

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 3750/2022 S-MHMP 2109666/2021 ze dne 3. 1. 2022 se žádostí o stanovisko k prodeji části pozemku parc. č. 2586/1 o výměře cca 696 m², ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Záběhllice, spol. Záběhllice Project Development, s.r.o.

Důvodem žádosti je záměr využít plochu k vybudování protihlukové stěny, která by oddělila budoucí zástavbu od komunikace Jižní spojky. Žadatel je vlastníkem sousedního pozemku parc. č. 2587/1 v k. ú. Záběhllice.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se řešená část pozemku parc. č. 2586/1 v k. ú. Záběhllice nachází ve funkčních plochách IZ (izolační zeleň) a SV-B (všeobecně smíšené s kódem využití území B), ve své další části pozemek zasahuje do plochy S1 (nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je řešená část pozemku součástí stabilizované obytné lokality 369 / Trnkov se strukturou zahradního města; nachází se v zastavitelné transformační ploše s obytným využitím v blízkosti návrhu mimoúrovňové křižovatky 611/723/1029 Slatiny, která napojuje navrženou sběrnou komunikaci městského významu do rozvojového území Bohdalec – Slatiny. Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) je pozemek součástí plochy nestabilizovaného území s vyznačenou prostupností. Viz přílohu č. 5. Dle dílčího GVP pro Staré Záběhllice jsou předmětným nestabilizovaným územím vedeny trasy prostupu: stávající vyhlídková cesta po terénní hraně a také přístup na navrženou lávku přes Jižní spojku, která má spojit řešené území s oblastí Na Slatinách. Toto pěší a cyklistické propojení vychází z urbanistické studie Bohdalec – Slatiny. Viz přílohy č. 6 - 9.

Oblast, ve které leží předmětný pozemek, je vymezená ohybem Jižní spojky, z ostatních stran navazuje na stávající obytnou zástavbu Záběhllic. Jedná se o travnatou plošinu s náletovou zelení, ukončenou klesajícím svahem terénního valu Jižní spojky. Oblastí vede několik aktivně využívaných pěšin spojujících jižní a východní část Záběhllic. Okružní pěšina vedoucí po terénní hraně má významný vyhlídkový potenciál, který je vyzdvihnout v dílčím GVP pro Staré Záběhllice, pěšina navazující na ulici Pöslova severním směrem napojuje terénní schodiště ústící u chodníku čerpací stanice. Viz přílohy č. 11 a 12.

Důvodem pro odkup části pozemku je realizace protihlukové stěny pro budoucí residenční projekt. Studie rezidenčního záměru není k žádosti přiložena, ale lze se domnívat, že se jedná o období záměru *soubor obytných staveb Pod Lesíkem*, který byl OAUK totožným žadatelem předložen ve fázi studie k předběžnému vyjádření v březnu roku 2021. Viz přílohu č. 10. S realizací záměru se počítá na pozemcích parc. č. 2587/1 a 2580/19, které jsou ve vlastnictví žadatele. Plocha pro umístění protihlukové stěny je vedena podél hrany pozemků žadatele, ale bez zřejmého důvodu je prodloužena i podél sousedního pozemku parc. č. 2587/4, který je v majetku jiné soukromé osoby; v této části se také významně mění výškový průběh terénu a vymezený pozemek klesá po terénním valu na úroveň vozovky. Bez studie konkrétního řešení protihlukové stěny nelze vyloučit, že odprodej části předmětného pozemku a následná realizace záměru zamezí prostupnosti území a naruší urbanistickou koncepci lokality. Část stávající protihlukové stěny, která chrání obytnou zástavbu na západním konci ulice Na Vinobraní, je umístěna v úrovni vozovky Jižní spojky. Viz přílohu č. 13.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce nepovažuje samotný záměr protihlukové stěny za problematický, ale jako podklad ke stanovisku požaduje doložit studii záměru, která v souvislostech lokality prokáže vhodnou koordinaci s požadovanou prostupností území, stezkou po hraně terénního valu a přípravu na návaznost lávky přes Jižní spojku, řešení

