

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 322953/2022 S-MHMP 1592588/2021 ze dne 21. 2. 2022 se žádostí o stanovisko k prodeji části pozemku parc. č. 2299/1 o výměře cca 500 m², ostatní plocha, neplodná půda v k. ú. Záběhlíce, manželům Kozlovým.

Důvodem žádosti je záměr využívat plochu k rozšíření zahrady a vytvoření jednoho celku s pozemkem žadatele.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se vymezená část pozemku nachází převážně v ploše s funkčním využitím ZMK – zeleň městská a krajinná a lehce zasahuje do sousední plochy OB – čistě obytné. Pozemek leží těsně za hranicí historického jádra bývalé samostatné obce – Záběhlic. Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je pozemek součástí stabilizované obytné lokality 233 / Staré Záběhlíce s vesnickou strukturou zástavby. Na rozdíl od sousedních pozemků v majetku žadatele není označen jako plocha soukromé zahrady. Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) a Dílčího generelu veřejných prostranství Staré Záběhlíce leží pozemek v nestabilizovaném území za hranicí stabilizovaného jádra starých Záběhlic. Oba koncepční dokumenty pozemek klasifikují jako vnitřní plochu stavebního bloku bez přímého kontaktu s veřejným prostranstvím. Viz přílohy č. 5 a 6. Pozemek je aktuálně v majetku hl. m. Prahy a MČ Praha 10 má zažádáno o jeho svěření.

Vymezená část pozemku leží ve svahu, který stoupá od obytné zástavby Záběhlic k areálu základní školy Břečťanová. Poloha je vyvýšená oproti úrovni nejbližší ulice a zhruba odpovídá nivelitě zahrady žadatele. Celý svah je porostlý pásem hustého vzrostlého stromoví, které tvoří předěl mezi obytnou zástavbou a areálem školy. Podle ÚP SÚ HMP leží porost v ploše ZMK, jejíž součástí je i řešený pozemek. Funkční náplň ZMK je územním plánem koncipována především jako krajinná a veřejná městská zeleň určená k rekreaci, její využití jako zahrady je však možné za podmínky, že posuzovaný pozemek se zahradou přímo sousedí. Jelikož pozemek přímo navazuje na zahradu žadatele, tato podmínka je zde naplněna. Případná změna funkce pozemku na soukromou zahradu by se odehrála na úkor aktuálního dřevinného porostu, který v místě smysluplně plní svou funkci v souladu s platným územním plánem. Hranice částí pozemku určené k odkupu je vymezená podél pozemku zahrady žadatele parc. č. 568, dále jihovýchodním směrem podél pozemku parc. č. 576, který je také v majetku žadatele a pokračuje podél pozemku parc. č. 577 se stavbou, který je v majetku jiných soukromých osob. Pro orientaci v majetkových poměrech v lokalitě viz přílohu č. 7. Z pohledu majetkových vztahů, zachování soukromí, možností údržby a rovných příležitostí vlastníku pozemku parc. č. 577 a stavby, která je na něm umístěná v přímém kontaktu s navrženou hranicí předmětného pozemku, OAUK nesouhlasí s prodejem ploch, které přímo nehraničí s pozemky ve vlastnictví žadatele; tedy ploch, které leží za mezi tvořenou prodloužením hranice mezi pozemky parc. č. 576 a 577.

Cílový charakter lokality starých Záběhlic je MP definován takto: „Dotvořit a posílovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Staré Záběhlíce se strukturou vesnickou. Lokalita Staré Záběhlíce je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice podél Záběhlické ulice, obklopeného rodinnými domy a ve vymezených transformačních plochách doplnění zástavby.“ Na poloze hranice stabilizovaného historického jádra původních Záběhlic se výše uvedené rozvojové a koncepční dokumenty jednoznačně neshodují, mapami stabilního katastru (pol. 19. stol.) lze

nicméně doložit historickou zástavbu až do řešené oblasti. Slučování pozemků do velkých vlastnických celků, které přesahují měřítko parcelace historické obce, vede ke stírání původní struktury a může vést k ohrožení požadovaného charakteru vesnické lokality formou záměru, které svým měřítkem budou přesahovat žádaný charakter vesnické zástavby. Z důvodu ochrany stavební a pozemkové struktury v oblasti historických Záběhlic OAUK nedoporučuje prodej vymezené části pozemku.

