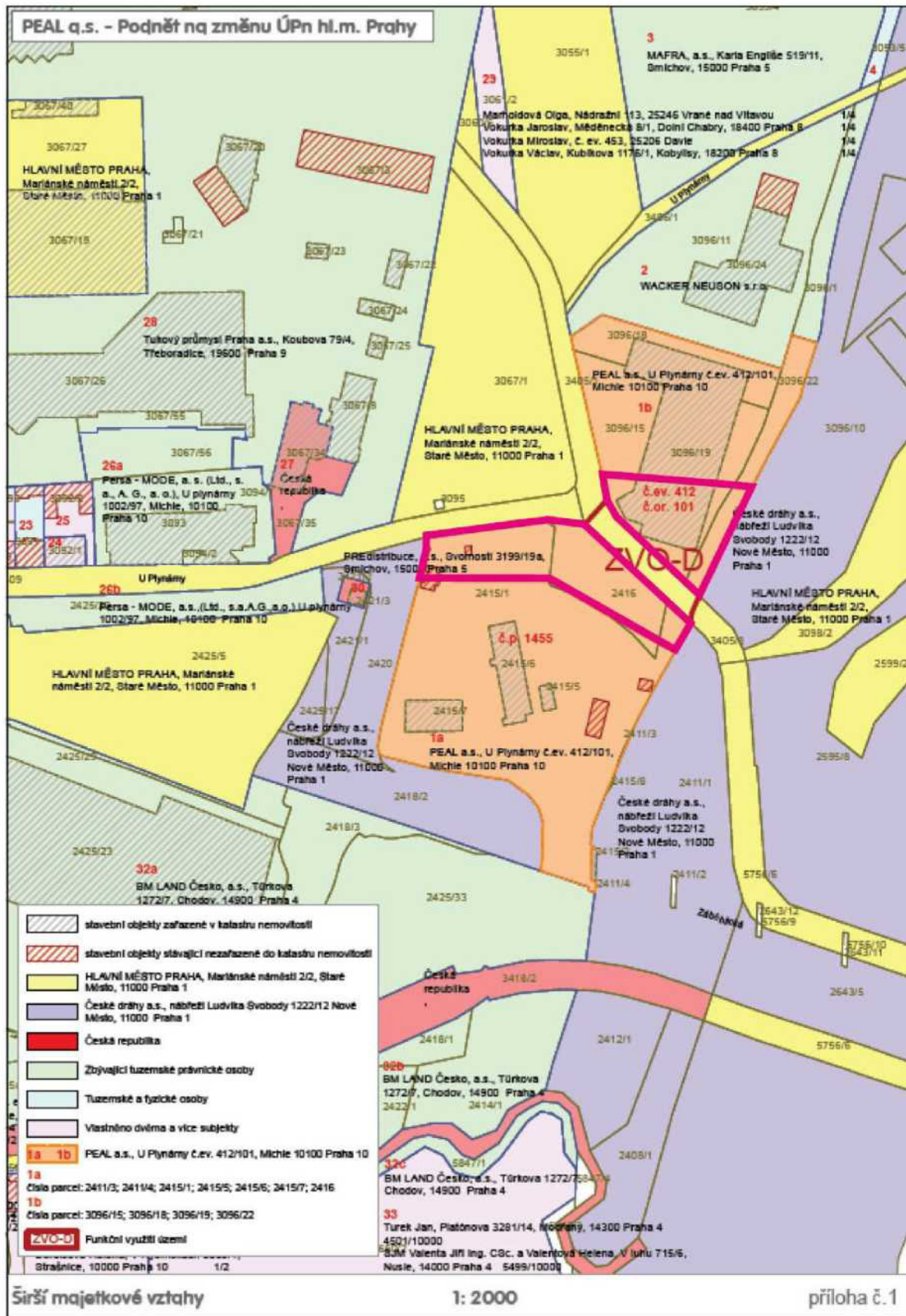
Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje vyslovit nesouhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

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

Komise územního rozvoje projednala na svém 3. jednání dne 13. 3. 2019 jako bod č. 3 podnět 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 a přijala stanovisko, vizte přílohu č. 8:

KÚR doporučuje RMČ nesouhlasit s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP v prostoru areálu společnosti PEAL a.s. (nově PEAL Real Estate s.r.o.) a doporučuje RMČ nesouhlasit s úpravou hranice VRÚ Bohdalec – Slatiny v místě areálu společnosti PEAL a.s.