vhodně vycházející z přirozeného morfologického členění terénu, spíše než z formálních parcelních hranic; prověří a případně předjedná alternativní možnosti spolupráce na realizaci protihlukové stěny s hl. m. Prahou, prověří možnosti alespoň částečného zachování vyhlídkového potenciálu z terénní hrany, prověří a případně odůvodní vyloučení varianty umístění stěny do výškové úrovně vozovky Jižní spojky, která by vyhlídkový potenciál plně zachovala.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z výše uvedených důvodů bez doložení konkrétnější podoby záměru protihlukové stěny **nesouhlasí** s úplatným převodem části pozemku parc. č. 2586/1 v k. ú. Záběhllice ve vymezeném rozsahu do vlastnictví společnosti Záběhllice Project Development s.r.o.

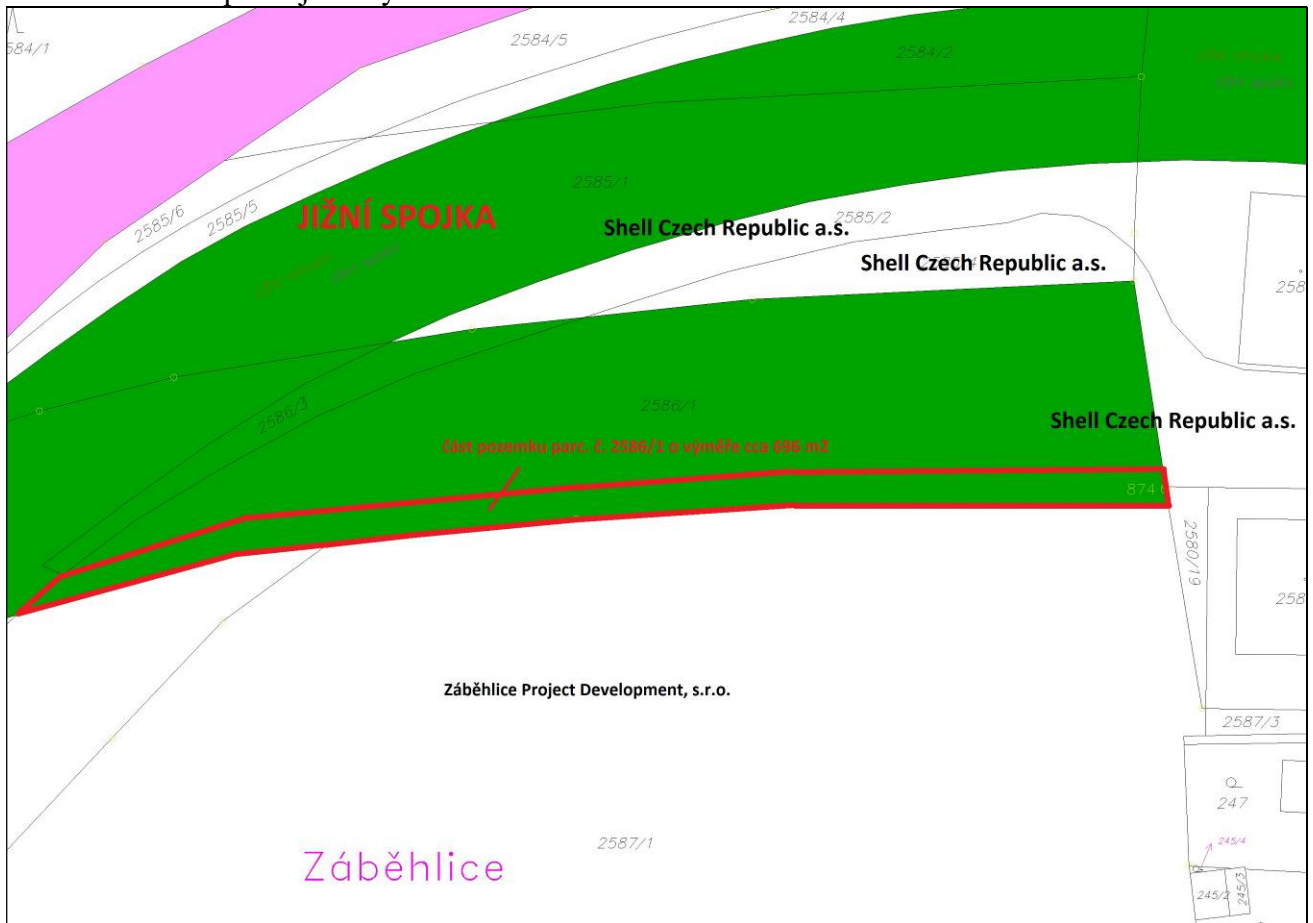
Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 2586/1 v k. ú. Záběhllice ve vymezeném rozsahu do vlastnictví společnosti Záběhllice Project Development s.r.o.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 38. jednání dne 23. 3. 2022 projednala prodej části poz. parc. č. 2586/1 v k. ú. Záběhllice – Záběhllice Project Development, s.r.o. a přijala stanovisko (viz příloha č. 14):

