

Rada MČ Praha 10

6. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
Dne 18. 12. 2023

**Návrh**  
**na projednání "Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105"**

**Důvod předložení:**

Usnesení RMČ Praha 10 č. 0890/RMČ/2023 ze dne 14. 12. 2023

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105
  - č. 2 - Informace o pozemku z katastru nemovitostí
  - č. 3 - Informace o pozemku z platného Územního plánu
  - č. 4 - Mapa návrhu Metropolitního plánu
  - č. 5 - Mapa Generelu veřejných prostranství
  - č. 6 - Žádost o účinnou podporu

**Předkládá:**

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

**Zpracovala:**

Iva Petřinová,  
Vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Ing. arch. Jiří Zákostelný,  
Vedoucí kanceláře hlavního architekta

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

**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

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta

Číslo tisku: P10-505320/2023

## **Důvodová zpráva**

MČ Praha 10 byl dne 30. 10. 2023 doručen dokument s názvem "Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105", jejímž předmětem je žádost o využití všech právních a politických prostředků k zachování parku na p. č. 1873/105 v lokalitě "Koh-i-noor, sídliště Vlasta"(dále jen „Petice“), Praha 10 a zamezení zde zamýšlené výstavbě obytného domu „Bytový dům Magnitogorská“ vlastníkovu pozemku XEDUS CREDIT. Petice je přílohou č. 1 předloženého materiálu.

Nutno podotknout, že pozemek je v rámci petice označován parkem, což je nesprávné tvrzení. Pozemek parc. č. 1873/105, k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „Pozemek“) je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 2 předloženého materiálu.

Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP SÚ HMP“) se jedná o území čistě obytné s níže uvedeným regulativem funkční plochy. Mapa ÚP SÚ HMP je přílohou č. 3 předloženého materiálu.

### **OB - čistě obytné**

#### **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.

Dle návrhu metropolitního plánu se předmětná plocha nachází v obytné lokalitě KOH-I-NOOR a je blíže specifikována pod ozn. 123/101/3258 - *Park u ulice Magnitogorská - místní park*, který je v tomto kontextu definován jako zpravidla malého plošného rozsahu s významem pouze pro obyvatele nejbližšího okolí. Jedná se o plochu podrobnějšího členění v nestavebních blocích, konkrétně Městskou parkovou plochu zahradní, která je veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponovaná prostřednictvím výsadeb, sítě cest a doplněné místy k rekreaci. Jako klíčová vlastnost je uvedena prostupnost území. Mapa Návrhu Metropolitního plánu je přílohou č. 4 předloženého materiálu.

Bez pochyby lze konstatovat, že v současnosti se jedná o veřejné prostranství, jelikož Pozemek splňuje definici ustanovení § 14b zák. č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, konkrétně tedy „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10, strategického dokumentu MČ Praha 10, který byl schválen ZMČ Praha 10 v roce 2017, je pozemek součástí plochy území s nestabilizovaným veřejným prostorem, nicméně s předpokladem zeleného veřejného prostranství místního významu. Výňatek z Generelu veřejných prostranství je přílohou č. 5 předloženého materiálu.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem Pozemku není MČ Praha 10, ale společnost XEDUS CREDIT s.r.o., IČO: 28395573, se sídlem Praha - Horní Počernice, Náchodská 762/65, PSČ 19800 (Dále jen „XEDUS CREDIT“), nemá MČ Praha 10 žádnou možnost přímo zabránit případné výstavbě, pokud stavebník splní všechny zákonné požadavky.

V minulosti se MČ Praha 10 snažila vyvolat několik bezvýsledných jednání s XEDUS CREDIT týkající se směny či odkupu Pozemku. Zároveň MČ Praha 10 prohrála již několik soudních sporů s XEDUS CREDIT o bezdůvodné obohacení za užívání Pozemku jako veřejného prostranství a je povinna platit toto bezdůvodné obohacení XEDUS CREDIT.

MČ Praha 10 může v současnosti podniknout pouze omezené množství kroků.

