

## Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se návrhu výzvy k nabytí pozemku parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice do vlastnictví hl. m. Prahy.

Problematika spojená s uvedeným pozemkem ve vztahu k jeho uvažované zástavbě a též v souvislosti s „Petici za zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“ byla opakovaně projednávána následujícími orgány samosprávy městské části: RMČ dne 14. 12. 2023, viz přílohu č. 2; ZMČ dne 18. 12. 2023, viz přílohu č. 3; Komisi územního rozvoje RMČ dne 24. 1. 2024, viz přílohu č. 4; Komisi majetkovou a nebytových prostor RMČ dne 28. 2. 2024, viz přílohu č. 5 a Výborem pro životní prostředí ZMČ dne 11. 3. 2024, viz přílohu č. 6.

Cílem zmíněné „Petice za zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“, doručené dne 30. 10. 2023, je žádost o využití všech právních a politických prostředků k zachování parku na předmětném pozemku a zamezení zde zamýšlené výstavbě obytného domu „Bytový dům Magnitogorská“. Dále byla dne 14. 11. 2023 MČ Praha 10 doručena „Žádost občanů o účinnou podporu proti záměru investora na pozemku parc. č. 1873/105“ od předmětného petičního výboru, jejímž obsahem jsou tři variantní řešení pro zachování parku.

Předmětný pozemek parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice, viz přílohu č. 1, je ve vlastnictví společnosti XEDUS CREDIT s.r.o., Náchodská 762/65, 193 00 Praha - Horní Počernice, a je mj. zatížen soudními spory mezi MČ Praha 10 a spol. XEDUS CREDIT s.r.o. o bezdůvodné obohacení za užívání pozemku jako veřejné prostranství.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP SÚ HMP“) se pozemek parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice nachází ve stabilizovaném území ve funkční ploše OB (čistě obytné) bez stanoveného koeficientu míry využití plochy. Jedná se tedy o pozemek zastavitelný, viz přílohu č. 1.

Platné regulativy funkčních ploch (příloha č. 1 ÚP SÚ HMP) definují podmínky využití plochy OB:

*Hlavní využití: Plochy pro bydlení.*

*Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.*

*Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního*

*významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.*

*Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.*

Pozemek parc. č. 1873/105 nebyl předmětem žádné změny platného ÚP SÚ HMP, tedy územního plánu platného od roku 1999. Z veřejně dostupných archivních výkresů územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy před rokem 1999 je zřejmé, že pozemek byl součástí ploch obytných již v letech 1994, 1986, 1976, 1971 a 1964.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) leží pozemek ve stabilizované zastavitelné obytné lokalitě s heterogenní strukturou zástavby „101 / Koh-i-noor“. V ploše investorem zamýšleného záměru je dle MP znázorněn nestavební blok městského parku s označením „123/101/3258 Park u ulice Magnitogorská - místní park“, viz přílohu č. 1, který je dle hierarchie městských parků zpravidla malého plošného rozsahu s významem pouze pro obyvatele nejbližšího okolí. V místním parku není dle článku 90 možné umístit žádné nové budovy, pro stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání MP) je přípustné provádět změny dokončených staveb dle podmínek určených článkem 90. Předmětný pozemek zasahuje do ploch výškové regulace o hodnotách 6 (4–6 RNP), 12 (7–12 RNP max. 40 m), 21 (13–21 RNP max. 70 m); RNP neboli počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu, viz textová část MP.

Dle Generelu veřejných prostranství Praha 10 (GVP), strategického dokumentu MČ Praha 10 schváleného ZMČ dne 12. 6. 2017 usnesením číslo 16/20/2017, jsou pozemky součástí plochy nestabilizovaného území bez jednoznačného vymezení struktury komunikací a veřejných prostorů. V centrální části předmětného pozemku je lokalizováno zelené veřejné prostranství místního významu. GVP definuje místní veřejná prostranství jakožto společné prostory sousedství v rozsahu maximálně několika bloků. Často neformální pobytová místa, místa setkání. U lokalitních a místních veřejných prostranství nabývá na významu spolupráce s obyvateli dané lokality, neboť uživateli těchto prostranství jsou zpravidla lidé z bezprostředního sousedství. Zejména u místních prostranství je klíčový důraz na každodenní potřeby v daném místě a získání podnětů pro případné úpravy od okolních rezidentů, viz přílohu č. 1.