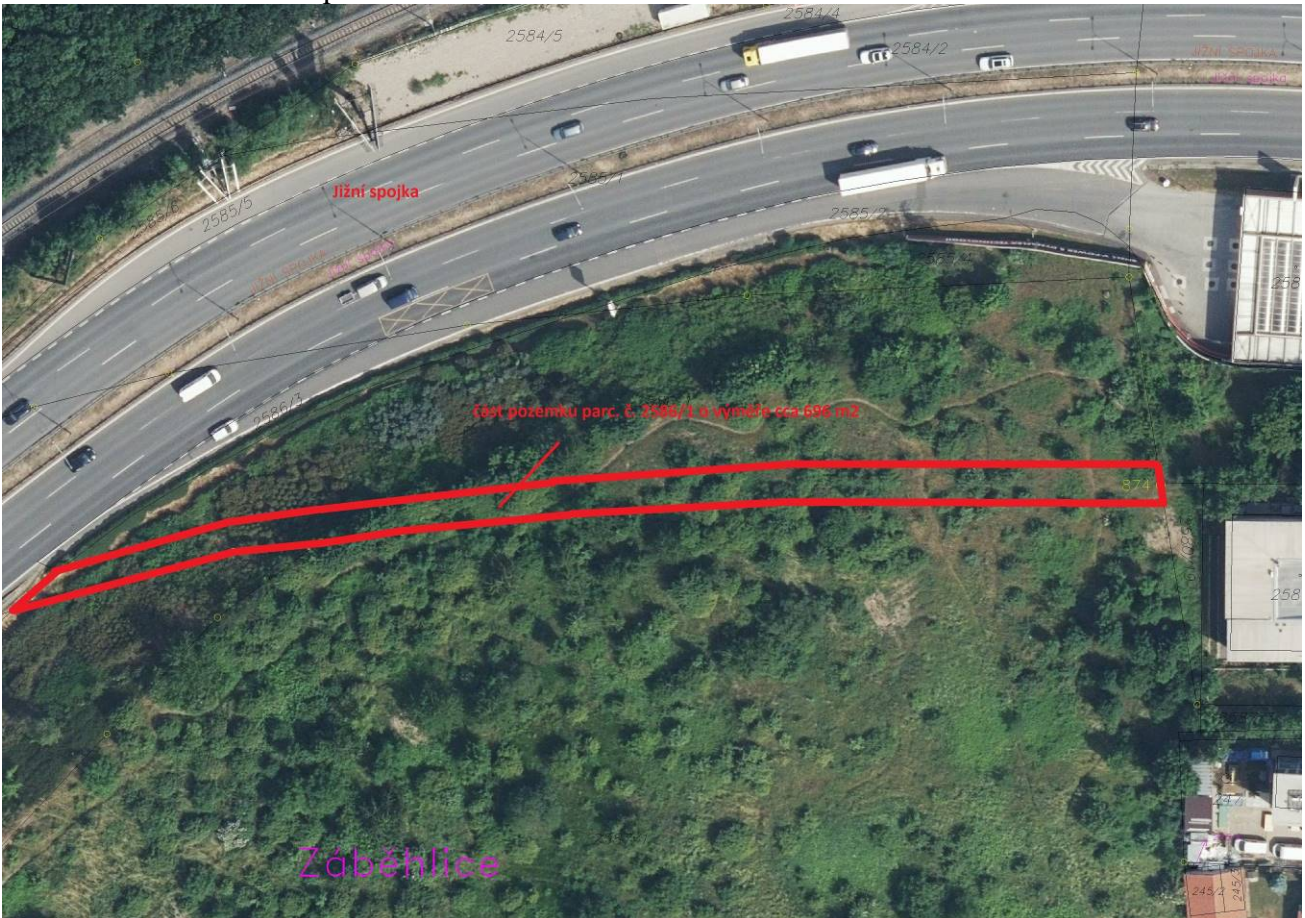
KÚR nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 2586/1 v k. ú. Záběhllice ve vymezeném rozsahu do vlastnictví společnosti Záběhllice Project Development s.r.o.

