

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 196708/2024 S-MHMP 172021/2024 ze dne 1. 2. 2024 se žádostí o stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice [REDACTED]

Žadatel uvádí, že důvod úplatného převodu do jeho vlastnictví je skutečnost, že pozemek parc. č. 958 v k. ú. Vršovice, slouží jako jediná přístupová cesta k jeho rodinou užívaným nemovitostem.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se dotčený pozemek parc. č. 958 v k. ú. Vršovice nachází v rámci plochy s rozdílným způsobem využití OV (všeobecně obytné bez stanoveného kódu míry využití území). Hlavní využití pro toto území jsou plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) z roku 2022 jsou dotčené části pozemku součástí stabilizované zastavitelné obytné lokality „042 / Vršovice“ s blokovou strukturou zástavby. Východně od této plochy je v rámci infrastruktury vymezená stávající veřejná vybavenost – rekreační vybavenost značená bodem a plochou (stav). V oblasti jihovýchodně od tohoto pozemku je v rámci struktury lokality a jejího podrobnějšího členění ploch nestavebních bloků a ostatní krajiny vyznačena vodní plocha a vodní tok (Botič) s přilehlým městským parkem s označením „123/042/3190 U Botiče V. - lokální park“. Viz přílohu č. 4.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) se dotčený pozemek nachází ve stabilizovaném území, v rámci stavebního bloku vymezeného ulicemi (náměstím) Petrohradská – Pod Stupni – Vršovické náměstí – Sportovní – Vršovická a vodním tokem Botiče. Uliční čára stavebního bloku je do ulic Sportovní – Vršovická a k jižnímu úseku břehové hrany vodního toku Botič specifikovaná typem hrany – pevná hrana. Severní úsek břehové hrany vodního toku Botič, uliční čára k Petrohradské ulici a k ulici Pod Stupni, je specifikovaná typem hrany – plot, uliční čára Vršovického náměstí je specifikovaná typem hrany – živý nebo nízký plot. Východně od dotčeného pozemku je vyznačené veřejné prostranství v rámci bloku, a to předepsaný prostup blokem – zelený (severojižní směr), který navazuje na východozápadní předepsaný prostup blokem – smíšený. Viz přílohu č. 5.

Dle urbanistické studie – Botič a její analýzy širších vztahů se dotčený pozemek nachází v ploše městského charakteru navazujícího území na vodoteč Botič. K dotčenému pozemku přiléhají objekty s bodovými aktivitami v území – významné objekty a vzdělání. V rámci analýzy charakteristických úseků Botiče je dotčený pozemek součástí nepřístupného areálu, mimo potoční prostor. Dle návrhové části se dotčený pozemek nachází v nepřístupném areálu (Vršovický skanzen), jako bodové bariéry, kde jsou zachovány stávající bodové aktivity – významné objekty a vzdělání. Východní a jižní část přilehajícího území je navržena ke zprůchodnění s navrhovanými hlavními pěšími cestami vedenými kolem nepřístupného areálu (Vršovický skanzen), a to podél východní, jižní a západní hranice areálu. Dále u pěších cest jsou navrženy bodové aktivity: dětské hřiště (jižně), fit park (západně). Západně od nepřístupného areálu (Vršovický skanzen) je navrženo nové stromořadí a podél koryta Botiče jsou navrženy architektonické prvky: vyhlídková terasa lokální – bodová, lavičky a pobytové schody městského typu. Viz přílohu č. 6.

Pozemek parc. č. 958 v k. ú. Vršovice je ve vlastnictví hlavního města Praha. Jedná se o pozemek o výměře 299 m², který je druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní plocha.

Způsob ochrany této nemovitosti je popsán jako památková zóna (Vinohrady, Žižkov, Vršovice) a jako památkově chráněné území (Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze).

Dotčený pozemek parc. č. 958 v k. ú. Vršovice se v současnosti nachází v uzavřeném areálu Vršovického skanzenu a slouží jako přístupový a příjezdový koridor k objektům skanzenu a z důvodu terénního zlomu také k jižní části pozemku parc. č. 955/6 v k. ú. Vršovice ve vlastnictví HMP a ve svěřené správě MČ Praha 10. Z jihu k pozemku přiléhá památkově chráněný objekt na adrese Pod stupni 11/8, ze severu to je památkově chráněný objekt na adrese Pod stupni 144/6 a na sousedním pozemku parc. č. 962/2 to je novější objekt garáží zapuštěných do terénu. Zmiňovaný Vršovický skanzen je zbytkem původní venkovské zástavby údolí Botiče, ato chalupami a usedlostmi z počátku 19. století a z období klasicismu. Historicky byly objekty Vršovického skanzenu přístupné pouze pěšky, vyrovňovacím schodištěm (v současnosti neexistujícím) z pozemku parc. č. 955/1, vedeného přes pozemek parc. č. 955/3 na dotčený pozemek parc. č. 958. Tehdy se na dotčeném pozemku v jeho jižní a jihozápadní části nacházel svah klesající k objektu na adrese Pod stupni 11/8 a k Botiči. Na horní hraně svahu bylo umístěné oplocení vymezující zahradu k jižním objektům Vršovického skanzenu. Celá severozápadní část pozemku sloužila pro pěší komunikaci, případně pro malé kůlny. V současnosti se na pozemku nachází dílem zpevněná plocha ze štěrku a betonových zatravnovacích dlaždic a dílem zatravněné plochy, jeden vzrostlý strom a podzemní trasy sítě technické infrastruktury (kanalizační přípojka a přípojka SEK). Kromě toho se na pozemku nachází novější opěrná kamenná zeď, která dle všeho není povolena místně příslušným stavebním úřadem. V archivu Odboru stavebního ÚMČ Praha 10 k této opěrné zdi nebyla nalezena žádná dokumentace, ani vydané povolovací rozhodnutí. Dle všeho byla tato zeď realizována jako černá stavba v devadesátých letech minulého století.

