

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP dopisem č. j. MHMP 1811395/2021 ze dne 8. 11. 2021 o stanovisko k pronájmu pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25, 1544/26 a části pozemku parc. č. 1544/24 v k. ú. Strašnice panu

Žadatel, pan je vlastníkem sousedních pozemků parc. č. 1537/1 a parc. č. 1537/2 se stavbou č. p. 258. Požadované pozemky plánuje žadatel upravit a využívat jako zahradu.

Pozemky parc. č. 1492/20 a 1544/24 jsou ve výhradním vlastnictví hl. m. Prahy. Pozemky parc. č. 1544/25 a 26 jsou v podílu jedné ½ ve vlastnictví hl. m. Prahy a v podílu druhé ½ ve vlastnictví soukromé osoby.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemky parc. č. 1492/20, 1544/25, 26 a část 1544/24 v k. ú. Strašnice nachází ve funkčních plochách OB (čistě obytné), ZVO (zvláštní komplexy veřejného vybavení – ostatní) a ZMK (zeleň městská a krajinná) s překryvnou značkou plochy SP (sportu) o rozloze menší než 2500 m² v rámci této plochy. Všechny části předmětných pozemků v plochách OB a ZMK leží uvnitř koridoru Celoměstského systému zeleně (CSZ). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) jsou pozemky součástí stabilizované obytné lokality 302 / Třebešín se zástavbou typu zahradního města. Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) se předmětné pozemky nacházejí na rozhraní stabilizované a nestabilizované plochy. Část předmětného pozemku parc. č. 1544/24 tvaru trojúhelníku vymezeném hranicí s pozemkem žadatele parc. č. 1573/1, přímo navazující částí jeho severní hranice a dále spojnicí koncových bodů těchto dvou úsečků, náleží do plochy stabilizovaného území. Ostatní části předmětných pozemků jsou součástí plochy nestabilizovaného území s nejednoznačným vymezením veřejných prostranství. Viz přílohu č. 5.

Předmětné pozemky se nachází na konci slepé ulice Pod Třebešínem III. Při jedné hranici přímo navazují na pozemek žadatele, dále lemují slepé čelo ulice, kde zasahují do části stávající vozovky, a na uliční straně protilehlé pozemku žadatele sahají až k trafostanici. V této oblasti leží pozemky v rohu funkční plochy OB, jsou oplocené a zarostlé kombinací husté neudržované náletové zeleně, ale pravděpodobně i kvalitnější vysoké zeleně. V domnělém prodloužení slepé ulice směrem na severovýchod leží pozemky ve funkční ploše ZVO a lemují okraj sousedních pozemků velodromu Třebešín a domova pro seniory. Dále se rozvolňují do plochy v současnosti neudržované, směrem do veřejných prostranství oplocené, a tudíž neprůchodné městské zeleně, neformálně využívané jako bike park v návaznosti na funkci sousedního velodromu. V této zadní části dotčeného pozemku je náletová zeleň méně intenzivní a prochází zde podzemní tepelný napaječ s ochranným pásmem a věcným břemenem pro právo údržby, oprav, přístupu apod., dále též podzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem směrem od trafostanice na severovýchod. Viz přílohu č. 6.

Žadatelův záměr rekreační zahrady se neslučuje s přípustným využitím pozemků ve funkční ploše ZVO. Funkční plocha ZMK připouští využití pozemků jako zahrady za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek žadatele bezprostředně sousedí, která zde není naplněna. V nezastavitelné ploše zeleně by byly zřízením soukromé oplocené zahrady porušeny taktéž požadavky CSZ na ochranu ucelených spojitých soustav ploch zeleně a zachování vysokého podílu veřejně přístupných ploch. Dále z důvodů vedení zmíněné technické infrastruktury a vlastnického podílu neshledává OAUK možnost pronájmu pozemků v ploše ZMK jako

vhodnou, reálnou a z důvodu odlehlosti od pozemku žadatele i menšího množství náletového porostu ani jako opodstatněnou.