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením vlastnických vztahů

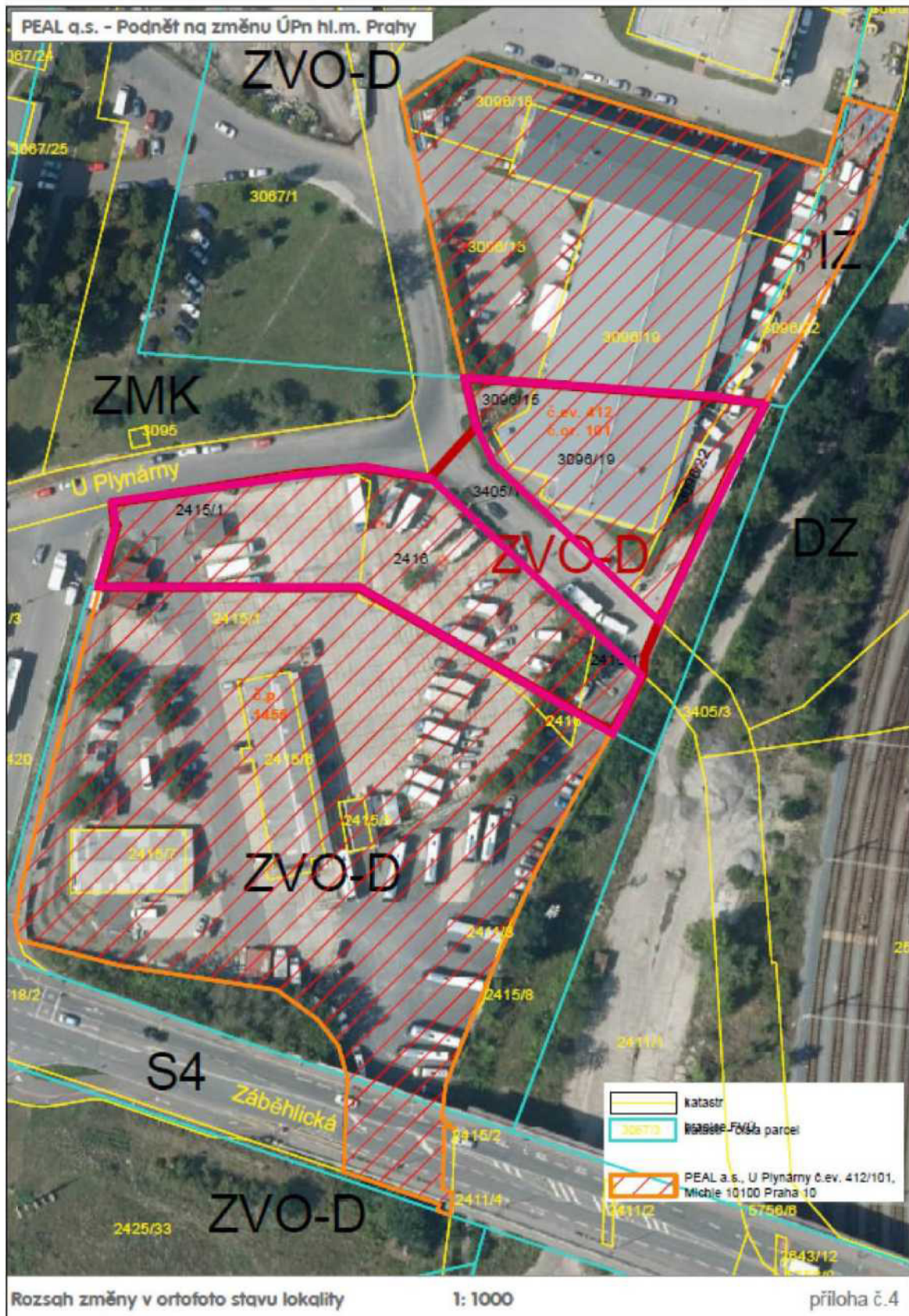



uvažovaná plocha (bez části pozemku parc. č. 3405/1, k. ú. Michle)

