

**NÁVRH ŘEŠENÍ SITUACE SOUVISEJÍCÍ SE ZÁMĚREM
BD MAGNITOGORSKÁ**

Předkládá: JUDr. Pavel Šutka, předseda KÚR

zpracovatel: KHA/Ing. arch. Lucie Kučerová/15.1.2024

Úvod:

Komisi územního rozvoje je předkládán materiál týkající se žádosti o podporu proti stavebnímu záměru soukromého investora na pozemku parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice, kterou podali zástupci petičního výboru „Petice za zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“. Zmíněná petice, doručená dne 30. 10. 2023, byla předmětem jednání RMČ dne 14. 12. 2023, viz přílohu č. 1 – usnesení číslo 0890/RMČ/2023 a následně ZMČ dne 18. 12. 2023, viz přílohu č. 2 – usnesení číslo 6/3/2023 a jejím účelem 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 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, dále níže v textu. Dne 8. 1. 2024 petiční výbor požádal předsedu KÚR o svolení k účasti na projednání tohoto bodu. Předmětný pozemek parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice, viz přílohu č. 3, je ve vlastnictví společnosti XEDUS CREDIT s.r.o., Náchodská 762/65, 193 00 Praha - Horní Počernice. Předmětný pozemek je mj. zatížen soudními spory se společností XEDUS CREDIT s.r.o. o bezdůvodné obohacení za užívání pozemku jako veřejné prostranství.

Stanovisko kanceláře hlavního architekta:

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. 4.

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 m², 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 m²) 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“, 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 umísťovat 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. Viz přílohu č. 5.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP), jakožto strategického dokumentu MČ 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. 6.

Ke stavebnímu záměru společnosti XEDUS CREDIT s.r.o. se Kancelář hlavního architekta vyjadřovala dvakrát předběžným vyjádřením k architektonické studii, a to k verzi z roku 2020 a 2021. V roce 2021 byla předložena studie navrhuje stavbu o 10 NP (oproti 12 NP z roku 2020) s ustupujícími patry napůl rozdělenou polo veřejným zastřešeným prostorem sloužícím jako průchod územím a jako pohledový prostor na stávající mozaiku umístěnou na stěně schodištové rampy, vedoucí na veřejné prostranství severně ležící budovy. Velikost zastavěné plochy činila dle návrhu 2 000 m². Celkový součet hrubé podlažní plochy činil 14 450 m². 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. Zmíněné vyjádření KHA vyzdvihovalo obsah GVP ačkoliv nepopíralo reálnou možnost zastavění pozemku dle aktuálně platné legislativy. Viz přílohu č. 7 – 10.

Kancelář hlavního architekta nesouhlasí se stavbou těchto dimenzí na předmětném pozemku. Na předmětném pozemku si lze představit pouze drobnou stavbu související s plněním funkce parku.

V úvodu zmíněná Žádost občanů o účinnou podporu proti záměru investora na pozemku parc. č. 1873/105 ze dne 14. 11. 2023 od předmětného petičního výboru obsahuje následující tři variantní řešení pro zachování parku:

Za podepsané občany petiční výbor v zastoupení petentů žádá rozhodnout o následujícím variantním řešení pro zachování pozemku jako parku

1. aby zastupitelstvo MČ Prahy 10 rozhodlo pozemek p.č. 1873/105 od firmy XEDUS CREDIT s.r.o., IČ 28395573 v zájmu občanů **odkoupit**;
2. aby zastupitelstvo MČ Prahy 10 rozhodlo pozemek p.č. 1873/105 firmě XEDUS CREDIT s.r.o., IČ 28395573 v zájmu občanů **vyměnit** za jiný, kde by bylo možné stavbu realizovat;
3. aby zastupitelstvo MČ Prahy 10 rozhodlo odsouhlasit a **změnit** v územním plánu pozemek p.č. 1873/105 z plochy OB na plochu **ZMK** - zeleň městská a krajinná v zájmu občanů. (Tuto třetí variantu nám doporučil senátor prof. MUDr. Jan Pirk, dne 6.11.2023);

Na základě analýzy výše navržených variant řešení a informací známých Kanceláři hlavního architekta mj. v souvislosti se znalostí aktuálních procesů ve vztahu ÚP SÚ HMP jsou dle Kanceláře hlavního architekta možné dvě varianty řešení nastalé situace:

1. Opětovná iniciace výrazné změny navrženého záměru
2. Odkup pozemku do vlastnictví hl. m. Prahy

Je však nutné podotknout, že obě výše zmíněné varianty vyžadují shodu na řešení situace a součinnost vlastníka pozemku.