Důvod ke koupi vymezené části pozemku není v žádosti ze strany žadatelů blíže specifikován.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z důvodu ochrany vesnického charakteru lokality starých Záběhlic, ochrany ploch veřejné zeleně, ochrany soukromí vlastníků sousedních staveb a pozemků a dále z důvodu absence zdůvodnění účelu koupě **nesouhlasí** s prodejem vymezené části pozemku parc. č. 2299/1 v k. ú. Záběhlice a jeho převodem z vlastnictví HMP do vlastnictví soukromých žadatelů [REDACTED]

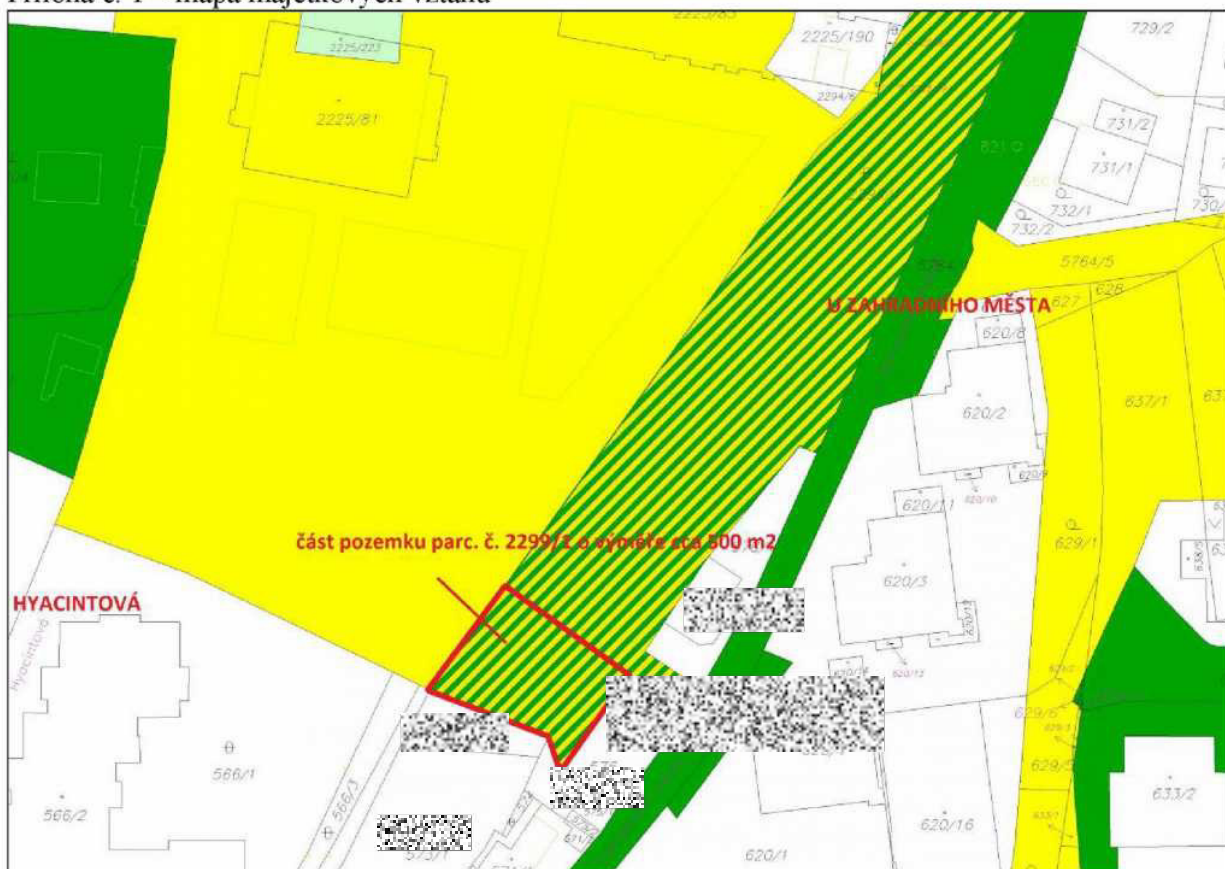
Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:





Odbor – Kancelář hlavního architekta nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 2299/1 o výměře cca 500 m² v k. ú. Záběhlice, manželům [REDACTED]

KÚR RMČ Praha 10 na svém 39. jednání dne 20. 4. 2022 projednala prodej části poz. parc. č. 2299/1 v k. ú. Záběhlice - manž. [REDACTED] a přijala stanovisko (viz příloha č. 8):