Příloha č. 1 – mapa majetkových vztahů

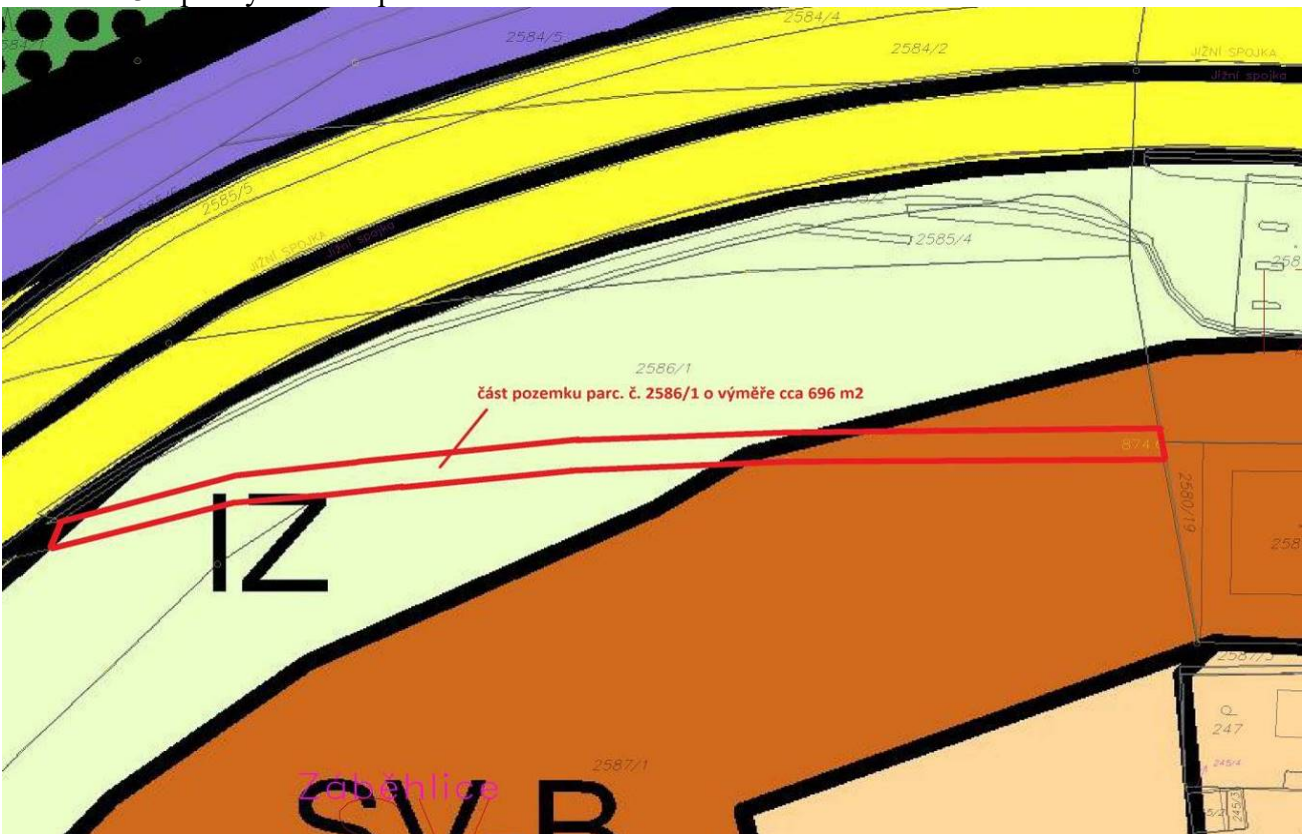
**Legenda:**

- pozemky hl. m. Prahy
- pozemky SŽDC, s.o.
- požadovaná část pozemku

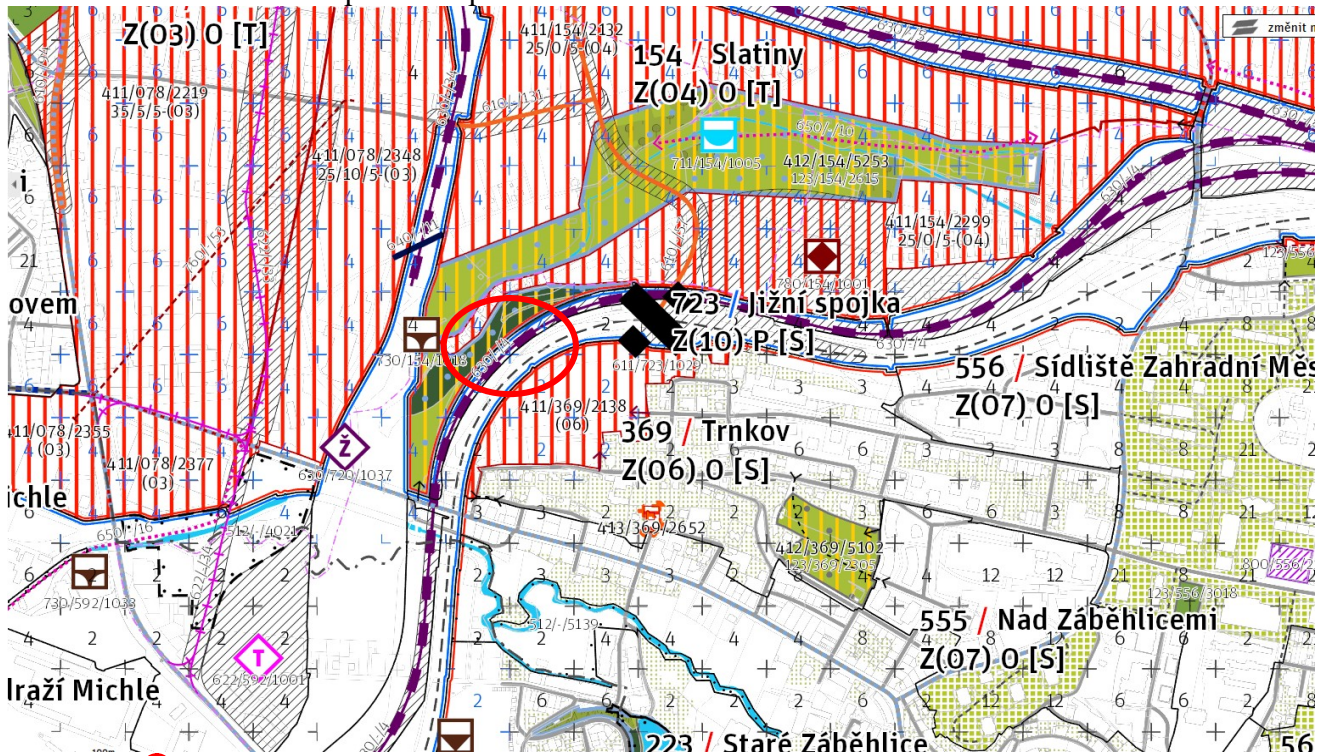