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta souhlasí s iniciací odkupu pozemku parc. č. 1873/105 v k. ú. Vršovice do vlastnictví hl. m. Prahy.

Přílohy:

- č. 1 – usnesení číslo 0890/RMČ/2023
- č. 2 – usnesení číslo 6/3/2023
- č. 3 – ortofotomapa
- č. 4 – Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
- č. 5 – návrh Metropolitního plánu
- č. 6 – Generel veřejných prostranství Prahy 10
- č. 7 – výňatek ze záměru „Bytový dům Magnitogorská“ z roku 2020
- č. 8 – předběžné vyjádření KHA k záměru „Bytový dům Magnitogorská“ z roku 2020
- č. 9 – výňatek ze záměru „Bytový dům Magnitogorská“ z roku 2021
- č. 10 – předběžné vyjádření KHA k záměru „Bytový dům Magnitogorská“ z roku 2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 0890/RMČ/2023

ze dne 14.12.2023

k návrhu na projednání „Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci k „Petici na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“, dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

1. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle přílohy č. 7 předloženého materiálu

III. pověřuje

1. Ing. Tomáše Peka S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na projednání „Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105“



Ing. arch. Martin Valovič

starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: kontrola; pozemky; samospráva
Na vědomí: -
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 6/3/2023
ze dne 18. 12. 2023

k návrhu na projednání Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o Petici na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105 dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. podporuje

úsilí o zachování veřejného prostranství v lokalitě uvedené v bodě I. tohoto usnesení

Ing. arch. Martin V a l o v i č
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místopředseda

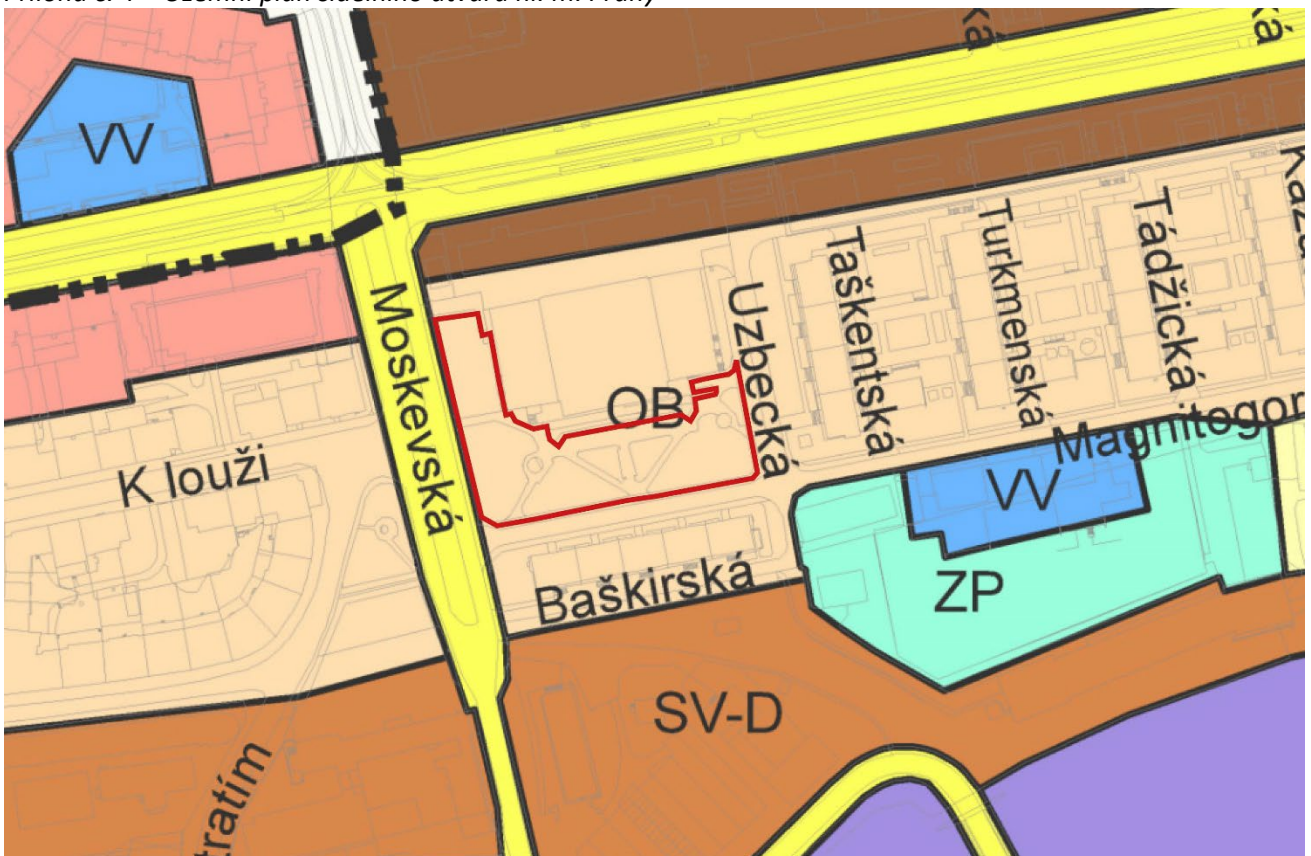
Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místopředseda
Číslo tisku: P10-505320/2023