-V současnosti je připravována ze strany MČ Praha 10 žádost o výkup Pozemku směřující na HMP. I v tomto případě je HMP povinno odůvodnit cenu této transakce a k tomuto kroku je potřeba vůle obou stran, kupujícího a prodávajícího

-MČ Praha 10 může podat podnět ke změně ÚP SÚ HMP, ale je nutné vzít v potaz možnou náhradu škody za znehodnocení majetku ze strany XEDUS CREDIT. Vyřizování tohoto podnětu je v návaznosti na proces přijímání nového ÚP SÚ HMP obtížně predikovatelný.

Koupě Pozemku je mimo aktuální finanční možnosti MČ Praha 10. V případě, že by v budoucnu k tomuto odkupu došlo, územní samosprávný celek by byl nucen tento Pozemek využít v souladu s ÚP SÚ HMP, a to z důvodu zachování zásady péče řádného hospodáře.

Krom Petice samotné byla MČ Praha 10 doručena i „Žádost o účinnou podporu“ zasláná petičním výborem Petice. „Žádost o účinnou podporu“ je přílohou č. 6 předloženého materiálu. Ačkoli tato „Žádost o účinnou podporu“ byla zaslána petičním výborem Petice, neodpovídá znění Petice a předmětný petiční výbor žádá něco jiného, než jak je uvedeno v Petici. Petiční výbor není oprávněn žádat za petenty něco jiného, než je uvedeno v Petici.

Zároveň je v „Žádosti o účinnou podporu“ uvedeno několik nepřesností. Pozemek není v katastru nemovitostí rozhodně veden jako zelená plocha s využitím park. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň.

Dále je v „Žádosti o účinnou podporu“ uvedeno, že má ZMČ Praha 10 odsouhlasit a změnit ÚP SÚ HMP. MČ Praha 10 není kompetentní ke schválení změn ÚP SÚ HMP. K takovým změnám je kompetentní pouze ZHMP, a to jen v případě splnění všech zákonných podmínek. MČ Praha 10 může schválit pouze návrh podnětu na pořízení změny, který je posléze posuzován a schvalován HMP.

Jak je již uvedeno výše, MČ Praha 10 v současnosti nedisponuje dostatečnými finančními prostředky k odkupu Pozemku a veškeré snahy o jednání s XEDUS CREDIT ve věci směny či odkupu Pozemku byly neúspěšné.

Zároveň je potřeba konstatovat, že XEDUS CREDIT i petenti jsou soukromoprávními osobami a neexistují žádné okolnosti, které by jim bránily vejít do společného jednání o odkup Pozemku jimi samými.

Předložený materiál byl projednán v RMČ dne 14. 12. 2023 a bylo přijato usnesení č. 0890/RMČ/2023.

**STAROSTA MČ PRAHA 10**  
**Ing. arch. Martin VALOVIČ**  
**Městská část Praha 10**  
**Vršovická 68, 101 38 Praha 10**



V Praze dne 30.10.2023

Vážený pane starosto,

v zastoupení petičního výboru Vám zasílám PETICI za zachování parku na pozemku p.č. 1873/105 jako soubor petičních archů (část 1) s 1552 podpisy občanů.

S pozdravem

Vladimír  
Uzbecký Praha 10



**MC Praha 10**  
Doručeno: 30.10.2023  
**P10 – 445794/2023**

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh: 1



mp10es8c1389f1

Příloha:

1 šanon = Soubor petičních archů (část 1) s 1552 podpisy občanů

# PETICE

## (I. část – stále sbíráme podpisy)

### za zachování parku na pozemku p.č. 1873/105

Předáváme tímto na podatelnu Úřadu městské části Praha 10

## 1.552 vlastnoručních podpisů

obyvatel celého sídliště Vlasta, kteří se podepsali pod petici vypsanou s tímto zněním:

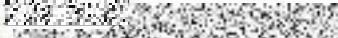




My, níže podepsaní, vyzýváme MČ Praha 10, aby využila všech právních a politických prostředků k zachování parku na p.č. 1873/105 v lokalitě "Koh-i-noor , sídliště Vlasta", Praha 10 a zamezila zde zamýšlené výstavbě obytného domu „Bytový dům Magnitogorská“.

