

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP dopisem č. j. MHMP 185907/2025 ze dne 3. 3. 2025 s žádostí o stanovisko k dlouhodobému pronájmu pozemků parc. č. 3165/1, 3165/2, 3166/1, 3173/2 a 3173/6 v k. ú. Strašnice o celkové výměře 2 900 m² společnosti Este Real Consulting a.s. za účelem využití požadovaných pozemků jako skladové, manipulační a odstavné plochy.

Stanovisko odboru životního prostředí:

Předmětné pozemky nebo alespoň jejich část se nachází v ose připravované Drážní promenády, která bude zároveň zásadním liniovým parkem v této oblasti. Pozemky, které budou přímo součástí této realizace budou mít do budoucna značný rozvojový potenciál. Z tohoto pohledu by byl dlouhodobý pronájem nevhodný a z naší strany s ním nesouhlasíme.

Stanovisko odboru dopravy:

Na předmětných pozemcích se nachází stavba veřejně přístupné účelové komunikace spojující místní komunikaci Strančická a Dubečská. V předložené žádosti se sice výslovně nehovoří o zřízení „uzavřeného“ areálu, ale vzhledem k tomu, že jsou pozemky poptávány jako celek po obou stranách komunikace včetně jí samotné, je důvodné očekávat, že pronajaté placené plochy bude chtít žadatel využívat čistě pro svoji potřebu. S pronájmem pozemků pod stavbou komunikace (a tedy i s jejím pronájmem), z důvodu rizika omezení veřejného užívání komunikace nesouhlasíme. Dále doporučujeme prověřit případnou kolizi se záměrem „Drážní promenády“, přičemž upozorňujeme, že přes naše výhrady nebylo v rámci záměru řešeno potřebné propojení s okolními komunikacemi (nad rozsah pozemků SŽ s. o). Tudíž výřezy koordinační situace stavby „Drážní promenáda“ (viz přílohu č. 7) nezobrazují potřebný zábor doplňkových staveb – úprav a propojení se stávajícími komunikacemi.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemky parc. č. 3165/1, 3173/2, 3166/1, 3173/6 a 3165/2 v k. ú. Strašnice nachází ve funkčních plochách VN (nerušící výroba a služby) a VV (veřejné vybavení). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) z roku 2022 jsou pozemky součástí zastavitelné transformační obytné lokality „079 / V Korytech“ s hybridní strukturou zástavby, kde je stanovena výšková regulace rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu o hodnotě 6 (4 – 6 RNP). Viz přílohu č. 4. Dle Generelu veřejných prostranství Praha 10 (GVP) se pozemky nachází v ploše nestabilizovaného území bez jednoznačného vymezení struktury komunikací a veřejných prostorů a jsou v ploše lokalizovaného zeleného veřejného prostranství čtvrtového významu. V bezprostřední blízkosti pozemků je navržena trasa klíčového celoměstského zeleného spojení. Viz přílohu č. 5. Předmětné pozemky jsou též dotčeny projektem Drážní promenáda, který např. na pozemku parc. č. 3166/1 řeší plochu veřejné zeleně. Viz přílohu č. 6.

Předmětné pozemky jsou umístěny severovýchodně od zrušené dvojkolejné železniční trati mezi Zahradním Městem a Vršovicemi. Převážnou část pozemků, které jsou předmětem žádosti, tvoří veřejně přístupný travní porost s náletovou zelení. Část předmětných pozemků je užívána jako spojnice mezi ulicemi Strančická a Dubečská. Tato komunikace, zčásti asfaltová, zčásti panelová, propojuje obytnou zástavbu v ul. Strančická se zástavbou směrem k ul. Dubečská, která má v současné době charakter nerušící výroby a služeb.

Žadatel, společnost Este Real Consulting a.s., která se dle žádosti specializuje na vyhledávání pozemků a areálů pro své klienty a investory, ve své žádosti uvádí, že jejím cílem je využívat požadované pozemky v souladu s územním plánem jako manipulační, skladové a odstavné plochy.

Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky mají zásadní význam nejen pro realizaci Drážní promenády, ale i pro budoucí rozvoj jejího okolí a celé transformační lokality, oddělení architektonické a urbanistické koncepce dlouhodobý pronájem požadovaných pozemků nedoporučuje.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z výše uvedených důvodů **nesouhlasí** s dlouhodobým pronájmem pozemků parc. č. 3165/1, 3173/2, 3166/1, 3173/6 a 3165/2 v k. ú. Strašnice.

Stanovisko Odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta **nesouhlasí** s dlouhodobým pronájmem pozemků parc. č. 3165/1, 3165/2, 3173/2, 3173/6 a 3166/1 v k. ú. Strašnice společnosti Este Real Consulting, a.s.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 27. jednání dne 16. 4. 2025 projednala dlouhodobý pronájem pozemků parc. č. 3165/1, 3165/2, 3166/1, 3173/2 a 3173/6 v k. ú. Strašnice – Este Real Consulting a.s. a přijala stanovisko:

KÚR nesouhlasí s dlouhodobým pronájmem pozemků parc. č. 3165/1, 3165/2, 3173/2, 3173/6 a 3166/1 v k. ú. Strašnice společnosti Este Real Consulting, a.s.