Ke stavebnímu záměru společnosti XEDUS CREDIT s.r.o. se Kancelář hlavního architekta ÚMČ Praha 10 vyjadřovala opakovaně předběžným vyjádřením k architektonické studii, a to k verzi záměru z roku 2020 a 2021. V roce 2021 byla předložena studie navrhující

redukovanou stavbu s 10 NP (oproti 12 NP z roku 2020) s ustupujícími patry napůl rozdělenou poloveřejným zastřešeným prostorem sloužícím jako průchod územím a jako průhledový prostor na stávající mozaiku umístěnou na stěně schodišťové rampy, vedoucí na veřejné prostranství severně ležící budovy. Velikost zastavěné plochy činila dle návrhu 2 000 m<sup>2</sup>. Celkový součet hrubé podlažní plochy činil 14 450 m<sup>2</sup>. V 1. a 2. NP byly umístěny komerční prostory. V 1. PP byly navrženy plochy pro parkování. Ostatní nadzemní podlaží sloužily k bydlení. V objektu bylo navrženo 100 bytových jednotek, viz přílohu č. 7. KHA nesouhlasí se stavbou těchto dimenzí na předmětném pozemku. Zmíněné vyjádření KHA upozorňovalo zejména na obsah GVP, ačkoliv nepopíralo reálnou možnost zastavění pozemku dle aktuálně platné legislativy. Na předmětném pozemku si lze představit pouze drobnou stavbu související s plněním funkce parku.

V reakci na obdržení „Petice za zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“ proběhla řada konzultačních jednání se zástupci petičního výboru, kde byla diskutována problematika spojená se záměrem BD Magnitogorská – kácení vzrostlé zeleně, likvidace veřejného prostranství parkové podoby, urbanistická a architektonická podoba záměru, řešení dopravy v klidu, PBŘ, připojení stavby na sítě technické infrastruktury atd. Městská část Praha 10 i proto ve snaze o řešení nastalé situace opakovaně písemně vyzooměla vlastníka pozemku s cílem vstoupit ve společné jednání o možném odkupu pozemku do vlastnictví městské části, nicméně do dnešního dne prozatím bez reakce adresáta.

Jak již bylo v úvodu zmíněno, předmětná záležitost byla projednávána v řadě orgánů samosprávy MČ Praha 10, kde byly dopodrobna analyzovány a diskutovány možné varianty zamezení realizace záměru BD Magnitogorská, které jsou z hlediska platné legislativy v kompetenci městské části, a to včetně právních důsledků výkonu těchto práv. Komise i výbory RMČ, resp. ZMČ vyhodnotily projednávané varianty a jednomyslně doporučily nabytí pozemku parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice do vlastnictví hl. m. Prahy tak, aby bylo možné na předmětné ploše zachovat veřejné prostranství parkové podoby. Navržený postup odpovídá též skutečnosti, že je ustáleným obecným pravidlem, že pozemky do vlastnictví nabývá vždy hl. m. Praha, nikoliv jednotlivé městské části. Ty v případě oboustranné shody mohou na dané nemovitosti vykonávat pouze vlastní správu.

MČ Praha 10 si je mimoto vědoma, že hl. m. Praha řeší se spol. XEDUS CREDIT s.r.o. více majetkových sporů v rámci území metropole. Proto se domnívá, že nalézt dohodu o nabytí pozemku parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice do vlastnictví hl. m. Prahy (ať už samostatně či v rámci komplexního řešení všech existujících sporů s touto společností), by mělo být koncepční snahou všech představitelů hl. m. Prahy, resp. MHMP, kteří mají problematiku hospodaření s majetkem ve své gesci.

**S ohledem na shora uvedené, též v kontextu všech přiložených usnesení a stanovisek orgánů samosprávy, MČ Praha 10 vyzývá hl. m. Prahu k iniciaci odkupu pozemku parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice do svého vlastnictví s primárním cílem zachování veřejného prostranství parkové podoby, tj. v místě aktuálně plánovaného záměru soukromého investora s názvem Bytový dům Magnitogorská.**