

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se návrhu Memoranda o spolupráci mezi MČ Praha 10 a společností FORESPO MAL a.s., Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4 (dále též „memorandum“ a „stavebník“), v souvislosti s projektem stavebníka „Obytný soubor Na Homoli“ (dále též „projekt“).

Významným impulsem a motivací pro nalezení konsenzu se stavebníkem v rámci uvedeného memoranda jsou sjednané úpravy projektu a **zejména možnost budoucího nabytí pozemků do vlastnictví HMP. Jedná se o zcela strategické rozhodnutí, které může mít zásadní význam pro zkapacitnění dotčené komunikační sítě celoměstského významu (rozsíření ulice Černokostecké na pozemky stavebníka, napojení ulice Černokostecké na nájezd na Štěrboholskou spojkou směr do centra a vybudování nových ulic, respektive úprava stávajících mezi ulicí Průmyslová a Černokostecká).**

Veškeré závazky ze strany investora jsou předmětem odst. 1, článku II memoranda, viz citaci níže.

Dne 5. 12. 2000 bylo ÚMČ Praha 10 vydáno stavební povolení na stavbu „AREÁL FORD, NA HOMOLI, PRAHA 10“, prodejní a servisní areál včetně komunikací k ulici Černokostecká a inženýrských sítí. Stavba se skládala z následujících souborů: Autoservis Ford Charouz (A - Přijímací a vstupní část, B - Výstavní a prodejní část, C - Vlastní servis, D - Podzemní parking, E - VIP servis); Provozně obchodní budova (A - Vlastní budova, B - Podzemní parking, C – Vrátnice); Čerpací stanice PHM; Příprava území; Hrubé terénní úpravy; Čisté terénní úpravy; Komunikace, parking – areálové; Chodníky; Sadové úpravy; Hodnocení, kácení a přesazení stávajících dřevin; Drobná architektura; Vodovod; Letní vodovod; Kanalizace jednotná; Kanalizace dešťová; Kanalizace z parkovišť; Plyn STL; Plyn NTL; Trafostanice; 22kV (propojení TS); 1 kV; Veřejné osvětlení; Areálové osvětlení; Horkovod; Příprava území; Čisté terénní úpravy; Dopravní značení; Komunikace propojovací; Sadové úpravy; Kanalizace; Veřejné osvětlení; Přeložka slaboproudá; viz přílohu č. 4.

Dne 3. 2. 2023 podal stavebník žádost o vydání změny územního rozhodnutí ze dne 3. 5. 1999, žádost o vydání změny stavby před jejím dokončením (stavební povolení ze dne 29. 11. 2000) a o spojení těchto řízení, a dne 8. 12. 2023 podal žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků na stavbu s původním názvem "AREÁL FORD, NA HOMOLI PRAHA 10", viz přílohu č. 5.

Dne 17. 4. 2024 obdržela MČ Praha 10 oznámení o výše popsaném zahájení společného řízení o změně územního rozhodnutí a změně stavby před jejím dokončením. K tomuto řízení podala MČ Praha 10 námitku, která byla doručena stavebnímu úřadu dne 2. 5. 2024.

Podané námitky se věnovaly několika tematickým okruhům, přičemž memorandum, resp. závazky ze strany investora jsou vypořádány pouze některé (Vztahy k širšímu území v lokalitě, k poloze ve městě a vize daného území; Základní vybavení; Řešení dopravy;

Doprava v klidu a související zeleň, Biologická rozmanitost). V případě zbývajících námitek bude rozhodující jejich vypořádání a odůvodnění ze strany příslušného stavebního úřadu.

S cílem oboustranné dohody na podobě záměru vstoupil stavebník do jednání s MČ Praha 10. Dále viz citaci z předmětného memoranda.

II.

Úpravy Projektu

1. Městská část uvádí, že Námitky podala z toho důvodu, že některé aspekty Projektu považovala za potenciálně problematické. Stavebník ve snaze zajistit pokračování legalizace Projektu bez zbytečných průtahů, stejně jako ve snaze nalézt konsenzus s Městskou částí, se rozhodl dát Městské části následující ujištění, aby byl Projekt z pohledu Městské části z dílčí části akceptovatelný za paralelní podmínky souladu projektu s rozhodnutím stavebního úřadu v přenesené působnosti výkonu státní správy. Za tím účelem Stavebník prohlašuje ve vztahu k realizaci Projektu zejména následující:

