

Rada m. č. Praha 10

9. zasedání  
Zastupitelstva m. č. Praha 10  
dne 24. 6. 2024

**Žádost občanů týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ - Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů**

**Důvod předložení:**

§ 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb, o hlavním městě Praze  
usnesení RMČ číslo 0391/RMČ/2024

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy:
  - č. 1 – Petice proti vybudování 12 podlažního polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“
  - č. 2 – mapové podklady
  - č. 3 – stanovisko KÚR č. KÚR/8/11/2023
  - č. 4 – stanovisko KÚR ze dne 12. 5. 2021 k Záměru Revitalizace piazzy Květ a obchodního centra Květ
  - č. 5 – usnesení RMČ číslo 0391/RMČ/2024

**Stanovisko:**

- I. Výborů ZMČ: -
- II. Komisi RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ:-

**Předkládá:**

Ing. arch. Martin Valovič  
starosta

**Zpracoval:**

Ing. arch. Jiří Zákostelný  
vedoucí odboru Kancelář hlavního architekta

Ing. arch. Lucie Kučerová  
vedoucí oddělení oddělení architektonické a urbanistické koncepce

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

**k Žádosti občanů týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

## I. bere na vědomí

1. Žádost občanů týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 16. 5. 2024
2. aktuální informace týkající se záměru „OC Květ – Jabloňová“ dle důvodové zprávy předloženého materiálu

Předkladatel: Ing. arch. Valovič, starosta

Číslo tisku: P10-235948/2024

## Důvodová zpráva

ZMČ Praha 10 je předkládán materiál týkající se žádosti týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vyjádřené prostřednictvím petice *Petice proti vybudování 12 podlažního polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“*.

Petice adresovaná Zastupitelstvu MČ Praha 10 byla doručena dne 16. 5. 2024 pod č.j. P10-194414/2024. Její součástí je 97 petičních archů s 1603 podpisy. Nesouhlas petentů se záměrem je odůvodněn mj. předimenzovaností záměru (v souvislosti s navýšením HPP oproti původní verzi záměru), absencí veřejného projednání záměru, nedostatečným hájením zájmů občanů ze strany zastupitelů za zjevného negativního dopadu záměru na kvalitu života v lokalitě. Kompletní znění petice je přílohou č. 1.

Předmětný záměr je v orgánech samosprávy MČ Praha 10 projednáván opakovaně, naposledy byl předmětem jednání 5. ZMČ dne 25. 9. 2023, konkrétně bodu Informace o aktuálním vývoji záměru „Nový květ“. Záměr je investorem, společností Fostys s.r.o., U Libeňského pivovaru 2015/10, 180 00 Praha 8, nazýván jako „OC Květ - Jabloňová“. Autorem návrhu je architektonický ateliér LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, 120 00 Praha 2.

Aktuální podoba hmotového řešení záměru je výsledkem konzultačních jednání mezi spol. LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IPR hl.m. Prahy a zástupci ÚMČ Praha 10, která následovala po požadavku IPR hl.m. Prahy na úpravu záměru roce 2021 a 2022. Úprava předchází varianty stavby podmíněně schválené KÚR dne 12. 5. 2021, viz přílohu č. 4, byla požadována zejména s ohledem na skutečnost, že se plocha záměru nachází na velice citlivém místě rozhraní dvou struktur, které je třeba artikulovat architektonicky kvalitním návrhem společně s krajinářskými úpravami okolního veřejného prostoru.

Koncepční objemová studie polyfunkčního objektu a navazujícího veřejného prostranství v ul. Jabloňová a Ostružinová na Zahradním městě řeší demolici stávajícího obchodního centra Květ a realizaci nového objektu.

Předmětný polyfunkční objekt a s ním související veřejný prostor je navržen na pozemcích v majetku investora a na pozemcích v majetku Hlavního města Praha. V řešeném území jsou v majetku investora pozemky parc. č. 2225/114, 2225/122, 2225/224, 2225/256, v majetku Hlavního města Praha jsou pozemky parc. č. 2225/318, 2225/116, 2225/118, 2225/119, 2225/120, 2225/121, 5865 a 925 vše v k. ú. Záběhllice. Na pozemcích par. č. 2225/117, 2225/123, které jsou ve svěřené správě MČ Praha 10, a na pozemcích parc. č. 2225/317 a 5865, které jsou v majetku Hlavního města Praha, jsou variantně řešeny úpravy veřejného prostranství. Viz přílohu č. 2.