Jsme zásadně proti tomu, aby stávající park, resp. zelená plocha na p.č. 1873/105 byl zrušen a parcela byla využita k jakékoli výstavbě.

Park je na p.č. 1873/105 již od roku 1985, má množství vzrostlé zeleně, slouží občanům k oddechu a dětem ke hrám a jiným pohybovým aktivitám. Je třeba jej k tomuto účelu zachovat i nadále.

Stavíme se proti výstavbě na pozemku p.č. 1873/105 v katastrálním území Vršovice, a vše výše uvedené stvrzujeme svými podpisy.

#### Petiční výbor za zachování parku na pozemku p.č. 1873/105:

Vladimír Zasadil,   
 Hana Nekolová, Pr   
 Tomáš Jirman, Pra   
 Vítězslav Kubásek   
 Libor Bulant, Praha 1 

**Adresa pro doručování:** Vladimír Zasadil, Praha 10, Uzbecká 1463/1

Petici sestavil a je oprávněn zastupovat petiční výbor:

Vladimír Zasadil

Bydliště:

Podpis:..

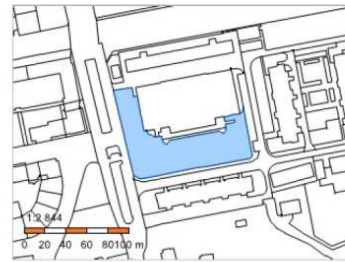
Praha dne .....

11.12.23 14:09

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1873/105</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">13025</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4980
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
XEDUS CREDIT s.r.o., Náchodská 762/65, Horní Počernice, 19300 Praha 9	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

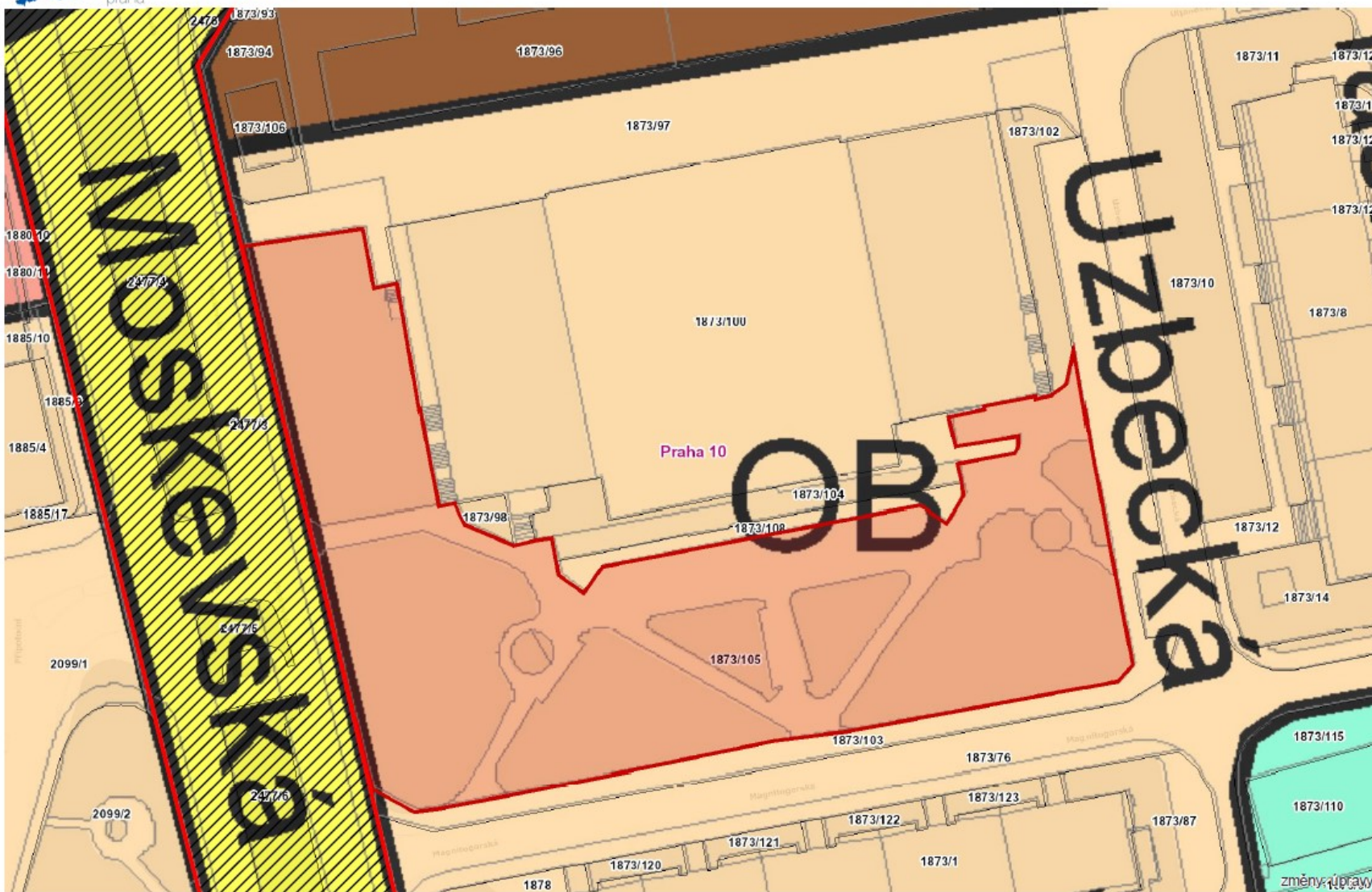
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.12.2023 12:00.