- a) umožní v případě záměru hlavního města Prahy či příslušné městské části dobudování komunikační sítě v lokalitě, zejména rozšíření ulice Černokostelecké na pozemky Stavebníka, napojení ulice Černokostelecké na nájezd na Štěrboholskou spojku směr do centra a vybudování nových ulic, respektive úpravu stávajících mezi ulicí Průmyslová a Černokostelecká. K tomuto poskytne Stavebník hlavnímu městu Praha či příslušné městské části součinnost a v rámci realizace Projektu umožní pozemkově oddělit části pozemků, které následně budou předány do majetku HMP;
- b) v rámci realizace Projektu dojde ke zřízení sjezdu směrem z centra z ulice Černokostelecká (v části sousedící s Projektem) a k jejímu dopravnímu napojení na pozemní komunikace Projektu;
- c) v rámci realizace Projektu dojde k realizaci kvalitních pobytových prostor přiléhajících k BD, případně na plochách zeleně umístěných na pozemcích parc. č. 428, 429/1, 429/2 a 451, v k.ú. Štěrboholy. V rámci těchto ploch budou umístěné:
 - dětská hřiště
 - kvalitní prvky mobiliáře;
- d) v rámci realizace Projektu dojde k začlenění objektu trafostanice do objektu OC či bytového domu (BD);

- e) v rámci realizace Projektu dojde k doplnění výsadby zeleně o minimálně 13 stromů 2 keřové skupiny dle dohody s Městskou částí, a to v rámci prostranství vnějšího parkoviště před OC;
 - f) v rámci realizace Projektu dojde k doplnění tras pro pěší, tj. vybudování chodníků, podél pozemní komunikace ulice Černokostelecká (v části sousedící s Projektem).
2. Městská část sděluje, že významným impulsem a motivací pro nalezení konsenzu se Stavebníkem je zejména možnost budoucího nabytí pozemků do vlastnictví HMP dle bodu a) odst. 1 tohoto článku. Jedná se o zcela strategické rozhodnutí, které může mít v budoucnu zásadní význam pro zkapacitnění dotčené komunikační sítě celoměstského významu.
 3. Za splnění podmínek uvedených v odst. 1. tohoto článku memoranda Městská část souhlasí s podobou Projektu, resp. jeho příslušných částí, a to i pro případ, že dojde k jeho budoucím úpravám, které nebudou zásadní a nebudou v rozporu s prohlášeními uvedenými v odst. 1 tohoto článku memoranda, zejména nedojde k navýšení podlažnosti Projektu a nedojde k navýšení hrubých podlažních ploch Projektu oproti jeho podobě, o níž je vedeno Řízení o změně stavby.

III.

Prohlášení Městské části

1. S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. II tohoto Memoranda Městská část nemá k Memorandem vypořádaným tematickým okruhům proti Projektu dalších námitek, přičemž za této situace Městská část považuje dotčené námítky, které byly z její strany v rámci Řízení o změně stavby v minulosti podány, za částečně vypořádané. V případě Memorandem nevypořádaných námitek bude rozhodující posouzení a vyhodnocení námitek Městské části v rámci Řízení o změně stavby, a to příslušným stavebním úřadem.
2. V případě, že Městská část podá v rámci Řízení o změně stavby odvolání či správní žalobu směřující proti správnímu rozhodnutí pro Projekt, jsou strany srozuměny s tím, že Stavebník je oprávněn neposkytnout Městské části plnění dle čl. II odst. 1 tohoto Memoranda.

3. *Městská část upozorňuje, že do procesů týkajících se Projektu mohou vstupovat i jiné orgány veřejné moci, případně jiné subjekty např. formou místních či krajských referend. Stavebník bere na vědomí, že Městská část je povinna jednat v tomto směru vždy v souladu s právními předpisy. Proto v případě, že by prohlášení dle tohoto memoranda byla, nebo se postupem času dostala do rozporu s povinnostmi, které je nebo bude Městská část povinna činit nebo kterých se bude muset zdržet dle právních předpisů, souhlasí obě strany s tím, že Městská část bude povinna respektovat tyto právní předpisy.*

Pro upřesnění uvádíme, že výsadba stromů a keřů dle čl. II, odstavce 1, bodu e) tohoto memoranda je uvažována nad rámce stanovené náhradní výsadby.

Kompletní znění memoranda je přílohou č. 3 předloženého materiálu.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 19. jednání dne 4. 9. 2024 projednala návrh Memoranda o spolupráci mezi MČ Praha 10 a společností FORESPO MAL a.s. a přijala stanovisko:

KÚR souhlasí s uzavřením memoranda o spolupráci mezi MČ Praha 10 a společností FORESPO MAL a.s.