Příloha č. 3 – ortofotomapa

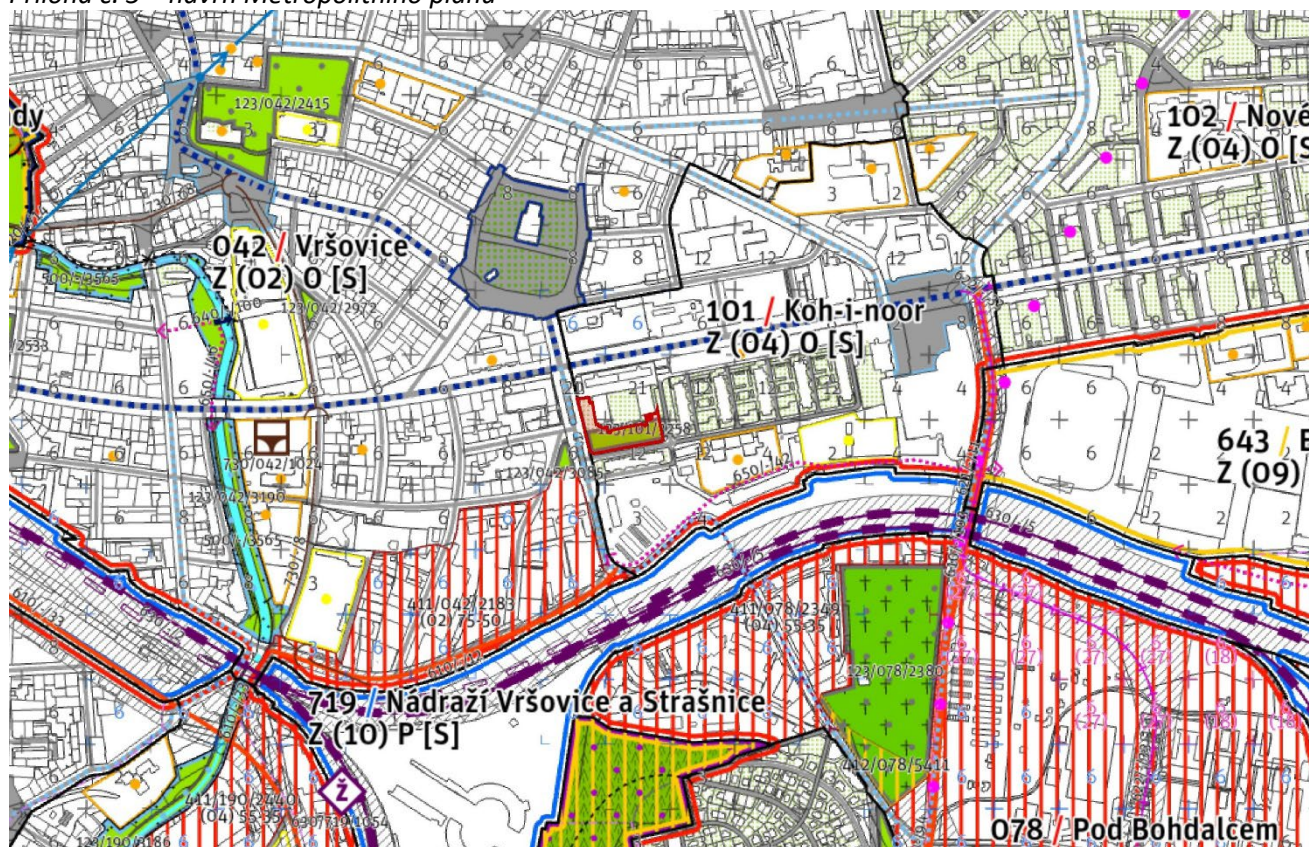


Legenda: zakres předmětného pozemku

Příloha č. 4 – Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy

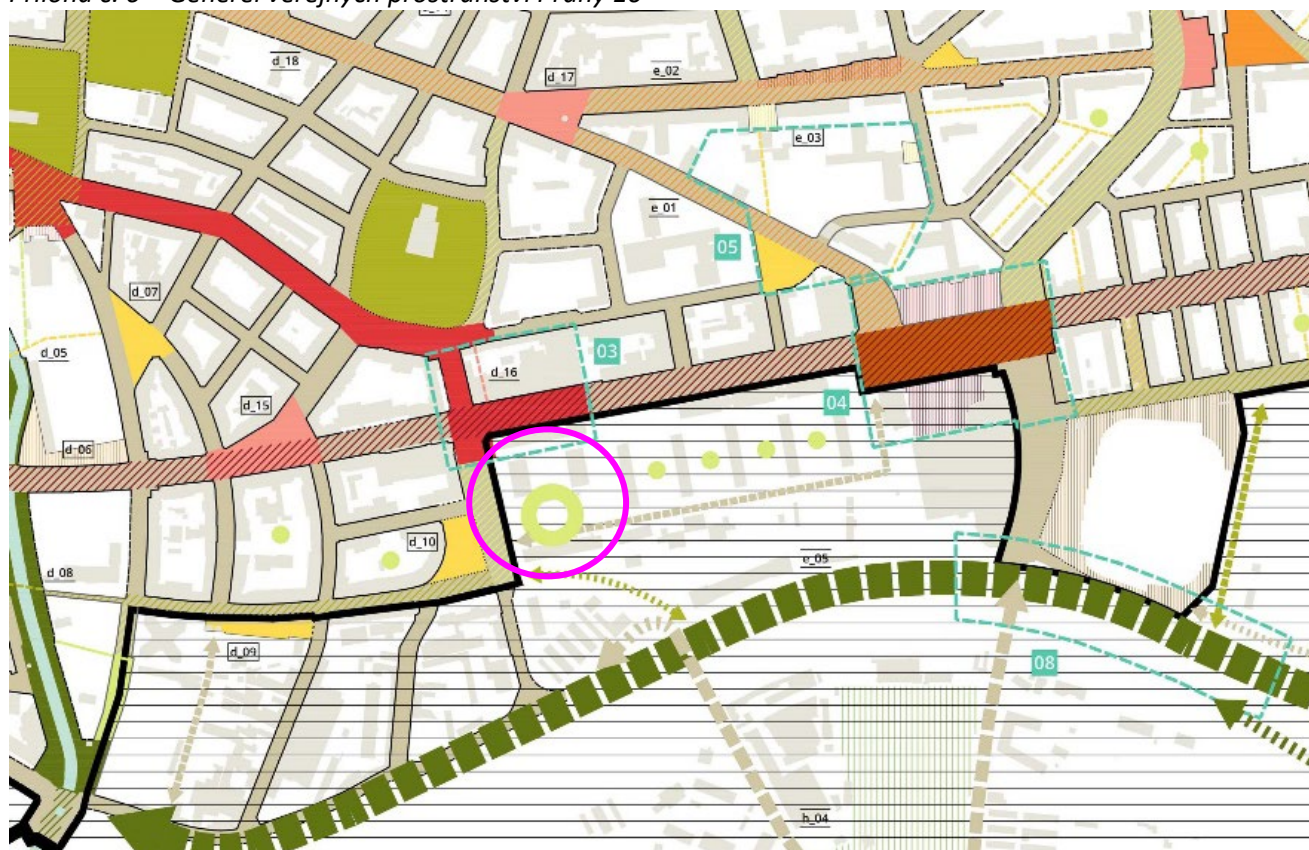


Příloha č. 5 – návrh Metropolitního plánu



Legenda:  zakres předmětného pozemku

Příloha č. 6 – Generel veřejných prostranství Praha 10



Legenda:  vyznačení umístění předmětného pozemku





název	Bytový dům Magnitogorská
pozemky	parc. č. 1873/105, k.ú. Vršovice
investor	XEDUS CREDIT s. r. o.
projektant	Ing. arch. Eliška Kalíšková, Ing. Václav Steinhaizl (HIP)
č.j.	-
věc	Vyjádření k architektonické studii - 12/2020

Předmětem předložené dokumentace je architektonická studie týkající se výstavby bytového domu, umístěného na pozemcích parc. č. 1873/105, v k.ú. Vršovice. Jedná se o stavbu s ustupujícími patry napůl rozdělenou polo veřejným zastřešeným prostorem sloužícím jako průchod územím a jako pohledová plocha na stávající mozaiku umístěnou na stěně schodišťové rampy, vedoucí na veřejné prostranství severně ležící budovy. Velikost zastavěné plochy činí dle návrhu 1575 m². Celkový součet hrubé podlažní plochy činí 14815,5 m². V budově je navrženo 12 nadzemních podlaží. První a druhé nadzemní podlaží je tvořeno komerčními prostory. V prvním nadzemním podlaží jsou zároveň navrženy plochy pro parkování. Ostatní nadzemní podlaží slouží za účelem bydlení. V objektu je navrženo 122 bytových jednotek.