Příloha č. 2 – ortofotomapa




Příloha č. 3 – platný Územní plán





Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



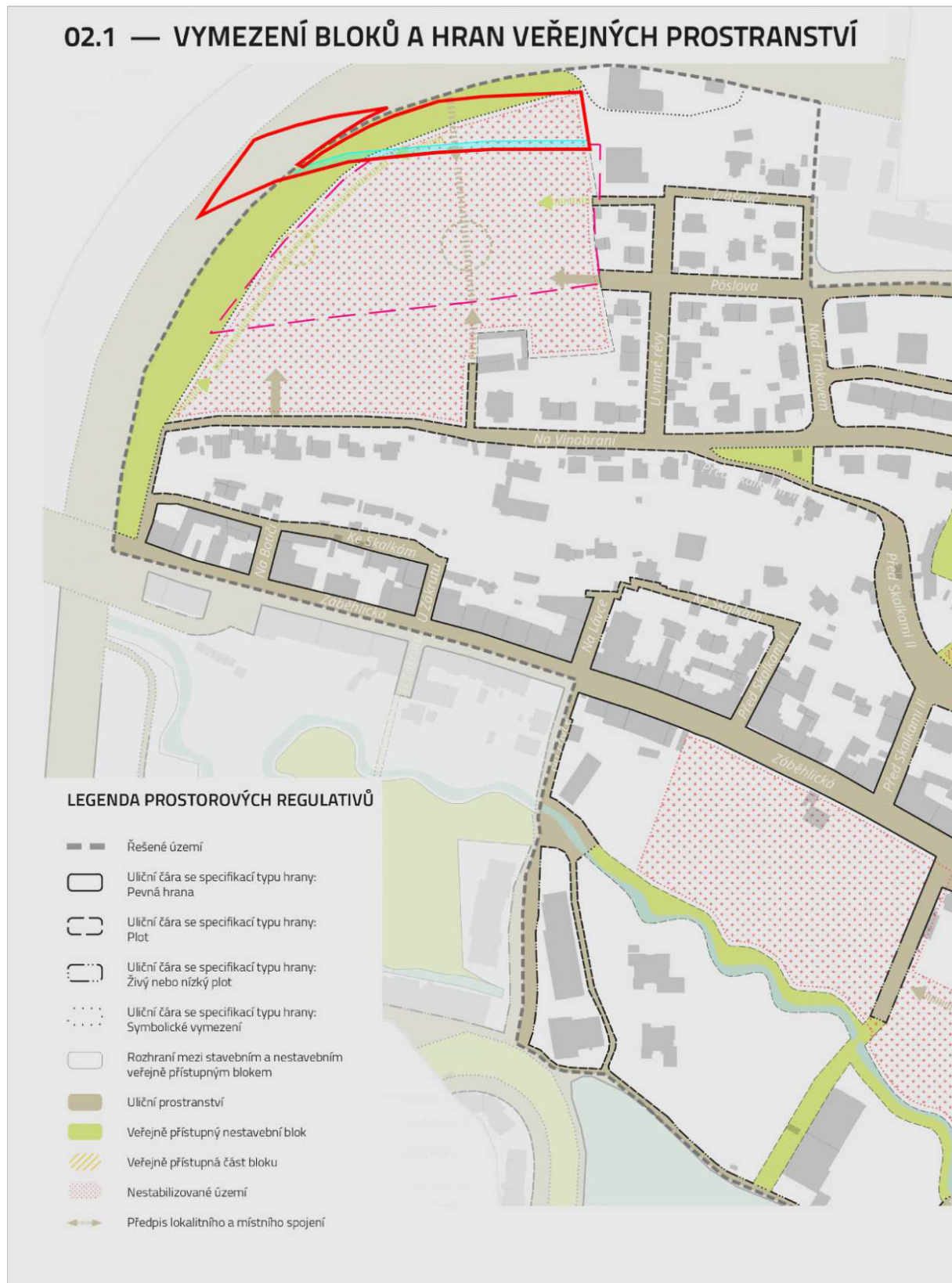
Legenda:  vyznačení řešeného území

Příloha č. 5 – Generel veřejných prostranství Praha 10



Legenda:  řešený pozemek v majetku Hl. m. Prahy
 pozemky v majetku žadatele, na kterých je situován návrh zástavby