Současný stav, kdy je čelo slepé ulice uzavřeno oplocením zamezujícím pěšimu průchodu, vnímá OAUK s ohledem na aktuální majetkové a funkční poměry, i principy CSZ, jako vadu v území a považovalo by za nekoncepční, aby byl s ohledem na polohu na hranici nestabilizované plochy dle GVP a možnost budoucí potřeby komunikačního propojení, v této formě trvale ustálen. Nicméně shledává námitky žadatele proti aktuálnímu stavu území jako důvodné a nepovažuje za překážku veřejnému zájmu, aby byla vhodná část pozemků ve funkční ploše OB žadateli svěřena formou pronájmu na dobu určitou do doby, než dojde k transformaci navazujícího území a vyvstane potřeba zprůchodnění. Z pozemků ve funkční ploše OB určených k pronájmu žádá OAUK odejmout obdélník stávající veřejné vozovky a zvážit i odejmutí na něj navazující části pozemku na protilehlé straně ulice vedle trafostanice. Pronajímáný pozemek bude tedy trojúhelníkem vymezeným hranicí předmětných pozemků s pozemky žadatele a jejím prodloužením až ke hranici s plochou ZVO, hranicí s plochou ZVO a severní hranicí pozemku parc. č. 1544/24.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce **nesouhlasí** s pronájmem pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25, 1544/26 a části 1544/24 v k. ú. Strašnice ve vymezeném rozsahu a doporučuje žádost upravit na část pozemků parc. č. 1544/24 a 1492/20 ve funkční ploše OB ÚP SÚ HMP a tuto pronajmout žadateli na dobu určitou maximálně 2 roky s možností prodloužení.

Stanovisko Odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta **nesouhlasí** s pronájmem pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25, 1544/26 a části 1544/24 v k. ú. Strašnice panu [REDAKCE] ve vymezeném rozsahu.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 36. jednání dne 12. 1. 2022 projednala pronájem pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25, 26 a části poz. parc. č. 1544/24 v k. ú. Strašnice [REDAKCE] a přijala stanovisko (viz příloha č. 7):

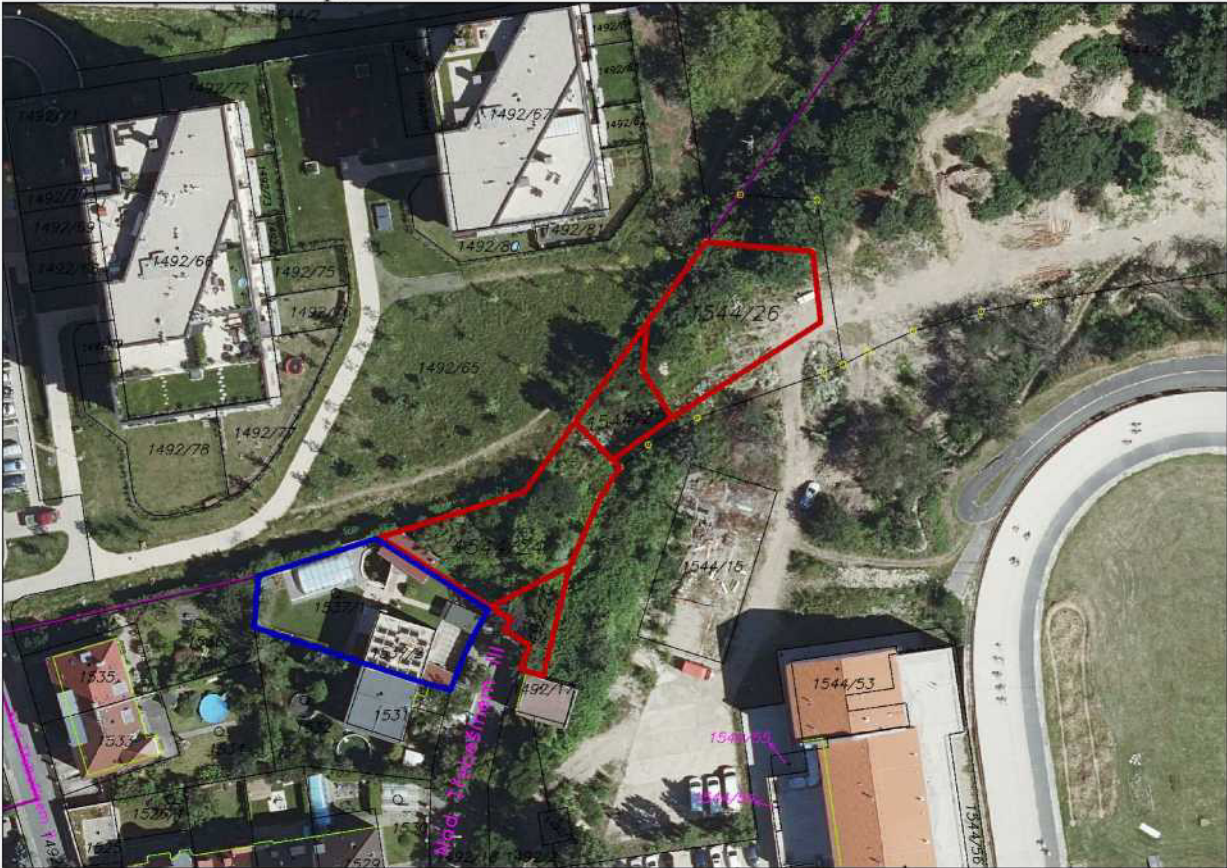
KÚR nesouhlasí s pronájmem pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25, 1544/26 a části 1544/24 v k. ú. Strašnice panu [REDAKCE] ve vymezeném rozsahu.