<b>Návrhový horizont</b>	Vyměra: 5.181 ha
<a href="#">OB</a>	

## **NÁVRHOVÝ HORIZONT**

### **OB - čistě obytné**

#### **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:

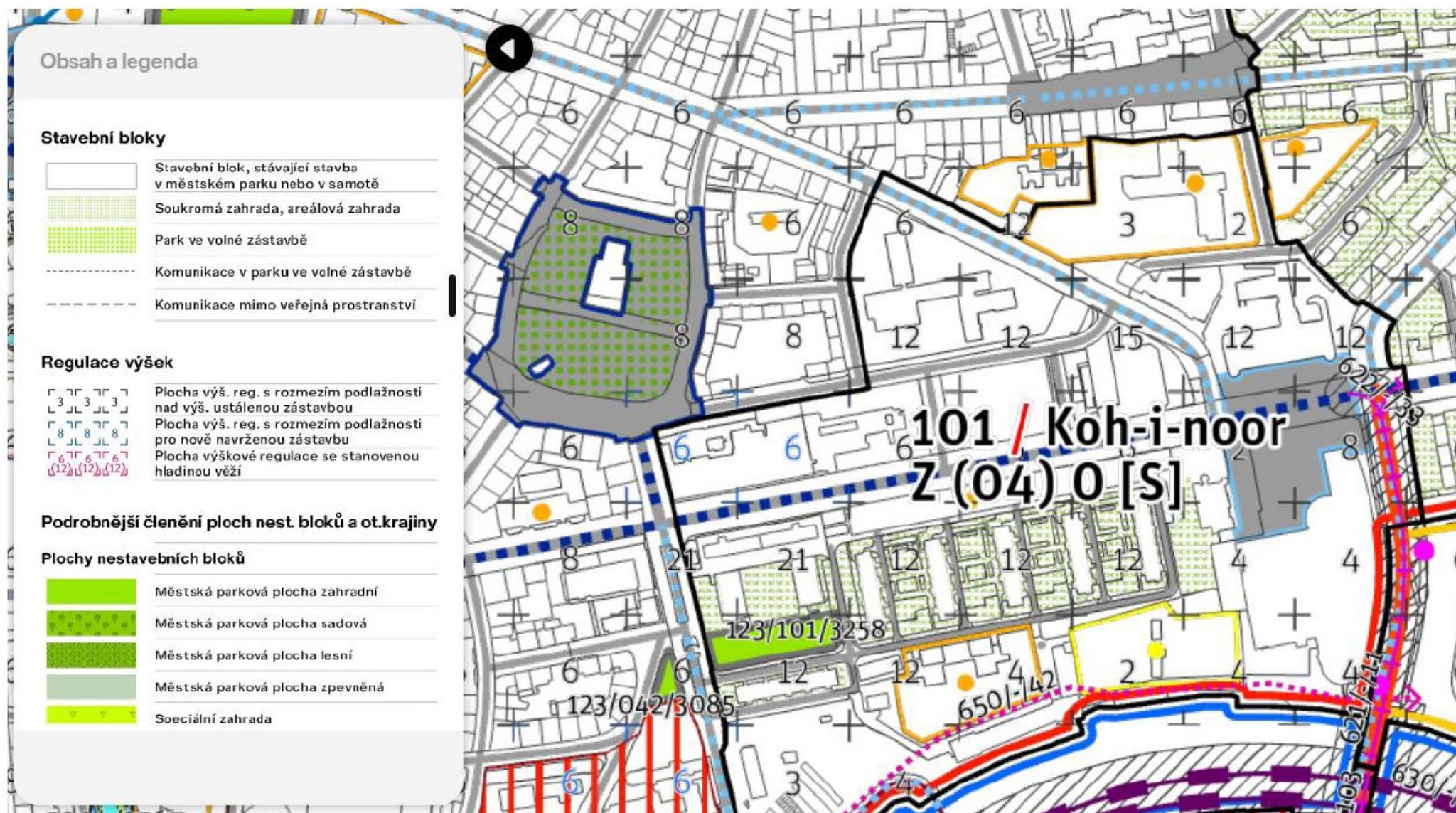
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, 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.