Příloha č. 6 – Dílčí GVP Staré Záběhlice – vymezení bloků a hran



Legenda: ▭ řešený pozemek v majetku hl. m. Prahy
▭ část pozemku v majetku hl. m. Prahy navržená k odkupu
▭ pozemky v majetku žadatele, na kterých je situován návrh zástavby

Příloha č. 7 – Dílčí GVP Staré Záběhlvice – Řešení klíčových míst – 08 Lokalita Trnkov

08 Lokalita Trnkov

Klíčové pro fungování nové lokality je vhodně zvolená obsluha a napojení na stávající uliční síť, stejně tak jako propojení celku do smysluplného a kontinuálního okruhu. V rámci území by mělo vzniknout několik veřejných prostranství reagující na morfologii lokality a její převážně obytný charakter. Pro území je tématem také rozvoj lokality Bohdalec, na které by se dle územní studie mohlo napojit pěší lávka.

**A/ Lokální veřejné prostranství**

Vznik nové čtvrti by měl být podmíněn vznikem kvalitní uliční sítě a řadou veřejných prostranství s různou úrovní významu. Přímo v rámci zástavby by na křižování několika pěších i dopravních směrů měl vzniknout plácek či náměstíčko, místo s významem pro dané sousedství, které zároveň bude tvořit zastavení na vycházkových trasách okolí Zahradního města. Charakter prostranství by měl odpovídat charakteru okolní zástavby, ideálně by mělo být částečně zpevněné se systémovými prvky nakládání s dešťovou vodou.



Legenda: **○** vyznačení řešeného území

B/ Lokální cílové zelené prostranství, místo dalekého výhledu

Trnkov tvoří závěr pěších tras „na kopci“ vedoucích ulicemi Na Vinobraní a Jesenická, tedy v oblasti spíše spadující k Zahradnímu městu, právě terénní hrana nad dálničním tělesem díky svému vyvýšení skýtá ojedinělý výhled na žižkovský hřbet i oblasti Michle a Slatín, který se může do budoucna stát vyhledávaným vycházkovým cílem. Místo by tedy mělo mít upravený charakter reflektující blízkost rychlostní silnice.

**C/ Doplnění propojené uliční sítě**

Smysluplné navázání na stávající uliční síť jak po stránce dopravy tak pěších propojení. Nutná rozvaha nad kapacitou přilehlých komunikací a režimu jednosměrnosti, případně zokruhování celku.

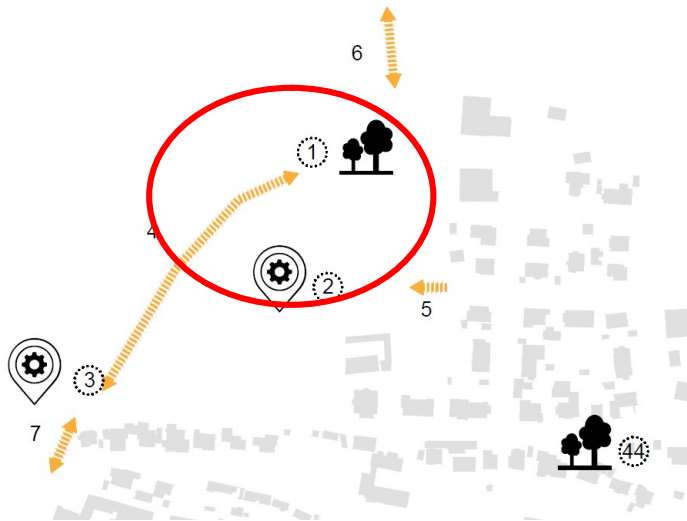
**D/ Doplnění rekreačních propojení**

Zapojení nové čtvrti do rekreační sítě Starých Záběhlvic a okolo provázka na výhledové trase ulice Na Vinobraní a Jesenická. Práce s terénní hranou nad dálničním tělesem s dalekým výhledem na Slatín a Bohdalec.

