

Důvodová zpráva

Na KHA úřadu městské části Praha 10 se obrátil odbor hospodaření s majetkem MHMP s dopisem č.j. MHMP 1166738/2022 S-MHMP 53935/2021 ze dne 24. 6. 2022 se žádostí o stanovisko ke směně pozemku parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice a pozemků parc. č. 3067/3, parc. č. 3067/17, parc. č. 3067/20, parc. č. 3067/21, parc. č. 3067/22, parc. č. 3067/23 v k. ú. Michle z vlastnictví ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových do vlastnictví hlavního města Prahy.

Na území Prahy 10 se jedná o pozemek parc. č. 2848/488 o výměře 7 213 m², ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Záběhllice a pozemky parc. č. 3067/3 o výměře 36 624 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./če., parc. č. 3067/17 o výměře 5 103 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./če., parc. č. 3067/20 o výměře 362 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./če., parc. č. 3067/21 o výměře 66 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./če., parc. č. 3067/22 o výměře 108 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./če., parc. č. 3067/23 o výměře 57 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./če. vše v k. ú. Michle, v katastru nemovitostí jsou zapsány na LV 60000 – ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 12800 Praha - Nové Město.

Důvodem žádosti je majetkoprávní vypořádání souboru nemovitých věcí budoucími směňami mezi hlavním městem Prahou a ČR – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Materiál se nezabývá pozemky na území jiných městských částí (Libeň, Karlín, Malá Strana, Nové Město) ke kterým se MČ Praha 10 nepřísluší vyjadřovat.

Stanovisko oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemek parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice ve vlastnictví ÚZSVM nachází ve funkční ploše VV (veřejné vybavení), pozemky parc. č. 3067/3, 3067/17, 3067/20, 3067/21, 3067/22, 3067/23 v k. ú. Michle ve vlastnictví ÚZSVM se nachází ve funkční ploše SV (všeobecně smíšené) s přesahem pozemků parc. č. 3067/3 a 3067/22 do funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) z roku 2022 je pozemek parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice součástí stabilizované obytné lokality 223 / Staré Záběhllice s vesnickou strukturou zástavby, zde se pozemek nachází v rámci zastavitelné transformační plochy obytného využití a zároveň plochy veřejné vybavenosti. Pozemky parc. č. 3067/3, 3067/17, 3067/20, 3067/21, 3067/22, 3067/23 v k. ú. Michle jsou součástí stabilizované obytné lokality 078 / Pod Bohdalcem s hybridní strukturou zástavby, zde se pozemky nachází v rámci zastavitelné transformační plochy obytného využití. Viz přílohy č. 7 a 8.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou všechny pozemky součástí plochy nestabilizovaného území bez jednoznačného vymezení struktury komunikací a veřejných prostorů. Pozemek parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice se nachází těsně za hranicí řešeného území Krajinářské studie Trojmezí v rámci širšího řešeného území. Dle návrhu US BSBS 2019 jsou pozemky parc. č. 3067/3, 3067/17, 3067/20, 3067/21, 3067/22, 3067/23 v k. ú. Michle věnovány blokům bytové zástavby včetně zelených vnitrobloků a veřejnému prostranství tvořícímu východozápadní osu této části transformačního území. Viz přílohu č. 9.

Pozemek parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice se nachází při křížení ulic U Záběhlického zámku a Ke Spořilovu a je z jihu obklopen zahradovou osadou, jeho severní hranici tvoří zmíněné místní komunikace III. třídy. Pozemek je zatravněný a částečně pokrytý převážně pravděpodobně náletovou zelení. Pozemky parc. č. 3067/3, 3067/17, 3067/20, 3067/21, 3067/22, 3067/23 v k. ú. Michle se nachází v bloku vymezeném ulicemi Záběhlická, Bohdalecká, Nad Vršovskou horou a drahou věnovaném administrativě, výrobě a skladování. Na předmětných pozemcích se nachází stavby, zpevněné plochy a zeleň sloužící několika provozům - Generální ředitelství cel, Ptáček - velkoobchod, a.s. a dalším menším provozům.

HOM MHMP ve svém dopise deklaruje zájem na získání alespoň významné části areálu, jejímž obsahem jsou předmětné pozemky parc. č. 3067/3, 3067/17, 3067/20, 3067/21, 3067/22, 3067/23 v k. ú. Michle. *Nabytou část areálu by město využilo pro bytovou výstavbu a veřejně prospěšnou stavbu, a to v souladu s definicí přímého prodeje uvedenou v Metodickém materiálu MF pro organizační složky státu a vybrané státní organizace s účinností od 1. července 2020 (dále jen „Metodický materiál MF“). Státní instituce ve spolupráci s hlavním městem by zde umožnila vznik polyfunkční čtvrti. HMP připravila pracovní schéma, v němž byla vyznačena ta část lokality, která by vzhledem k předpokládaným rozvojovým plánům pro toto území byla pro HMP prioritní a současně by bylo možné zachovat část areálu pro účely GŘC. HMP zajistila zaměření a legalizaci přístupu do areálu, dále rozdělení areálu dle návrhu pracovního schématu a dále zajistila geometrickým plánem vymezení věcných břemen.*