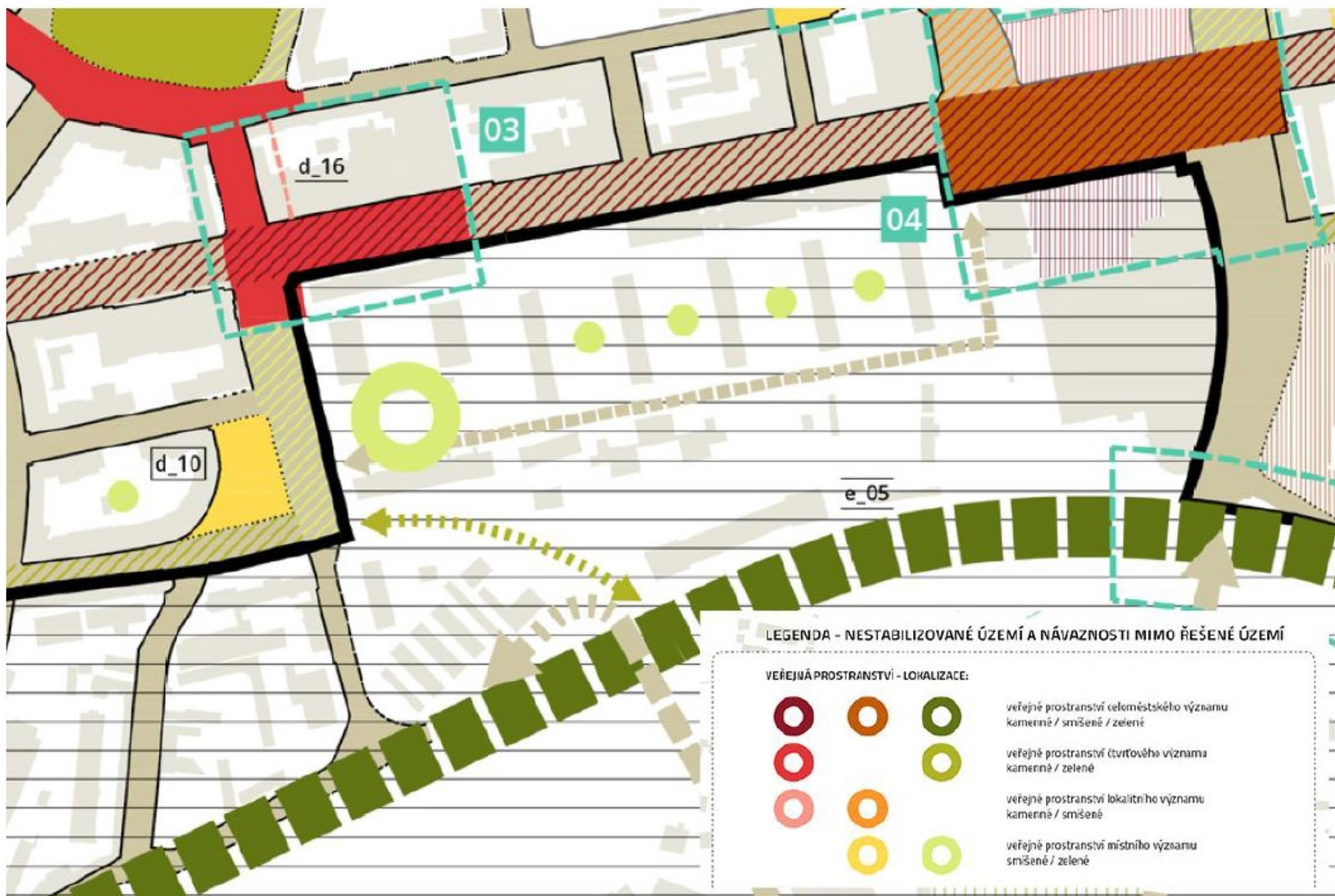
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího 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.