E/ Potenciální lávka na Slatín

Pěší a cyklistické propojení s oblastí Na Slatinách.

Příloha č. 8 – Dílčí GVP Staré Záběhlvice – Koncepce pro krátkodobý a střednědobý horizont



LEGENDA:

- významné prostupy územím
- úprava veřejného prostranství
- parková úprava místa

vyznačení řešeného území

1/ Výhled na Bohdalec

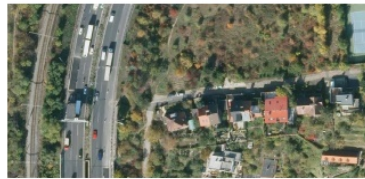


Místo je výrazným atraktorem pro řadu návštěvníků vzhledem ke svému unikátnímu výhledu a neobvyklé bezprostřední návaznosti na dálniční těleso. Je nutná koordinace se současnými majiteli pozemků

Konkrétní úpravy v tomto případě spočívají v:

- vznik vyhlídky na terénní hraně s menším pláčkem
- umístění mobiliáře v místě výhledu
- zajištění bezpečnosti návštěvníků

3/ Zakončení vycházkové trasy Na Vinobraní



Ulice Na Vinobraní slouží jako páteční vycházková trasa na kopci, její zakončení je situováno právě v místě s výhledem na dálnici a schodištěm vedoucím k ulici Záběhlická, místo se může stát cílem i zastavením na trase:

Konkrétní úpravy v tomto případě spočívají v:

- kultivace stávající vegetace
- umístění mobiliáře
- možné zbudování vyhlídky

2/ Sousedský pláček Trnkov



V srdci nové čtvrti by mělo vzniknout veřejné prostranství ve vazbě na stávající pěší propojení. Charakterem by se mělo jednat o sousedský pláček.

Konkrétní úpravy v tomto případě spočívají v:

- s prostranstvím je nutno počítat již při přípravě budoucí zástavby území, nutná koordinace s majiteli pozemků
- mělo by se jednat o částečně zpevněné prostranství



4/ Cesta po terénní hraně

Zajištění bezpečného propojení po vyhlídkové hraně území.

5/ Zpřístupnění rozvojové oblasti

Místo se brzy stane součástí městské struktury, již nyní se dá připravit jeho prostupnost, cestní síť může předcházet samotnou výstavbu, tato úprava je podmíněna jednáním s majiteli pozemků.

6/ Lávka a spojení na Slatiny

Toto propojení vychází z urbanistické studie Bohdalec- Slatiny.

Příloha č. 9 – Urbanistická studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice



Legenda: řešený pozemek v majetku hl. m. Prahy
 pozemky v majetku žadatele, na kterých je situován návrh

Příloha č. 10 – studie souboru obytných staveb Pod Lesíkem, 02/2021



Příloha č. 11 – panoramatický záběr



Legenda: - - - - poloha pěšiny na terénní hraně s potenciálem výhledu

Příloha č. 12 – ortofotomapa se zákresem vrstevnic pozemků



Legenda: řešený pozemek v majetku hl. m. Prahy
 Část pozemku v majetku hl. m. Prahy navržená k odkupu
 pozemky v majetku žadatele, na kterých je situován návrh zástavby

Příloha č. 13 – stávající protihluková stěna v úrovni ulice Na Vinobraní



Příloha č. 14 – stanovisko z 38. KÚR ze dne 23. 3. 2022 k projednávanému bodu

P10-112245/2022

Příloha č. 3

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
 č. KÚR/38/4/2022
 ze dne 23. 3. 2022
 prodej části poz. parc. č. 2586/1 v k.ú. Záběhlice - Záběhlice Project Development, s.r.o.

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. NESOUHLASÍ

s prodejem části pozemku parc. č. 2586/1 v k. ú. Záběhlice ve vymezeném rozsahu do vlastnictví společnosti Záběhlice Project Development s.r.o.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	-	-	-



Ing. Milan Maršálek
 předseda
 Komise územního rozvoje RMČ P10

QF 42-02-07/03