Příloha č. 2 – ortofotomapa – širší vztahy

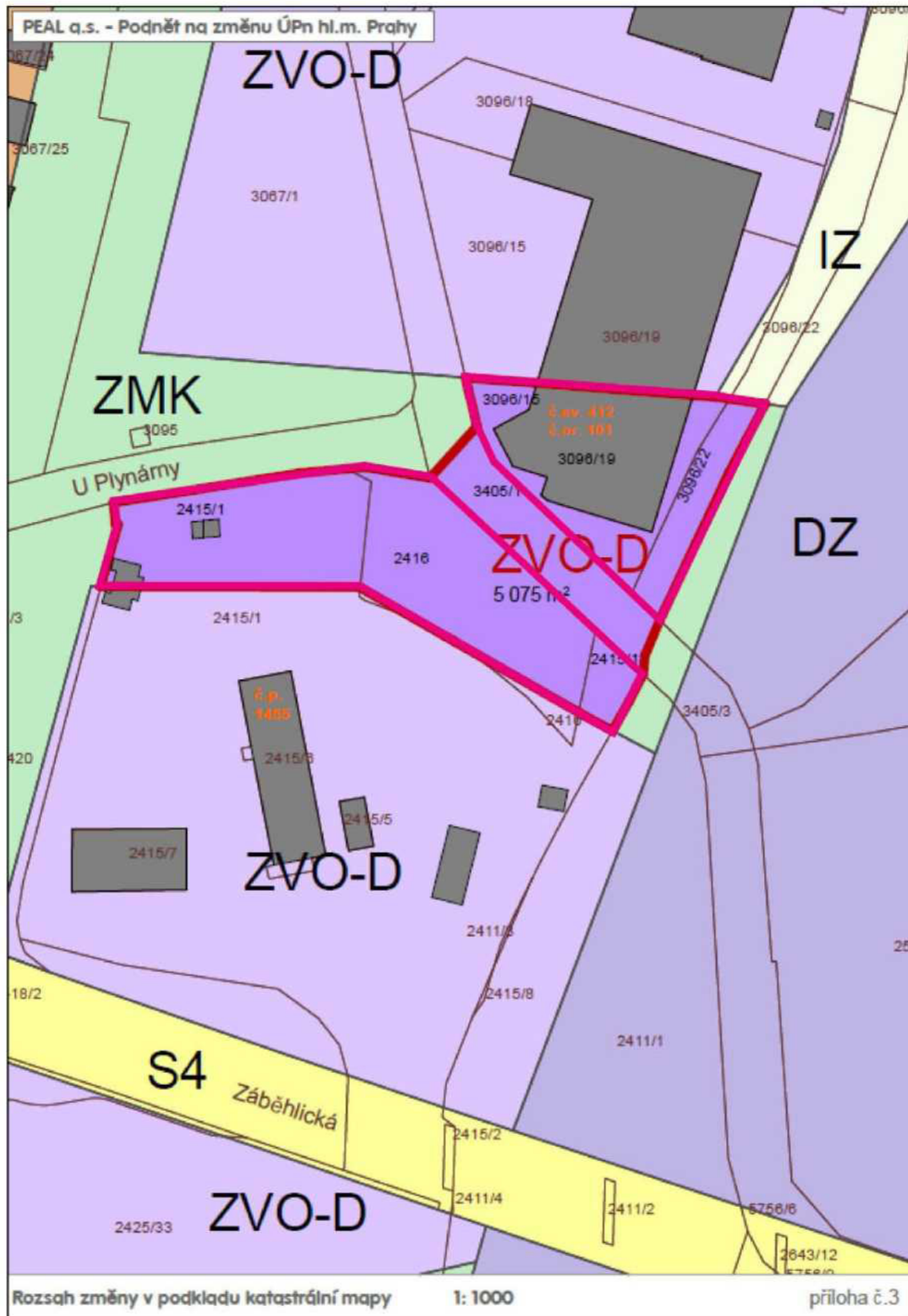



Příloha č. 3 – ortofotomapa