Doprava v klidu je řešena kombinací podzemního stání a částečně stáním v prvním nadzemním podlaží, pro potřeby umístění komerční plochy. Návrh zahrnuje celkem 115 parkovacích stání. Z toho 93 parkovacích stání je navrženo v podzemním podlaží. Další šest venkovních stání, nahrazujících stávající stání podél ulice Uzbecká, je navrženo v rámci jižní komunikace ulice Magnitogorská.

Z hlediska dopravního napojení vede podél jižní, východní a západní fasády objektu přílehlá komunikace. Vjezd do podzemních garáží je situován při západní fasádě severně sousedícího objektu z ulice Uljanovská, ústící do ulice Moskevská. Výjezd vede na východní komunikaci směrem na Uzbeckou ulici. Z jižní komunikace Magnitogorské ulice jsou navrženy dva vjezdy vedoucí do garáží nacházející se v prvním nadzemním podlaží určených pro potřeby komerce.

Stavba má vliv na míru oslunění severně sousedícího domu. Oslunění budovy je sníženo na hodnotu nejnižšího možného osvětlení.

Navržená funkce budovy za účelem bydlení je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, který zde určuje funkční využití plochy OB (čistě obytné) s hlavním využitím ploch pro bydlení. V rámci podmínečně přípustného využití území je umožněno částečné využití budovy za účelem komerce.