KÚR nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 2299/1 o výměře cca 500 m² v k. ú. Záběhlice, manželům [REDACTED]

Příloha č. 1 – mapa majetkových vztahů

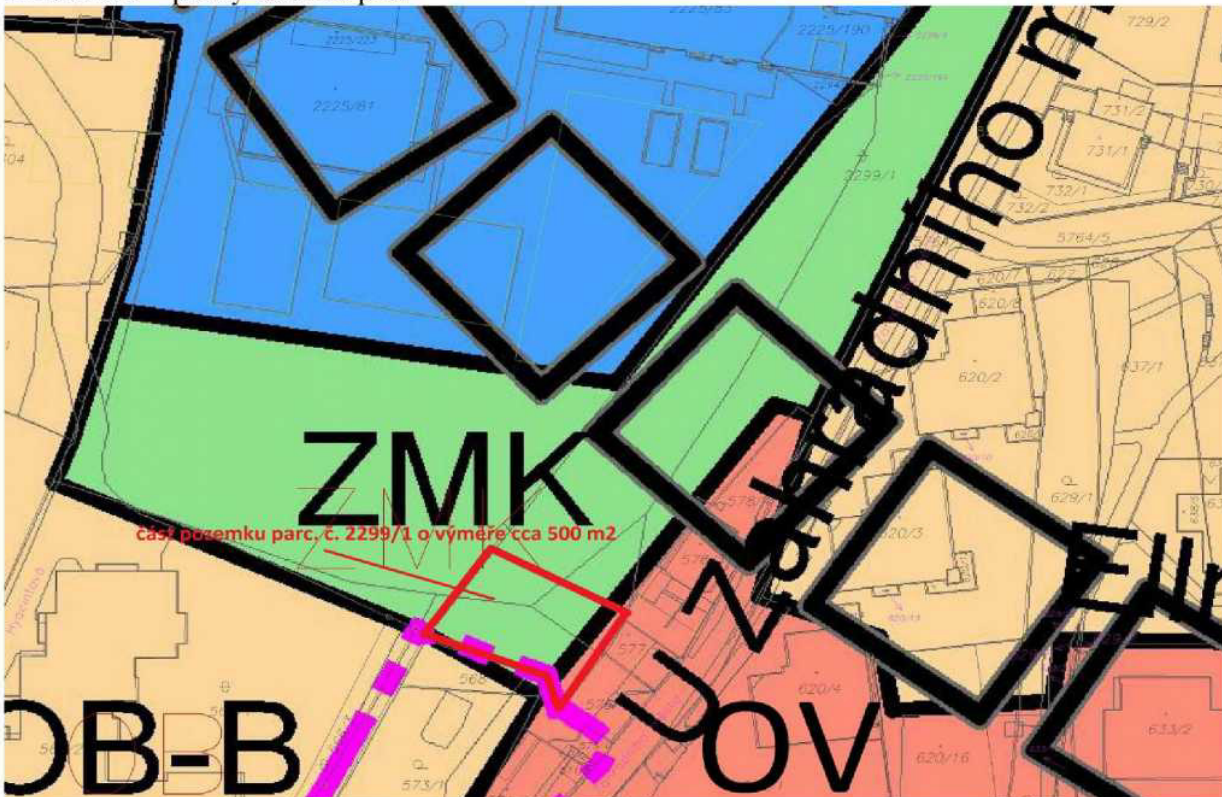
**Legenda:**

-  pozemky hl. m. Prahy
-  pozemky MČ Praha 10
-  pozemky hl. m. Prahy o které MČ požádala
-  požadovaná část pozemku