K pozemku parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice HOM MHMP uvádí, že vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek určený územním plánem jako veřejná vybavenost, tedy ze strany HMP, jako budoucího vlastníka, je využitelný pro výstavbu sociálního nebo školského zařízení bez jiného vedlejšího i částečně komerčního využití. *Mnohé plochy, které jsou současným územním plánem určeny jako plochy veřejné vybavenosti, v průběhu uplynulých let změnila vlastníka tak, že nejsou po kontrole HMP, je tedy klíčovým strategickým zájmem takové pozemky vlastnit a moci tak naplňovat potřeby města v oblastech zdravotnictví, sociální péče nebo školství. Předpokladem ze strany HMP je realizace záměru bydlení se zdravotnickým zázemím se zaměřením na seniory. V části pozemku lze uvažovat o výstavbě mateřské školy pro dorovnávací deficitů v předškolním vzdělávání v této části Prahy. Uživatelem a provozovatelem těchto zařízení bude hl. m. Praha, v případě školství bude provoz zajištěn prostřednictvím 6/8 městem zřízených příspěvkových organizací pro oblast školství. Jedná se o pozemek o výměře 7.213 m², dle současného územního plánu je regulace v plochách veřejného vybavení definována charakterem okolí zástavby a urbanistickými souvislostmi a lze předpokládat, že v lze v místě připravit záměr o hrubé podlažní ploše v do 8 tis. m².*

Pozemky popř. pozemky se stavbami nabízené hl. m. Prahou státu (potažmo ÚZSMV) jsou pozemky v k. ú. Libeň v rámci areálu nemocnice Na Bulovce: parc. č. 279/1, 279/2, 279/4, 280, 343, 345, 346, 351/1, 351/9, 351/10, 351/11, 354, 355, 356/1, 356/2, 356/3, 356/4, 356/5, 356/6, 357, 358, 362/4, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 372, 373, 374/1, 375, 377/1, 378, 379, 380, 381/1, 381/4, 381/5, 381/7, 381/8, 381/13, 382, 383/1, 3733/3. Viz přílohu č. 10. K tomuto HOM MHMP mj. uvádí, že v současné době *Nemocnice Na Bulovce platí Hlavnímu městu Praha nájemné ve výši cca 30 milionů Kč, které se každý rok valorizuje. Směnou by tedy došlo k částečné úspoře finančních zdrojů, které by mohla nemocnice zpětně reinvestovat do převedených budov. Nemocnice na Bulovce, jako státní příspěvková organizace, zřízená Ministerstvem zdravotnictví, byla zřízena za účelem poskytování multioborových zdravotních služeb, specializovanou a vysoce specializovanou zdravotní péči.*

Dalšími pozemky, jež hl. m. Praha požaduje (mimo již zmíněné předmětné pozemky parc. č. 3067/3, 3067/17, 3067/20, 3067/21, 3067/22, 3067/23 v k. ú. Michle) jsou, viz přílohy č. 11 – 13:

- pozemky a stavby areálu kasáren Jana Žižky z Trocnova: parc. č. 97/3, 97/4, 97/5, 97/6 v k. ú. Karlín,
- pozemek a stavba využívané Vyšší odbornou školou grafickou a Střední průmyslovou školou grafickou: pozemek parc. č. 902/2 a stavba na pozemcích parc. č. 902/2, 1079/2 v k. ú. Malá Strana,
- stavba č. p. 997 na pozemku parc. č. 510 v k. ú. Nové Město.

Snahu MČ o transformaci území, jehož součástí jsou předmětné pozemky v k. ú. Michle ve vlastnictví ÚZSVM, potvrzuje US BSBS, což je jeden z koncepčních dokumentů MČ Praha 10 schválených ZMČ Praha 10. Směnou parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice ve vlastnictví ÚZSVM dojde k možnosti naplnění stávajícího (dle ÚP SÚ HMP – VV) i plánovaného (dle návrhu MP z roku 2022 - plochy veřejné vybavenosti) funkčního využití pozemku. Naplnění předmětných směn vzhledem ke všem skutečnostem považuje OAUK za veřejný zájem.

Oddělení architektonické a urbanistické koncepce z výše uvedených důvodů souhlasí se směnou pozemku parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice a pozemků parc. č. 3067/3, parc. č. 3067/17, parc. č. 3067/20-23 v k. ú. Michle, vše z vlastnictví ÚZSVM do vlastnictví hl. m. Prahy.

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Odbor – Kancelář hlavního architekta souhlasí se směnou pozemku parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice a pozemků parc. č. 3067/3, parc. č. 3067/17, parc. č. 3067/20, parc. č. 3067/21, parc. č. 3067/22, parc. č. 3067/23 v k. ú. Michle z vlastnictví ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových do vlastnictví hlavního města Prahy.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 42. jednání dne 17. 8. 2022 projednala směnu parc. č. 2848/488, v k. ú. Záběhllice a parc. č. 3067/3,17,20,21,22,23 v k. ú. Michle ve vlast. ÚZSVM za pozemky ve vlast. HMP v jiných MČ a přijala stanovisko:

KÚR souhlasí se směnou pozemku parc. č. 2848/488 v k. ú. Záběhllice a pozemků parc. č. 3067/3, parc. č. 3067/17, parc. č. 3067/20, parc. č. 3067/21, parc. č. 3067/22, parc. č. 3067/23 v k. ú. Michle z vlastnictví ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových do vlastnictví hlavního města Prahy.