K předložené dokumentaci má oddělení koncepce a rozvoje, odboru životního prostředí a územního rozvoje následující připomínky:

- Při návrhu předmětného záměru požadujeme maximální možné dodržení tezí Generelu veřejných prostranství Praha 10, který byl jakožto koncepční dokument pro rozhodování městské části Praha 10 při nakládání s veřejným prostorem Praha 10 schválen Zastupitelstvem městské části Praha 10, konkrétně usnesením č. 16/20/2017 ze dne 12. 6. 2017.



- S ohledem na obytný charakter cílové lokality nepovažujeme za vhodné umístění parkovacích stání na úrovni 1.NP. U nově navrhovaných záměrů požadujeme situovat parkování pod úroveň terénu tak, aby podlaží na terénu mohlo tvořit živý parter.
- Upozorňujeme na množství vzrostlé sídlištní zeleně v místě předloženého záměru.
- Navržený záměr by měl kromě předprostorů živého parteru na jižní straně objektu zohlednit i možnou kultivaci prostoru mezi severní budovou a předmětnou budovou zejména z hlediska řešení její nástupní rampy vedoucí na terasu budovy.
- Dle ÚP SÚ HMP se jedná o funkční plochu OB (čistě obytná) - jedná se o stabilizované území, kde není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech.