Příloha č. 1 – mapa majetkových vztahů k pozemkům

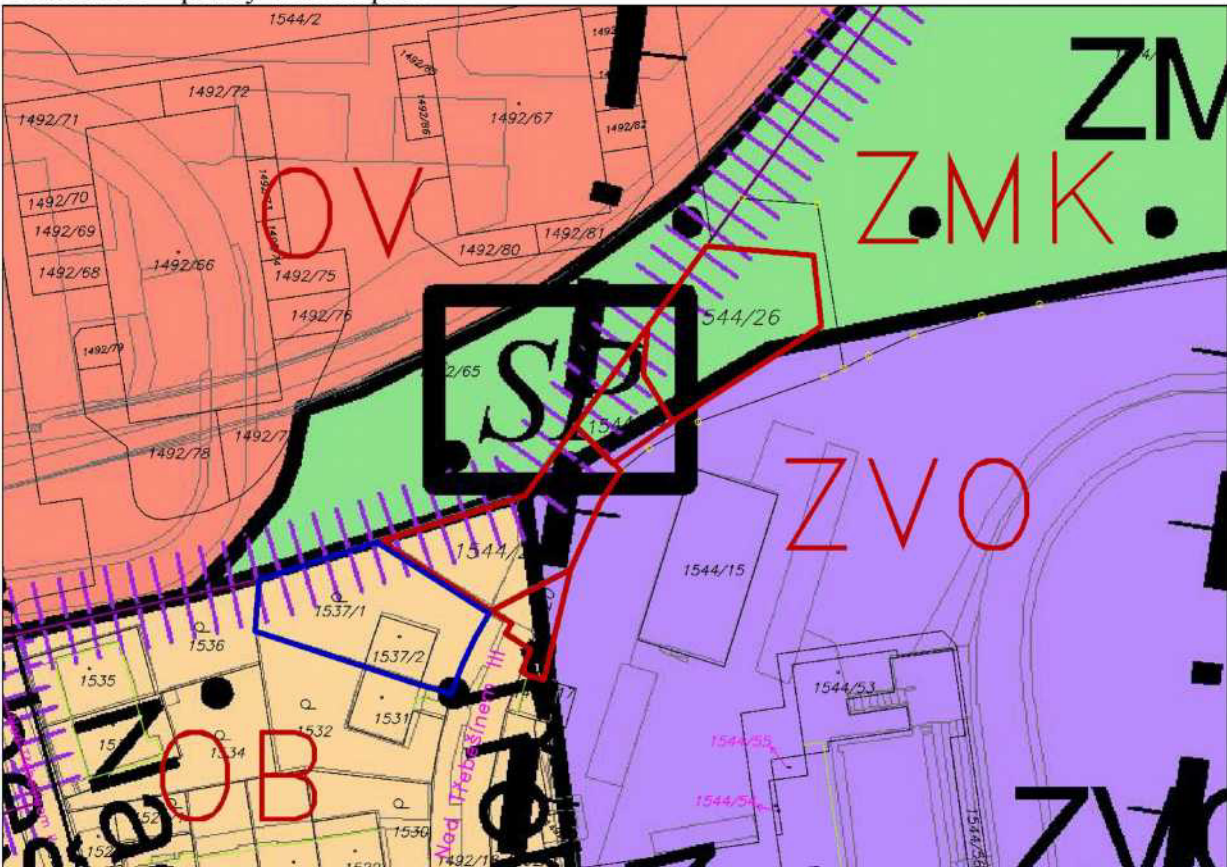
**Legenda:**

- pozemky hl. m. Prahy
- pozemky - podíl hl. m. Prahy a FO
- požadovaný pozemek
- pozemky ve vlastnictví žadatele