Hmotovým řešením a umístěním navazuje novostavba polyfunkčního objektu na modernistickou sídlištní strukturu zástavby Zahradního města. Objekt je navržen jako kompozice tří hmot - horizontálně orientované podnože a dvou vertikálních hmot („věží“) na této podnoži diagonálně umístěných. Jednopodlažní podnož má funkci převážně obchodního parteru a svojí horizontální linií navazuje na parter stávající zástavby. V řešeném území není definována stavební čára, tudíž ani ustoupení objektu severním směrem od ul. Jabloňová a mírné zvětšení rozptylové plochy před nákupním centrem není v rozporu

s celkovým konceptem zástavby. Snaha o začlenění novostavby do stávající sídlištní struktury je patrná rovněž z hmotového řešení „věží“, jejichž půdorysné rozměry jsou totožné s půdorysnými rozměry stávajících výškových objektů. Umístění novostavby vyplývá z pozice stávajícího obchodního centra Květ a je limitováno majetkoprávními vztahy. Umístěním věží na diagonále jednopodlažní podnože navazuje návrh na vzdušnou koncepci zástavby Zahradního města a umožňuje v maximální míře průhledy ze stávajících objektů, především pak z bytového domu v severní části řešeného území. „Věže“, které jsou využity pro bydlení, jsou navrženy jako 11 podlažní, vč. obchodního parteru je tedy celý objekt 12 podlažní a bude tak dosahovat výšky 40m nad úroveň terénu. V celém rozsahu půdorysu jsou navržena 2 podzemní podlaží pro podzemní garáže a technické zázemí.

V přízemí je umístěno obchodní centrum. Druhé a všechna další podlaží „věží“ jsou využita pro bydlení. V objektu bude umístěno cca 110-150 bytových jednotek. HPP bytů je 12 882m<sup>2</sup>, HPP komerčních prostor je 2 850m<sup>2</sup>, celkové HPP záměru je 15 732m<sup>2</sup>. V rámci studie jsou rovněž řešeny na každém patře univerzální skladovací prostory (kolárna, kočárkárna...). Pro provoz objektu je dle výpočtu potřeba 193 parkovacích stání, v rámci projektu je navrženo 234. Parkovací stání jsou umístěna ve dvou podzemních podlažích a na terénu podél ul. Ostružinová.

Z hlediska architektonického je polyfunkční objekt pojat střídmě, řešení fasád vychází z klasického uspořádání věžového panelového domu, kde se střídají okna a lodžie. S ohledem na barevnost stávajících objektů je novostavba navržena neutrálně v kombinaci bílé a světlých tónů. Na střeše 1. NP je navržena pobytová plocha z velké části fungující jako zelená střecha.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemky vymezené v řešeném území nacházejí v rozvojových plochách s funkčním využitím SV - H – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy H (hlavní využití: plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území). Pozemky veřejného prostranství se nacházejí ve stabilizovaných plochách s funkčním využitím ZMK – zeleň městská a krajinná (hlavní využití: městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami). Viz přílohu č. 2.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) leží pozemky ve stabilizované zastavitelné obytné lokalitě „556 / Sídlíště Zahradní Město západ“ s modernistickou strukturou zástavby, u níž je požadováno dotvoření a posílení cílového charakteru zastavitelné, stabilizované, obytné lokality. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Metropolitní plán stanovuje pro řešené území rozmezí podlažnosti 2, 12 a 21. Novostavba objektu je situována na pozemku, kde je z větší části stanoveno rozmezí podlažnosti 2, tzn. 1-2 RNP. S ohledem na ustanovení Metropolitního plánu v čl. 98 odst 4: „Pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou“, zohledňuje se rozmezí podlažnosti v západní části řešeného území, které je s ohledem na stávající výškový objekt stanoveno na 21, tzn. 13-21 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží – počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu, viz textová část MP). Viz přílohu č. 2.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou řešené pozemky součástí nestabilizovaného území. Lokalizované veřejné prostranství zde má čtvrt'ový význam, jeho charakter je doporučen jako kamenný, prochází jím přirozená čtvrt'ová spojnice propojující ul. Šafránovou a Jetelovou přes další veřejné prostranství čtvrt'ového významu, jehož charakter je

doporučen jako zelený. Dle GVP je veřejný prostor naddimenzovaný, je doporučeno hledat vhodné využití – trhy. Viz přílohu č. 2.