S pozdravem

Ing. arch. Pavel Ludvík
vedoucí oddělení koncepce a rozvoje

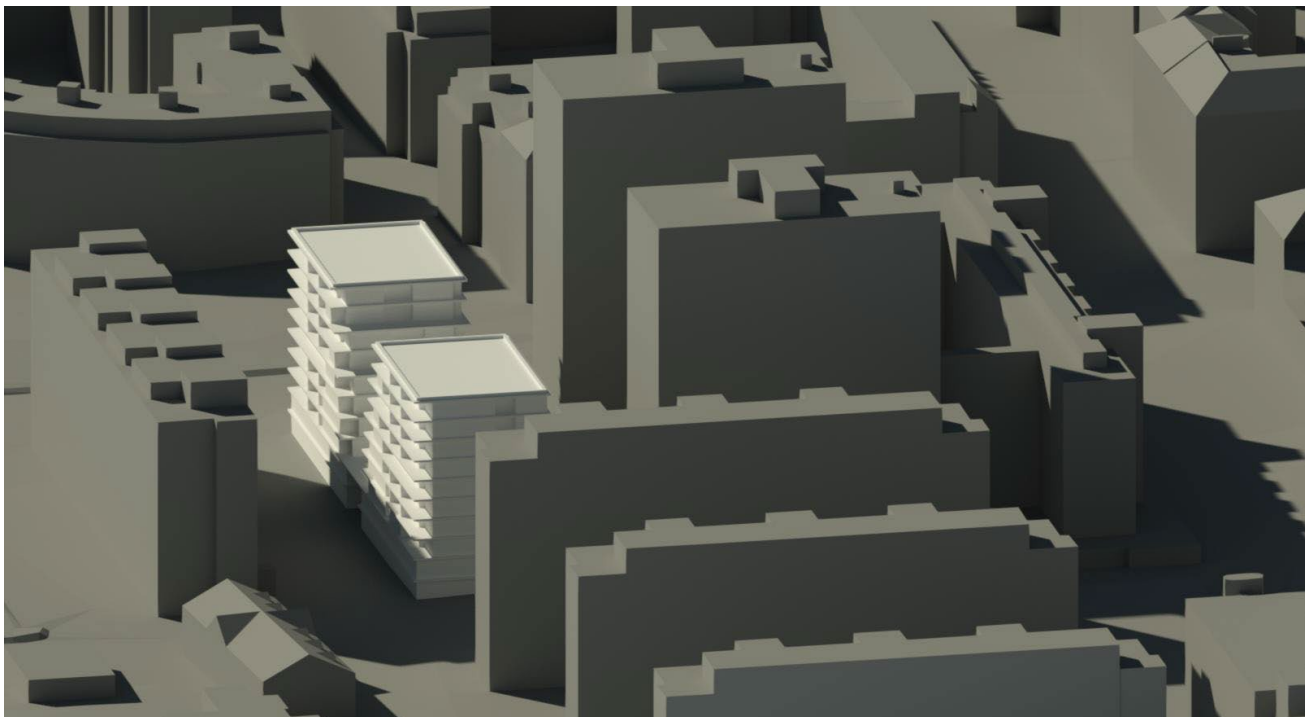
Za RRVP:
Ing. arch. Jiří Zákostelný

Příloha č. 9 – výňatek ze záměru „Bytový dům Magnitogorská“ z roku 2021

SITUACE M 1:500



NMSI
PROJEKT





název	Bytový dům Magnitogorská
pozemky	parc. č. 1873/105 v k.ú. Vršovice
investor	XEDUS CREDIT s. r. o.
projektant	Ing. arch. Eliška Kalíšková, Ing. Václav Steinhaizl (HIP)
č.j.	P10-022343/2022
věc	Předběžné vyjádření k architektonické studii

Předmětem předložené dokumentace je architektonická studie týkající se výstavby bytového domu umístěného na pozemku parc. č. 1873/105 v k.ú. Vršovice. Jedná se o stavbu s ustupujícími patry napůl rozdělenou polo veřejným zastřešeným prostorem sloužícím jako průchod územím a jako pohledový prostor na stávající mozaiku umístěnou na stěně schodištvé rampy, vedoucí na veřejné prostranství severně ležící budovy. Velikost zastavěné plochy činí dle návrhu 2 000 m². Celkový součet hrubé podlažní plochy činí 14 450 m². V budově je navrženo 10 nadzemních podlaží. V prvním a druhém nadzemním podlaží jsou umístěny komerční prostory. V prvním podzemním podlaží jsou navrženy plochy pro parkování. Ostatní nadzemní podlaží slouží k bydlení. V objektu je navrženo 100 bytových jednotek.