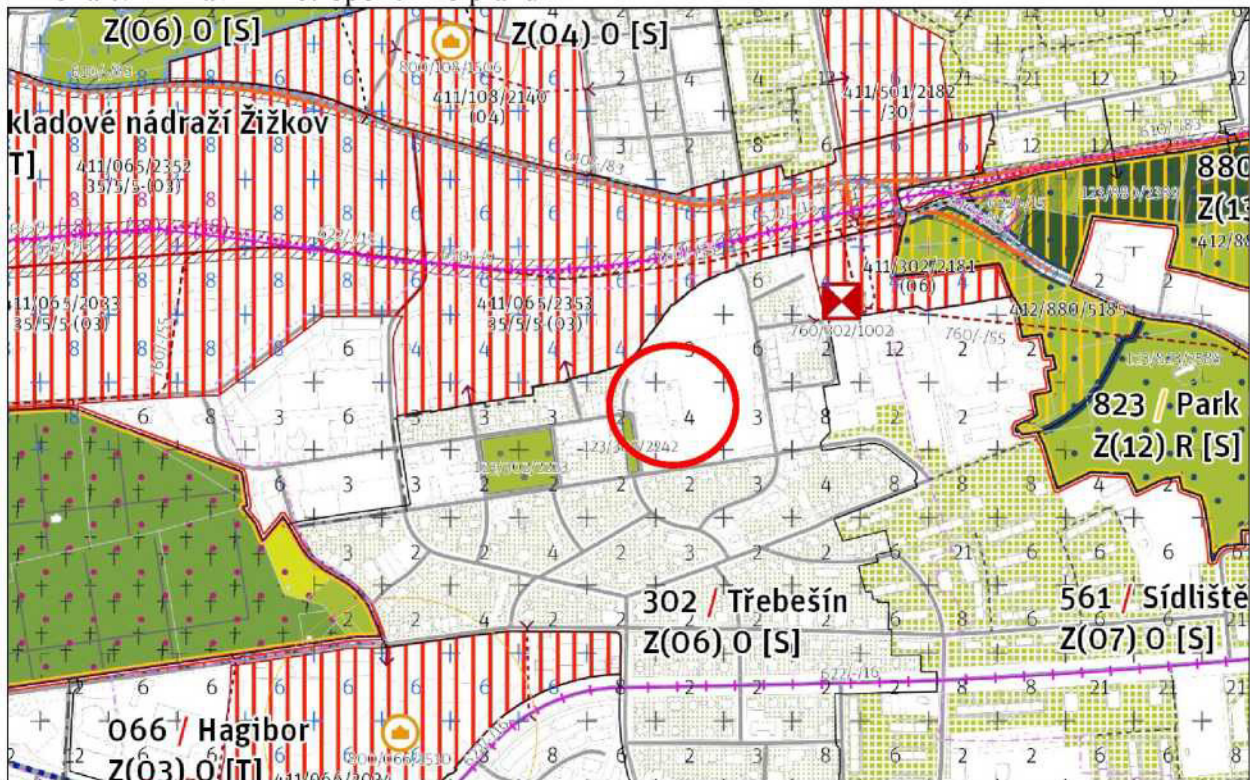
Příloha č. 2 – ortofotomapa




Příloha č. 3 – platný územní plán




Příloha č. 4 – návrh Metropolitního plánu



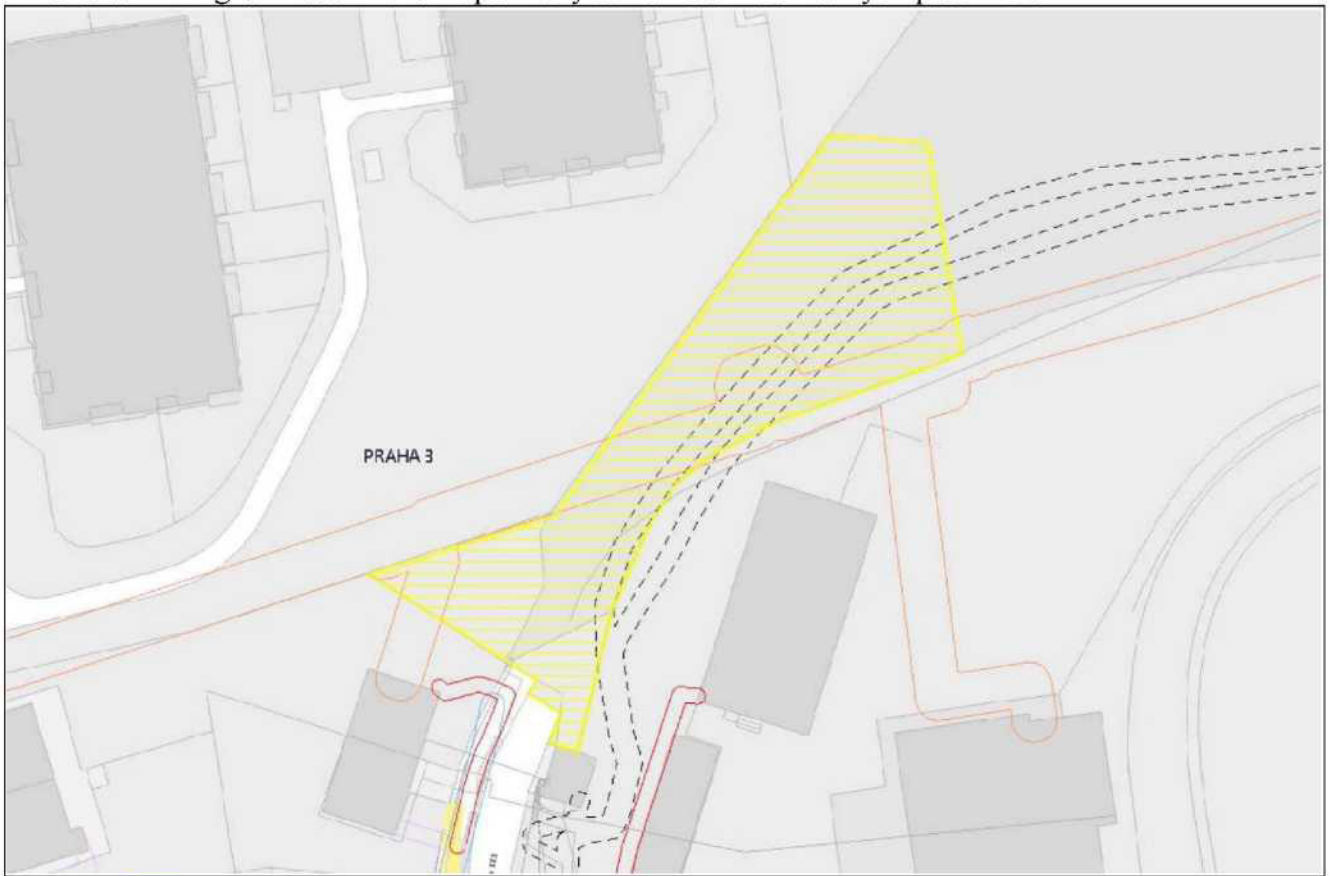
Legenda:  vyznačení umístění předmětných pozemků


Příloha č. 5 – Generel veřejných prostranství Prahy 10



Legenda:  zakres předmětných pozemků

Příloha č. 6 – Digitální technická mapa Prahy se zákresem ochranných pásem sítí




Legenda:  zákres předmětných pozemků

Příloha č. 7 – stanovisko z 36. KÚR ze dne 12. 1. 2022 k projednávanému bodu


P10-006250/2022

Příloha č. 3

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
 č. KÚR/36/4/2022
 ze dne 12. 1. 2022
 pronájem pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25,26 a části poz. parc. č. 1544/24 v k.ú. Strašnice


Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. NESOUHLASÍ

s pronájmem pozemků parc. č. 1492/20, 1544/25, 1544/26 a části 1544/24 v k. ú. Strašnice
 panu  ve vymezeném rozsahu.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
6	6	-	-	-



Ing. Milan Maršálek
 předseda
 Komise územního rozvoje RMČ P10

QF 42-02-07/03