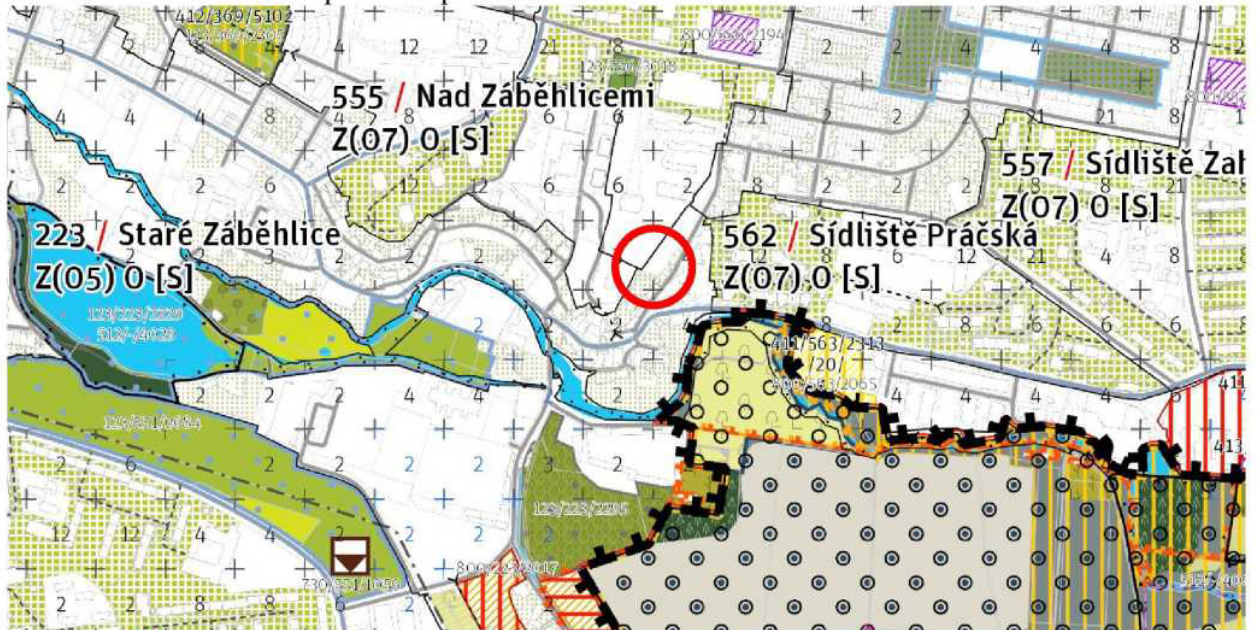
Příloha č. 2 – ortofotomapa




Příloha č. 3 – platný Územní plán

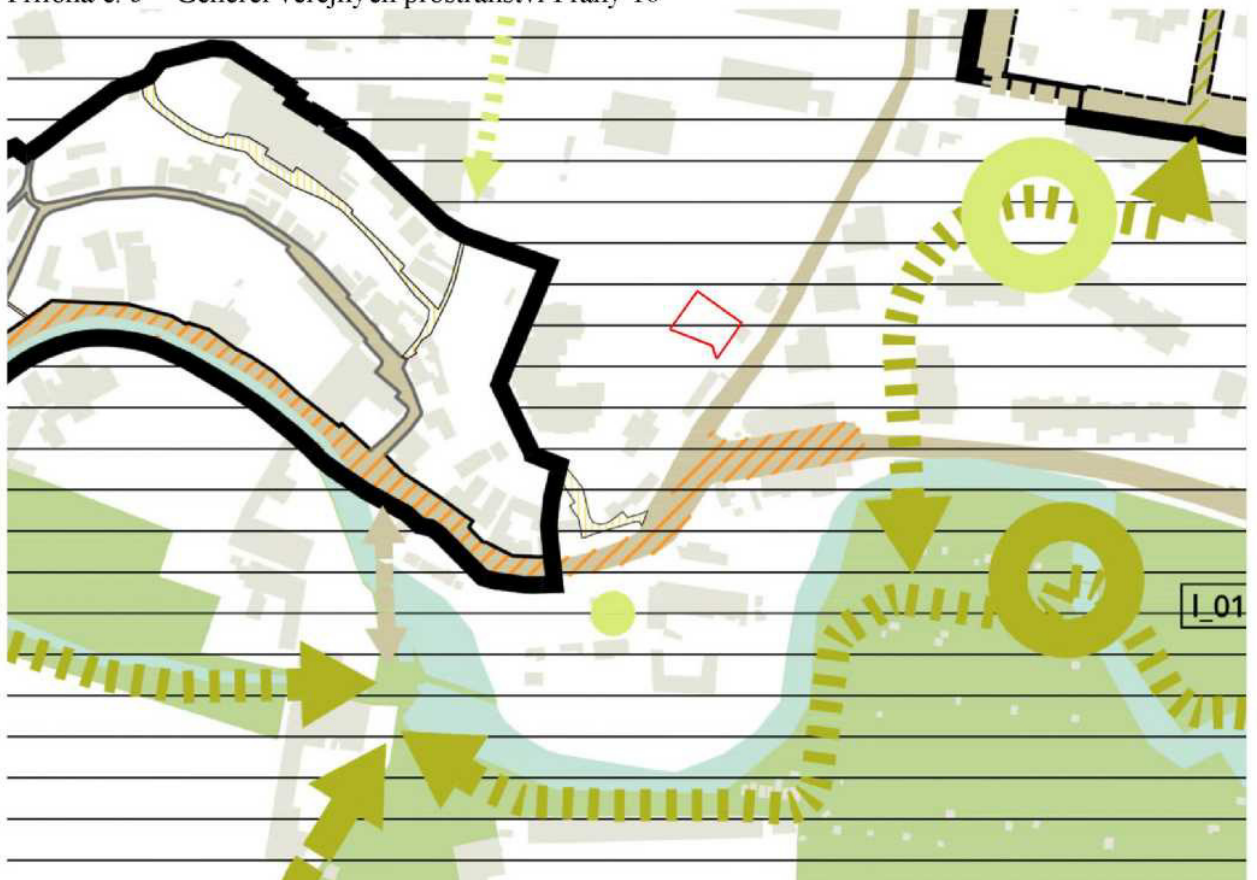


Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



Legenda:  vyznačení umístění vymezené části pozemku

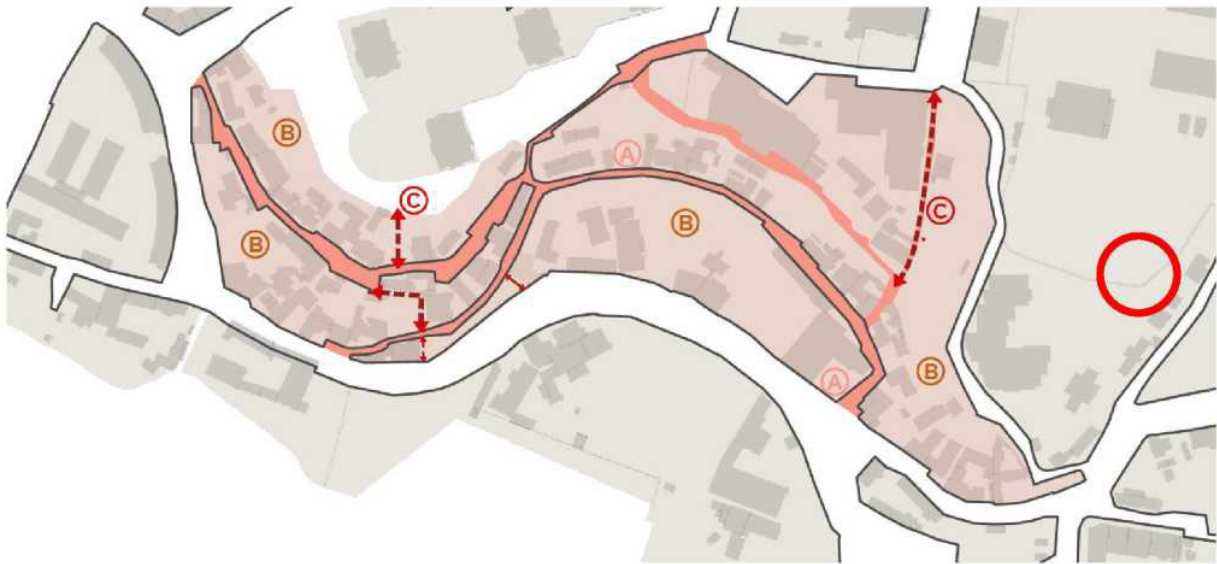
Příloha č. 5 – Generel veřejných prostranství Prahy 10




Legenda:  zakres vymezené části pozemku

Příloha č. 6 – Dílčí generel veřejných prostranství – Staré Záběhlice



05 Chaloupky



Legenda:  vyznačení umístění vymezené části pozemku

Příloha č. 7 – Katastrální mapa s vyznačenými pozemky v majetku žadatelů




Legenda:  zakres vymezené části pozemku
 Pozemky v majetku žadatelů

Příloha č. 8 – stanovisko z 39. KÚR ze dne 20. 4. 2022 k projednávanému bodu


P10-156800/2022

Příloha č. 7

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
 č. KÚR/39/8/2022
 ze dne 20. 4. 2022
 Prodej části poz. parc. č. 2299/1 v k.ú. Záběhlice - manž. 

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. NESOUHLASÍ

s prodejem části pozemku parc. č. 2299/1 o výměře cca 500 m2 v k. ú. Záběhlice,
 manželům 

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
6	6	0	-	-



Ing. Milan Maršálek
 předseda
 Komise územního rozvoje RMČ P10