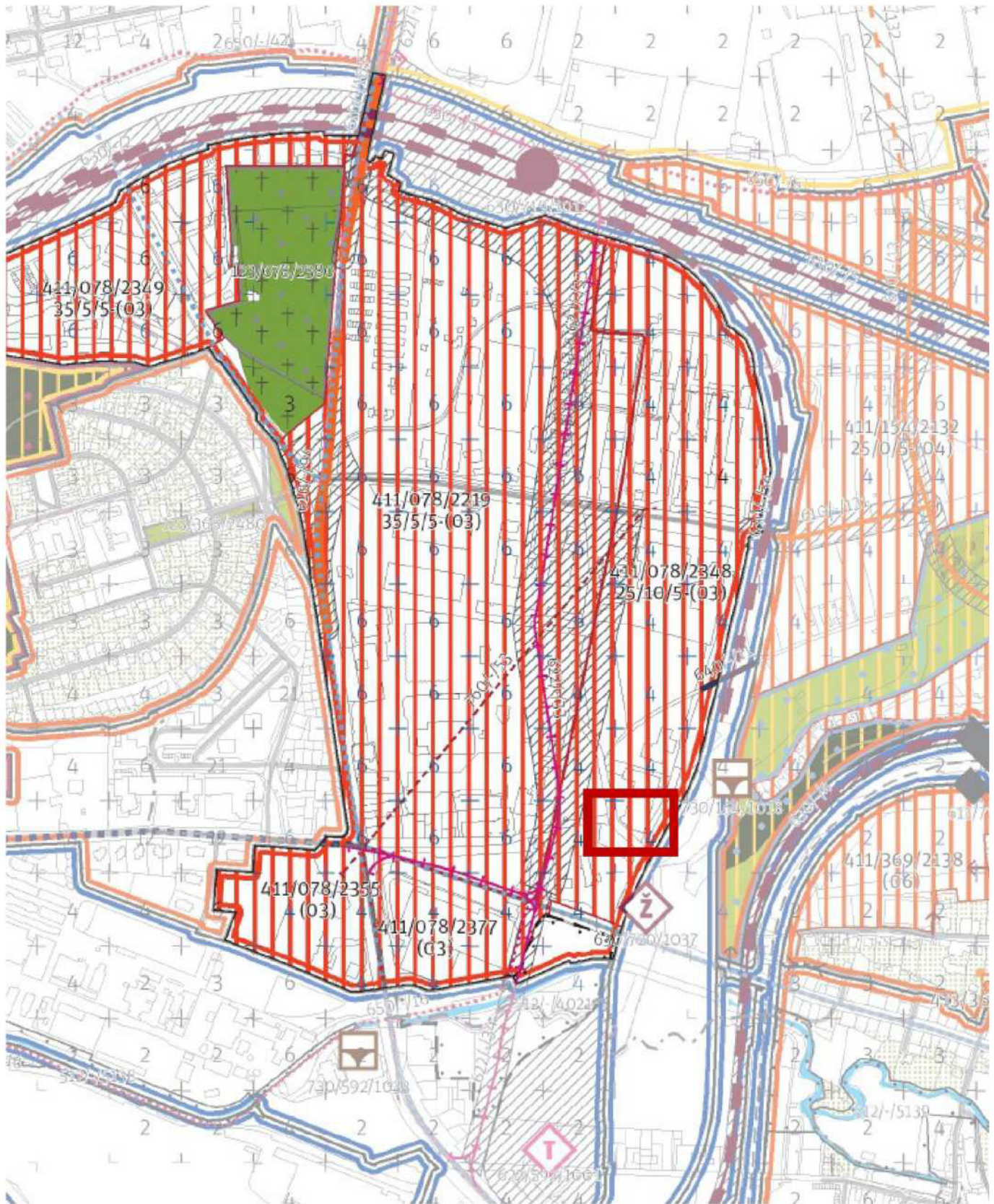
 uvažovaná plocha (bez části pozemku parc. č. 3405/1, k. ú. Michle)