Součástí záměru je rovněž realizace povrchových parkovacích ploch, které jsou však pojaty městotvorně. Parkovací plochy jsou navrženy na východní straně řešeného území, podél ul. Ostružinová a jsou doplněny o množství vzrostlé zeleně, která vytvoří vizuální bariéru mezi stávající zástavbou rodinných domů a navrhovaným záměrem. Investor současně navrhuje úpravu přilehlého veřejného prostranství (včetně vlastní realizace), a to ve 3 variantách, které byly mj. předmětem participačních jednání s občany žijícími v této lokalitě.

Participativní jednání s veřejností se uskutečnila v září a listopadu loňského roku 2023. Veřejnosti byl představen jak záměr samotný, tak i variantní řešení úprav veřejného prostoru v okolí OC Květ.

Kompetence ZMČ v souvislosti s povolením záměru:

V první řadě je nutné upozornit na zcela zásadní skutečnost, a to, že o povolení výstavby jakéhokoli záměru na území MČ Praha 10 části nerozhoduje ZMČ, naopak rozhoduje Odbor stavební ÚMČ Praha 10 (OST), a to v přenesené působnosti výkonu státní správy. V tomto směru se OST musí vždy řídit všemi právními předpisy, tedy kromě zákonů i vybranými předpisy EU a současně musí dodržovat také tzv. podzákonné právní předpisy, jako např. nařízení vlády a vyhlášky ministerstev.

V kontextu shora uvedeného je proto zřejmé, že jakékoli přijaté usnesení ZMČ k záměru „OC Květ - Jabloňová“ je pro jeho posuzování ze strany OST zcela irelevantní, neboť ani nejvyšší orgán samosprávy (ZMČ), není a logicky nemůže být současně dotčeným orgánem státní správy dle stavebního zákona. K takovému usnesení tedy OST nepřihlíží.

Projednání záměru v KÚR RMČ Praha 10:

Záměr OC Květ – Jabloňová („Nový Květ“) byl v tomto volebním období projednán v KÚR dne 9. 8. 2023, a to podmíněčně souhlasně s požadavkem na dodržení předchozího stanoviska KÚR ze dne 12. 5. 2021, viz přílohu č. 3. Nadále upozorňujeme, že se jedná pouze o stanovisko ke koncepční objemové studii a že celý proces projednání záměru se bude opakovat, jakmile budou úřadu doručeny veškeré podklady pro řádné posouzení stavby, vše v souvislosti s výše uvedeným požadavkem KÚR.

Předmětný bod byl zařazen na jednání RMČ dne 6. 6. 2024, bylo přijato usnesení číslo 0391/RMČ/2024, viz přílohu č. 5.

Příloha č. 1 – Petice proti vybudování 12 podlažního polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“

Úřad městské části Praha 10

Vinohradská 3218/169

100 00 Praha 10

**MC Praha 10**  
Doručeno: 16.05.2024  
**P10 – 194414/2024**

lisy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 1



POTVRZENÍ

Zástupci spolku Bezpečný Květ Ing. Jan Dvořáček, Ing. Zorka Holá a Ing. Eva Svobodová

předali 97 petičních archů s 1603 podpisy. Petice je proti vybudování 12 podlažního polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová „ společnosti Fostys. s.r.o., U Libeňského pivovaru 10, Praha 8.

V Praze dne 16.5.2024

Za Petiční výbor



Za městskou část

.....

Úřad městské části Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 PRAHA 10

## PETICE

### proti vybudování 12 podlažního polyfunkčního objektu „OC Květ – Jabloňová“

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním, adresovaná  
Zastupitelstvu městské části Praha 10

My, níže podepsaní, **nesouhlasíme s aktuálním záměrem na vybudování 12 podlažního polyfunkčního objektu „OC Květ - Jabloňová“** společnosti FOSTYS, s.r.o., U Libeňského pivovaru 10, Praha 8.

Tento záměr byl v tichosti změněn do předimenzovaných parametrů, je zcela v rozporu s lety projednávaným řešením. Nově se nejedná o nástavbu, ale o kompletní demolici stávajícího obchodního centra Květ a výstavbu zcela nového objektu, který vzhledem k nedostatečné infrastruktuře v okolí výrazným způsobem zhorší kvalitu života místních obyvatel.