Doprava v klidu je řešena kombinací stání v podzemních garážích pomocí zakladačů, částečně stáním na parkovišti východně od domu a stáním před budovou, které slouží potřebám umístěné komerční plochy. Návrh zahrnuje celkem 142 parkovacích stání. V podzemním podlaží je navrženo 92 parkovacích stání. Dalších 50 venkovních stání je navrženo v rámci komunikace v ulici Magnitogorská a na parkovišti přístupném z ulice Moskevská. Vjezd i výjezd z podzemních garáží je situován do ulice Uzbecká.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemek parc. č. 1873/105 v k.ú. Vršovice nachází ve funkční ploše OB - čistě obytná s hlavním využitím ploch pro bydlení. V rámci podmíněně přípustného využití území je umožněno částečné využití budovy za účelem komerce. Území nemá stanovenou míru využití území. Územní plán tudíž předpokládá, že zástavba bude svým objemem a charakterem odpovídat zástavbě okolní. Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch; *z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.*

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je pozemek parc. č. 1873/105 součástí stabilizované obytné lokality 101 / Koh-i-noor s heterogenní strukturou zástavby, s maximální určenou výškou o hodnotě 12. Viz přílohu č. 1.

Dle Generelu veřejných prostranství Praha 10 (GVP) je pozemek součástí plochy nestabilizovaného území a stojí na pozemku s předpokladem zeleného veřejného prostranství místního významu. Viz přílohu č. 2.

Řešené území je součástí urbanistického celku sídliště Vlasta. Typologicky ho tvoří modernistická zástavba, pro kterou jsou charakteristické solitérní budovy, mezi kterými se nachází drobná veřejná prostranství s povahou vnitrobloku. Dle názoru KHA není vhodné do tohoto uceleného souboru vkládat nový typ zástavby s terasovitě ustupujícími podlažími. Nový objekt by měl hmotově respektovat okolní zástavbu. Navržený záměr však nedotváří urbanistickou strukturu ve vhodné míře a zároveň se snaží



nadlimitně vytěžit řešené území. Ačkoliv je stávající stav veřejného prostranství na předmětném pozemku parc. č. 1873/105 ve velice zanedbaném stavu, záměr nevnímáme jako benefit pro území a jeho vhodnou nápravu.

Zastavění (ale pouze částečné) řešeného pozemku je dle názoru KHA možné pouze za předpokladu citlivého doplnění celého souboru sídliště Vlasta.

K předložené dokumentaci Kancelář hlavního architekta MČ Praha 10 sděluje následující:

- Při návrhu předmětného záměru požadujeme maximální možné dodržení tezí Generelu veřejných prostranství Prahy 10, který byl jakožto koncepční dokument pro rozhodování městské části Praha 10 při nakládání s veřejným prostorem Prahy 10 schválen Zastupitelstvem městské části Prahy 10, konkrétně usnesením č. 16/20/2017 ze dne 12. 6. 2017, tj. na pozemku zelené veřejné prostranství místního významu zahrnout do projektu.
- Nový objekt je nutno navrhnout tak, aby hmotově respektoval okolní zástavbu a citlivě doplnil soubor sídliště Vlasta. Dle ÚP SÚ HMP se jedná o stabilizované území, kde není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.
- Upozorňujeme na množství vzrostlé sídlištní zeleně v místě předloženého záměru.

Zmíněný koncepční dokument (GVP) je k dispozici ke stažení na adrese:

<https://verejneprostory.cz/uzemni-planovani/strategicke-dokumenty/generel-verejnych-prostranstvi>.