Důvodem žádosti týkající se úplatného převodu části předmětného pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice o celkové výměře 299 m² je dle žadatele skutečnost, že se jedná o jedinou přístupovou cestu k souboru nemovitostí ve vlastnictví žadatele, jenž tvoří Vršovický skanzen. Dotčený pozemek je pro žadatele klíčový, a to z hlediska plnohodnotného užívání nemovitostí žadatele. Nabitím tohoto pozemku by pro žadatele odpadla právní nejistota plynoucí z vlastnické duality, kde stávající objekty Vršovického skanzenu žadatel užívá spolu se svou rodinou a jediná přístupová cesta k těmto nemovitostem je ve vlastnictví HMP.

V minulosti (dne 24. 11. 2010) se Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP svým dopisem pod č. j.: S-MHMP 944431/2010 OOA/P/Lu/Vrš 78 obrátil na MČ Praha 10 se žádostí o stanovisko k úplatnému převodu pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice žadateli společnosti FILON s.r.o., zastoupené p. Edvardem Tomasem. **Rada městské části Praha 10, na svém zasedání dne 23. 3. 2011 schválila usnesení číslo 283**, ve kterém souhlasila s návrhem stanoviska Městské části Praha 10 pro odbor evidence, správy a využití majetku Magistrátu hl. m. Prahy ve věci úplatného převodu pozemku parc. č. 958, k. ú. Vršovice z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví p. [REDAKCE] kterém se mimo jiné sděluje:

*Požadovaný pozemek parc. č. 958, k. ú. Vršovice není přístupovou cestou jen k nemovitostem ve vlastnictví žadatele, ale rovněž a v neposlední řadě **jedinou přístupovou cestou k pozemku parc. č. 955/6 ve vlastnictví městské části Praha 10 a přes něj k pozemku parc. č. 956 ve spoluvlastnictví dalších fyzických osob. Prodejem pozemku parc. č. 958, k. ú. Vršovice do vlastnictví fyzické osoby by mohly být narušeny provozní vztahy v místě. Principiální funkcí pozemků v držení města či státu je umožnit volný průchod a přístup k soukromým nemovitostem v sousedství, který není tedy nutno zajišťovat pronájmem či odkupem příslušné komunikace, a proto **Městská část Praha 10 nesouhlasí s prodejem pozemku parc. č. 958, k. ú. Vršovice žadateli p. [REDAKCE]*****

K žádostem na odkup pozemků v oblasti, nebo jejich částí, žadatelem panem [REDAKCE] případně společností FILON, s.r.o., kterou pan [REDAKCE] oval, se MČ Praha 10 vyjadřovala opakovaně, pokaždé zamítavě.

Dotčený pozemek parc. č. 958 v k. ú. Vršovice je součástí většího území, které není v současnosti stabilizováno. Pražská developerská společnost jihozápadně od Vršovického skanzenu připravuje výstavbu bytového souboru s přílehlou parkově upravenou plochou. Dále hl. m. Praha připravuje revitalizaci fotbalového stadionu „Bohemians“ a prostup územím na rozhraní fotbalového stadionu a areálu Sokol Vršovice. Rovněž zatím nejsou vyjasněné úpravy prostor mezi objektem Sokol Vršovice a Vršovickým skanzem, včetně potřeby parkoviště pro trenéry Sokol Vršovice. Také není známa finální úprava prostoru podél vodního toku Botiča není povolená stavba (resp. nebylo zahájeno ani územní řízení) bytového domu v ulici Pod Stupni (společnosti Filon, s.r.o.). Proto Oddělení architektonické a urbanistické koncepce **považuje za nevhodné úplatně převést pozemek parc. č. 958 v k. ú. Vršovice, a to bez ukončení vzájemné koordinace všech výše uvedených záměrů. Navíc stále platí, že jediná přístupová cesta k jižní části pozemku parc. č. 955/6 ve svěřené správě MČ Praha 10 je z důvodu terénního zlomu možná jen přes pozemek parc. č. 958, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy.**

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce na základě výše uvedených skutečností **nesouhlasí** s úplatným převodem pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice žadateli, panu [REDACTED]

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta **nesouhlasí** s úplatným převodem pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice žadateli, [REDACTED]

KÚR RMČ Praha 10 na svém 14. jednání dne 13. 3. 2024 projednala úplatný převod pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice – Edvard Tomas a přijala stanovisko:

KÚR nesouhlasí s úplatným převodem pozemku parc. č. 958 v k. ú. Vršovice žadateli [REDACTED]