My, níže podepsaní, jsme znepokojeni, že tento zcela nový záměr byl, bez předchozího veřejného projednání, překvapivě odsouhlasen Komisí územního rozvoje městské části Praha 10, dne 9.8.2023. Jsme toho názoru, že přístup některých zastupitelů dostatečně nehájí zájem místních obyvatel, namísto toho zjevně hájí zájmy soukromého investora, bez ohledu na zřejmý negativní dopad jeho záměru na kvalitu prostředí a kvalitu života.

Z tohoto důvodu **žádáme o projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ - Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10**, a to na jeho nejbližším jednání.

Navýšení objemu výstavby proti původnímu záměru je pro nás nepřijatelné. Hrubá podlažní plocha bytů se navyšuje na trojnásobek, a to z původních cca. 4.000m<sup>2</sup> na více než 12.000m<sup>2</sup>! Druhé a všechna další podlaží „věží“ jsou využita pro bydlení a jsou navržena jako 11 podlažní, vč. obchodního parteru je tedy celý objekt 12 podlažní a bude tak dosahovat výšky 40m nad úroveň terénu! V objektu má být umístěno cca 110-150 bytových jednotek. Hrubá podlažní plocha bytů má být 12.882m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha komerčních prostor má být 2.850m<sup>2</sup>, celková hrubá podlažní plocha záměru je 15.732m<sup>2</sup>.

Petiční výbor:


- Ing. Jan Dvořáček, předseda spolku Bezpečný Květ  
Ostružinová 2347/6, Praha 10
  
- Ing. Petr Beneš, zastupitel MČ Praha 10  
Nad Vodovodem 3480/2a, Praha 10, 736 603 957, petr.benes@praha10.cz