S pozdravem

Ing. arch. Jiří Zákostelný
vedoucí odboru
Kancelář hlavního architekta

Ing. arch.
Jiří
Zákostelný
Digitálně podepsal
Ing. arch. Jiří
Zákostelný
Datum: 2022.03.24
11:58:48 +01'00'

Za oddělení architektonické a urbanistické koncepce:
Ing. arch. Ivana T. Zavillová

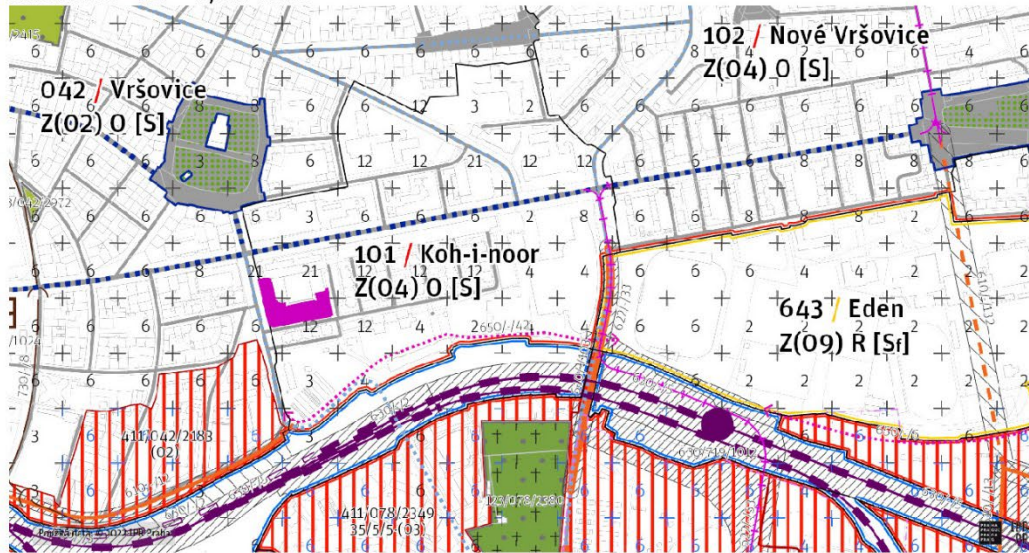
Přílohy:


Příloha č. 1 – MP – výsek území

Příloha č. 2 – GVP Prahy 10, 2016 – mapový list d

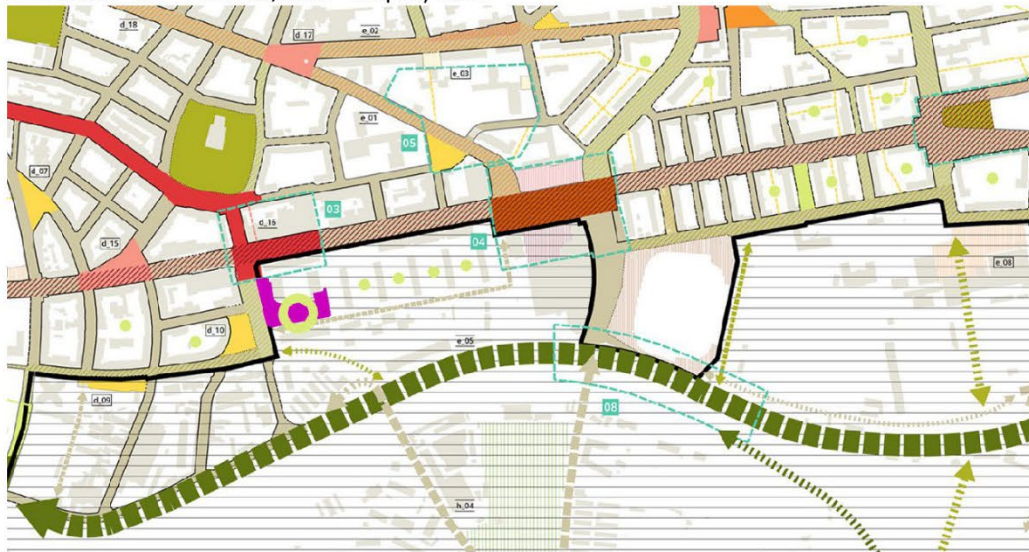


Příloha č. 1 – MP – výsek území



Legenda:  řešené území záměru

Příloha č. 2 – GVP Praha 10, 2016 – mapový list d



Legenda:  řešené území záměru