Příloha č. 4 – platný ÚP SÚ HMP



 uvažovaná plocha (bez části pozemku parc. č. 3405/1, k. ú. Michle)

Příloha č. 5 – výřez oblasti z návrhu Metropolitního plánu

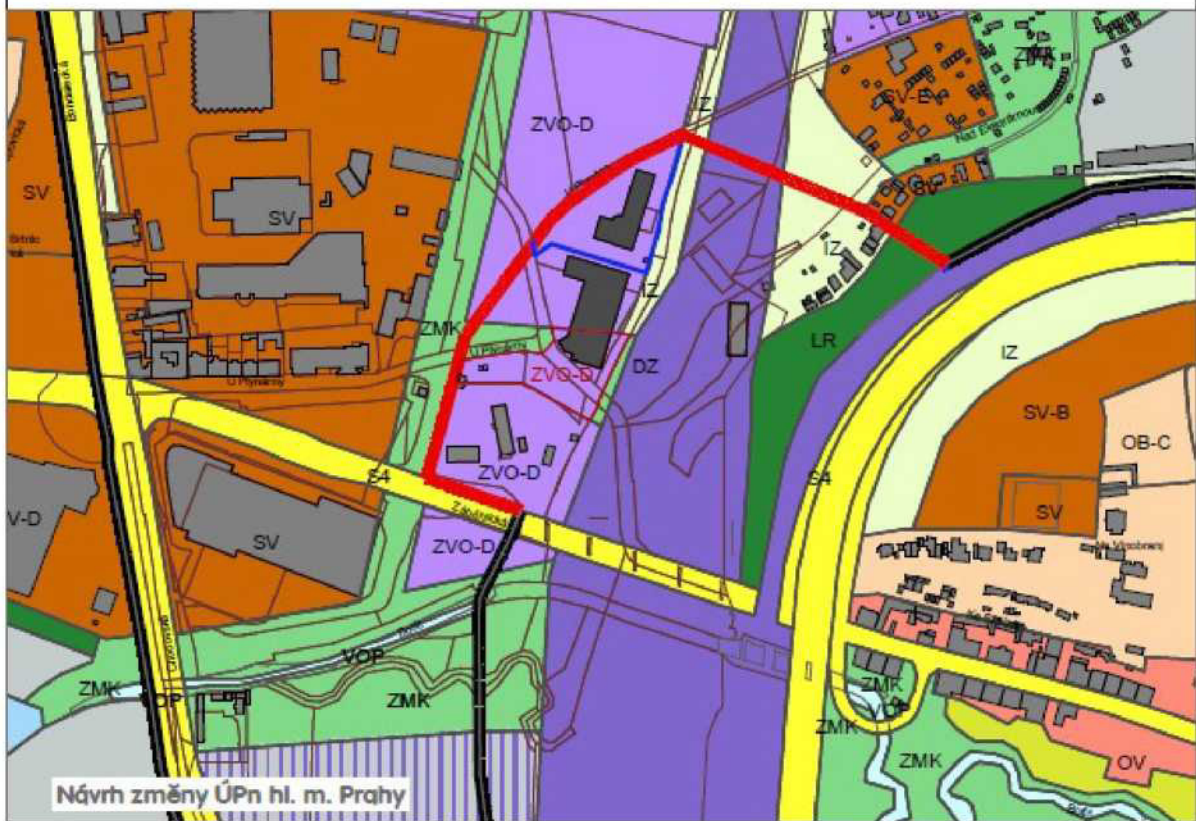
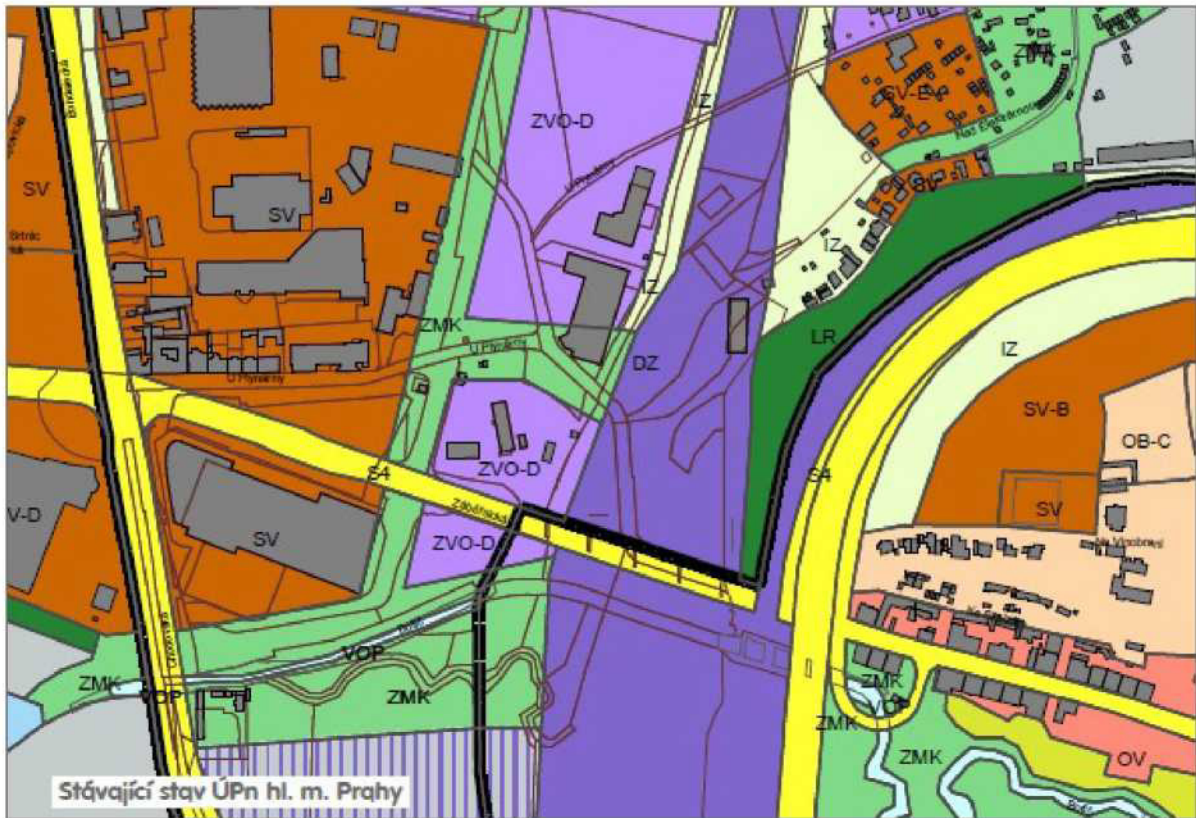