Petiční výbor při jednání zastupuje: Ing. Jan Dvořáček

Příloha č. 2 – mapové podklady


Katastrální mapa s vyznačením řešeného území a vlastnických vztahů



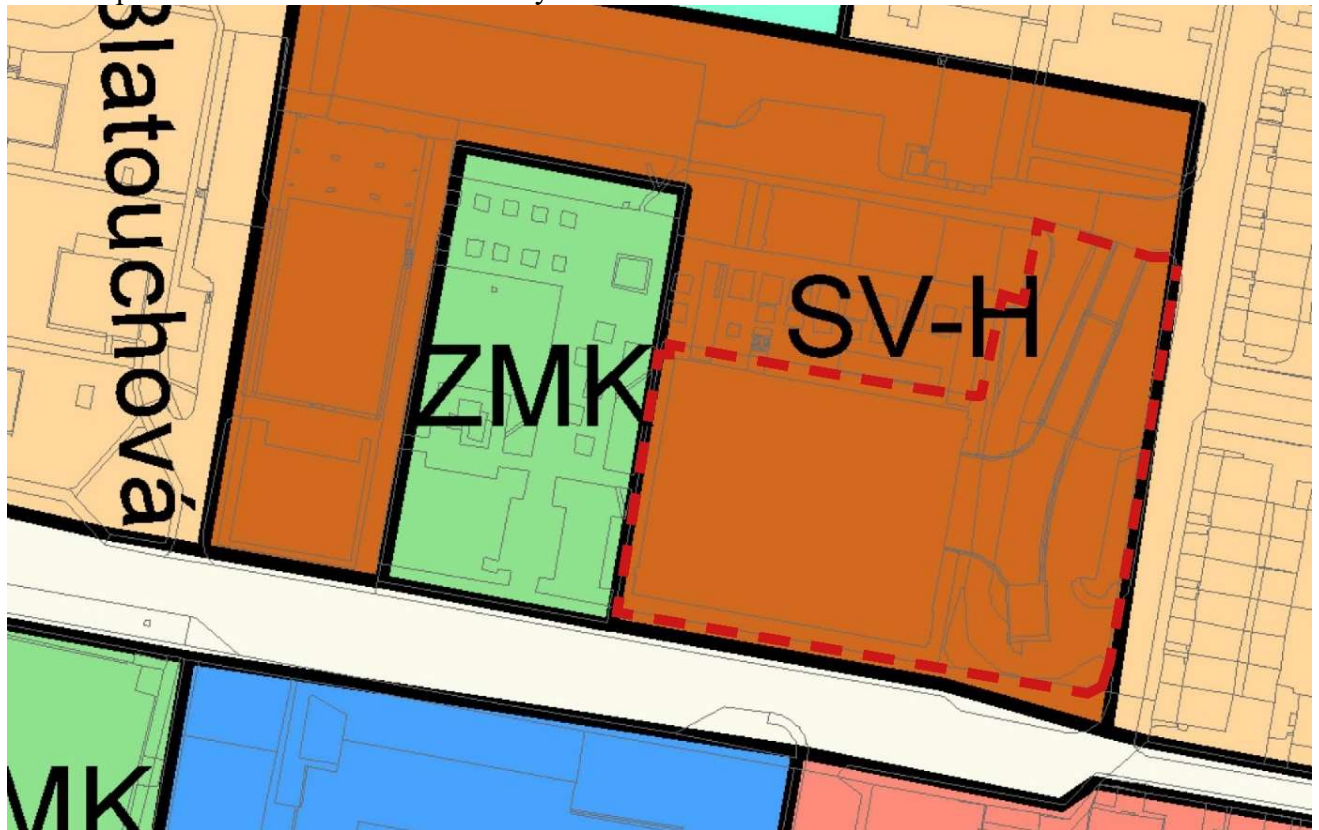
Legenda  řešené území záměru

Ortofotomapa



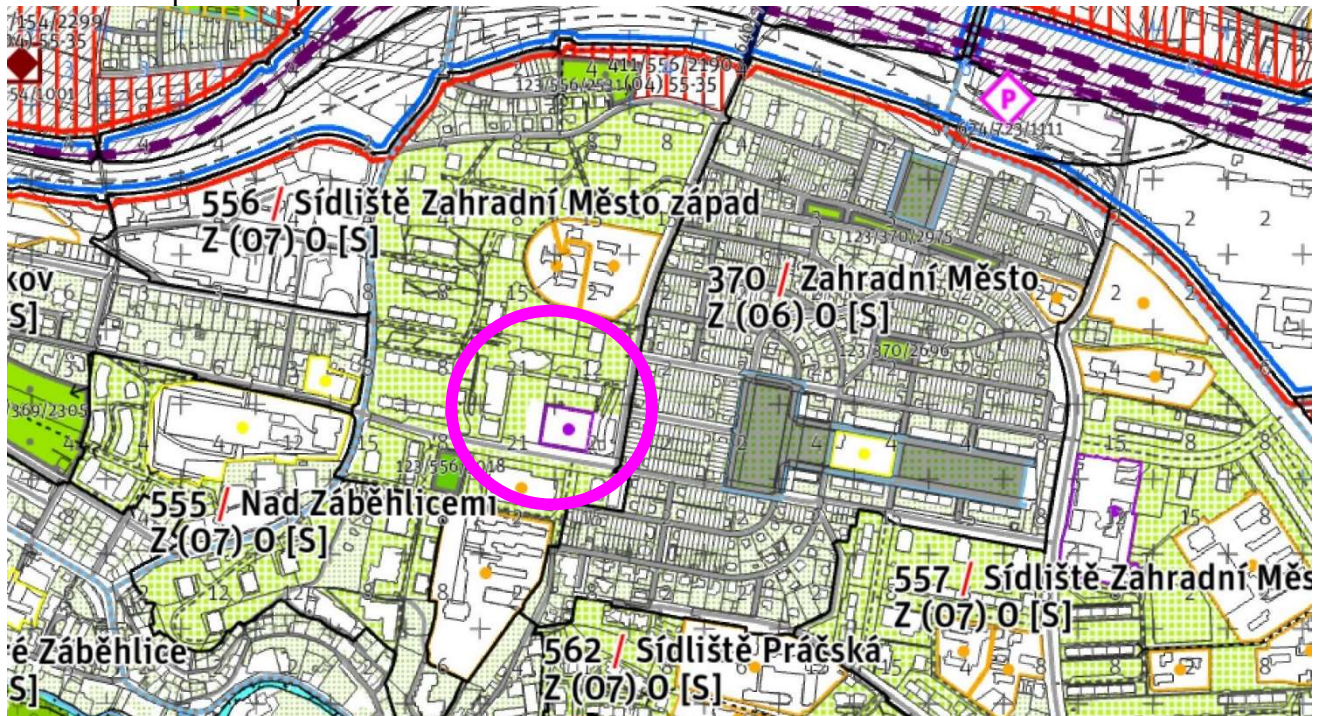
Legenda  řešené území záměru

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy



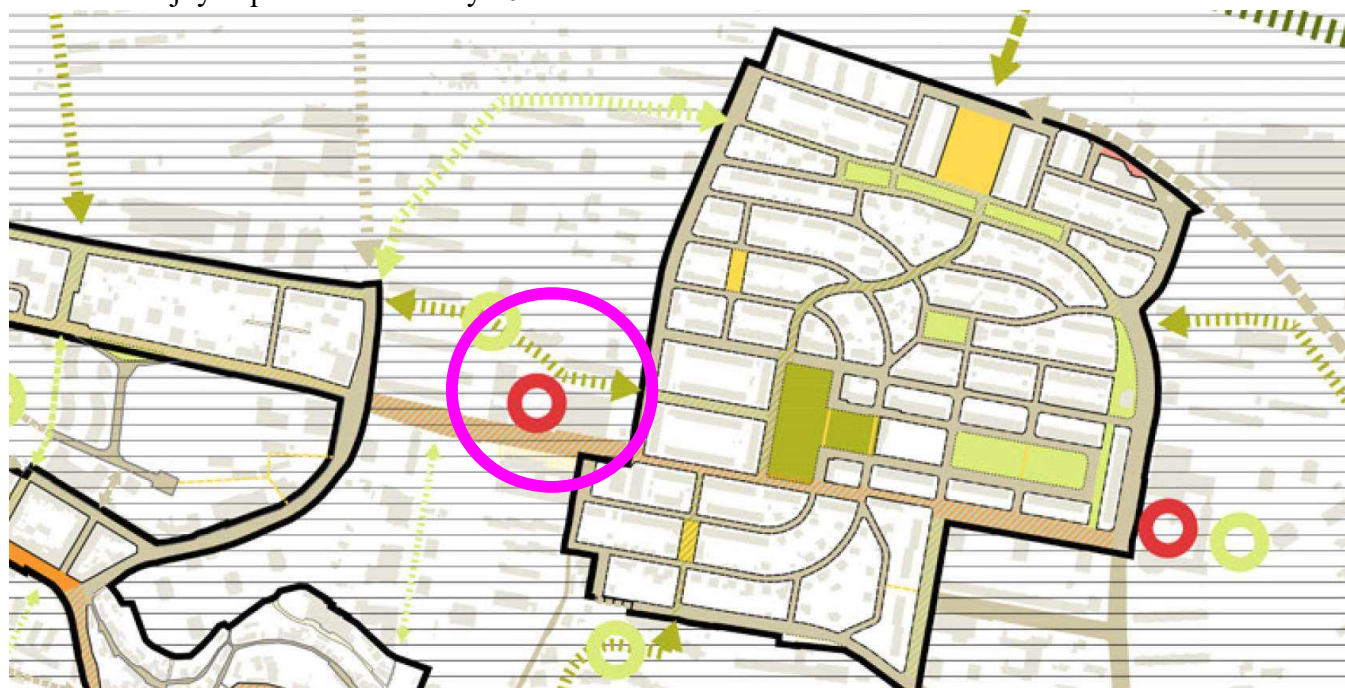
Legenda --- řešené území záměru

Návrh Metropolitního plánu



Legenda ● vyznačení umístění záměru

Generel veřejných prostranství Prahy 10



Legenda  vyznačení umístění záměru

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10  
 č. KÚR/8/11/2023  
 ze dne 9. 8. 2023  
 prodloužení výpůjčky části pozemku. parc. č. 3067/5 v k. ú. Michle

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ

se záměrem OC Květ – Jabloňová.

II. POŽADUJE

1. konzultovat v rozpracovanosti další stupeň projektové dokumentace s KHA a předložit jej k vyjádření z důvodu ověření podrobnějšího řešení určitých prvků návrhu (např. finální pojetí fasády, návaznost na osu parku Malinová, oživení parteru v návaznosti na veřejné prostranství, začlenění stávajících výtvarných děl umístěných ve veřejném prostoru, pítka, veřejné osvětlení atd.).

2. nadále plnit požadavky dle stanoviska KÚR ze dne 12. 5. 2021.