Vážený pan  
Ing. Arch Martin Valovič  
Starosta Prahy 10  
Vinohradská 3218/169  
Praha 10

Praha 13. listopadu 2023

Vážený pane starosto,

obracíme se na Vás znovu ve **věci: Žádosti občanů o účinnou podporu, jak je uvedeno níže.**

Věc se týká záměru investora, jímž je společnost XEDUS CREDIT s.r.o., IČ 28395573 se sídlem Náchodská 762/65 Praha 9, postavit na pozemku p.č. 1873/105, Praha 10, bytový dům s komerčními prostory v místě, kde je od roku 1985 jediný park pro cca 1.500 obyvatel z okolních panelových domů a je důležitou součástí životního prostředí obyvatel sídliště Vlasta (Praha 10).

- Dotčený pozemek je až dosud v **Katastru nemovitostí** veden jako zelená plocha s využitím park.
- Dotčený pozemek je v **Generelu veřejných prostranství Prahy 10**, jež byl schválen zastupitelstvem v roce 2016, veden jako součást plochy nestabilizovaného území s lokalizovaným zeleným veřejným prostranstvím místního významu.
- Dotčený pozemek je v **Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy** navržen ve funkční ploše OB (čistě obytné) bez stanoveného koeficientu míry využití plochy, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. Je tedy v tomto případě zastavitelný.

Obyvatelé přilehlých domů a další občané, využívající park, resp. mající vztah k tomuto místu, se na Vás jako na starostu Prahy 10 obrátili prostřednictvím petičního výboru 30.10.2023 s peticí za zachování tohoto parku. Tuto petici, resp. její část I. podepsalo k 30.10.2023 1552 občanů. Ke dnešnímu dni předáváme část II, ve které máme již 210 dalších podpisů.

- **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 Pírk, dne 6.11.2023);
- **Dále žádáme, aby byla naše žádost o zachování pozemku p.č. 1873/106 jako parku ve výše uvedeném rozsahu projednána na nejbližším zasedání zastupitelstva a následně bylo ve věci rozhodnuto, tuto cestu nám doporučil senátor za Prahu 10 prof. MUDr. Jan Pírk.**

S pozdravem a s díky, za petiční výbor

Vladimír Zasadil



Hana Nekolová



Petiční výbor za zachování parku na pozemku p.č. 1873/105 ve složení:

Vladimír Zasadil, Praha 10

Hana Nekolová P

Tomáš Jirman, P

Vítězslav Kubásek,

Libor Bulant, Praha 10, Úzt



Přílohy:

1. Soubor petičních lístků, část II. s 210 dalších podpisů občanů (část I. se 1.552 podpisy občanů byla předána na podatelnu 30.10.2023)