 řešená oblast

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



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



Hranice VRÚ Bohdalec - Slatiny, stav + návrh změny - detail

1: 5 000

příloha č.7

Příloha č. 8 – stanovisko k bodu č. 3 z 3. KÚR dne 13. 3. 2019

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 3 programu 3. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 13. 3. 2019:

Podnět na pořízení změny územního plánu SÚ HMP v k. ú. Michle v prostoru areálu společnosti PEAL a.s.

KÚR doporučuje RMČ nesouhlasit s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP v prostoru areálu společnosti PEAL a.s. a doporučuje RMČ nesouhlasit s úpravou hranice VRÚ Bohdalec – Slatiny v místě areálu společnosti PEAL a.s.

Stanovisko bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 9 – dopis s vyjádřením MČ Praha 10 pro ÚZR MHMP



**Městská
část
Praha 10**

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

Váš dopis zn.: -
Naše značka: P10-031890/2019
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 zkrácenou formou v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o., 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 zkrácenou formou v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. (dříve společnost PEAL a.s.), k. ú. Michle, 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 podnětem na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP zkrácenou formou v prostoru areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o. (dříve společnost PEAL a.s.) a s úpravou hranice VRÚ Bohdalec – Slatiny v místě areálu společnosti PEAL Real Estate s.r.o.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí,
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

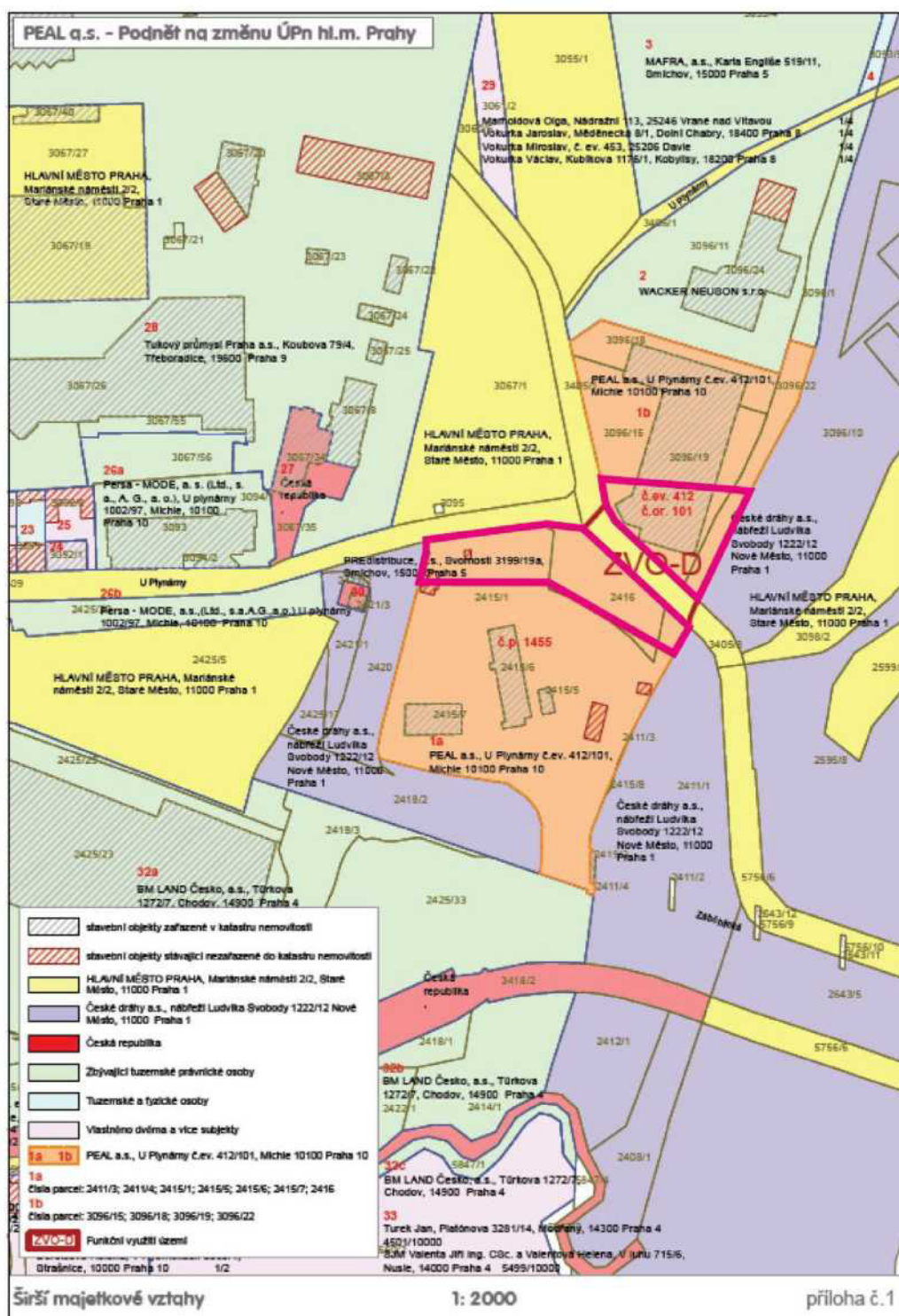
na vědomí:

- 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



uvažovaná plocha (bez části pozemku parc. č. 3405/1, k. ú. Michle)

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