I nadále budou s investorem komunikovány další úkony ve věci potřebných investic, stanovených na základě zpracovaného dokumentu „Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích“ Městskou částí Praha 10.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	5	1 (Beneš)	0	1

JUDr. Pavel Šutka  
 předseda  
 Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 4 – stanovisko KÚR ze dne 12. 5. 2021 k Záměru Revitalizace piazzy Květ a obchodního centra Květ

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 2 programu 30. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 12. 5. 2021

**Záměr Revitalizace piazzy Květ a obchodního centra Květ**

**KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s revitalizací piazzy Květ a obchodního centra Květ za předpokladu dodržení následujících podmínek a jejich zapracování v aktuální projektové fázi:**

- a) Zahrnout do procesu příprav projektu prvky participativního plánování – tj. seznámení obyvatel v lokalitě se stavebním záměrem formou prezentace ve veřejném prostoru za současného sběru podmětů pro potřeby doplnění návrhu budoucí revitalizace přilehlého veřejného prostranství.**
- b) Zapracovat komplexní úpravu prostranství při východní fasádě OC Květ (dle návrhu venkovní parkování s vjezdem z ulice Ostružinová). Žádoucí je změna charakteru a uspořádání tohoto prostranství za účelem potlačení dopravy v klidu a zajištění prostupnosti prostranství všemi směry.**
- c) Smluvně zajistit výši kontribuce pro potřeby revitalizace piazzy Květ v rozsahu dle návrhu veřejného prostranství v předložené architektonické studii.**
- d) Aplikovat teze Generelu veřejných prostranství Prahy 10, konkrétně z kapitoly 07.2 – MÍSTA, ve které je definován charakter vybraných prostranství. Předmětné prostranství je zde zařazeno jakožto kamenné veřejné prostranství čtvrt'ového významu s označením „i 04 – Květ“.  
**Zaměřit se doporučujeme zejména na následující body: trhy při Jabloňové, diagonální prostupnost prostranství, zelená střecha vysoko nasazených korun stromů pro potlačení dojmu nekonečně vertikálně ubíhajícího prostoru a stísnění mezi vysokými domy a vytvoření uceleného prostoru.****
- e) Do úpravy přilehlého veřejného prostranství zahrnout též návaznost na nově rekonstruovanou Jabloňovou ulici.**
- f) Zpracování základní srovnávací studie aktuálního záměru a jeho změny oproti záměru předloženého v roce 2015 vč. grafického srovnání a tabulkových kapacit záměru pro vyloučení požadavku na pokračování procesu EIA (posuzování vlivů na životní prostředí).**
- g) Zpracování dopravní studie posouzení kapacity nejbližších komunikací a křižovatek, které mohou být ovlivněny vyvolanou dopravou (dopravně inženýrské údaje doložit včetně informace o způsobu zjištění a odhadu dopravního zatížení).**

**h) Zachování návrhu budoucího využití revitalizovaných prostor ve prospěch občanské vybavenosti (ve vnitřních prostorech OC Květ a parteru této stavby).**

**i) Zohlednění prvků modrozelené infrastruktury, a to zejména na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy.**

Stanovisko bylo přijato počtem „5“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek  
předseda  
Komise územního rozvoje RMČ P10



## Městská část Praha 10

### RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

#### Usnesení

Rady městské části Praha 10  
číslo 0391/RMČ/2024  
ze dne 06.06.2024

**k Žádosti občanů týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ - Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů**

Rada městské části Praha 10

#### **I. bere na vědomí**

1. Žádost občanů týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ - Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 16. 5. 2024
2. aktuální informace týkající se záměru „OC Květ - Jabloňová“ dle důvodové zprávy předloženého materiálu

#### **II. souhlasí**

1. s navrženým zněním usnesení ZMČ ve znění dle přílohy č. 5 předloženého materiálu

#### **III. pověřuje**

1. Ing. arch. Martina Valoviče, starostu, předložit Žádost občanů týkající se projednání a odmítnutí záměru na vybudování polyfunkčního objektu „OC Květ - Jabloňová“ Zastupitelstvem městské části Praha 10 ve smyslu § 8 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů na 9. zasedání ZMČ Praha 10



Ing. arch. Martin Valovič  
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.  
1. místopředseda

Předkladatel: Ing.arch. Martin Valovič, starosta  
Anotace: petice; koncepce a územní rozvoj  
Na vědomí: -  
Garant: Ing.arch. Jiří Zákostelný, vedoucí Kanceláře hlavního architekta