

VYTIPOVÁNÍ POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU

(Fáze 1 a 2)

Zpracoval: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (Sekce strategií a politik, Sekce prostorových informací), prosinec 2016 (fáze 1), leden a únor 2017 (fáze 2)

Zadání

Zadání pro fázi 1

V souladu s Plánem činnosti, který schválila Komise Rady hl. m. Prahy pro fond Rozvoje sociálního bydlení na území hl. m. Prahy (dále jen „Komise“) na svém jednání dne 16. 11. 2016, byl dopisem radního Ing. R. Lacka ze dne 23. 11. 2016 Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR Praha“) požádán o následující:

- 1. Vytipovat pozemky, které jsou vhodné pro výkup pro veřejnou výstavbu**
- 2. Vytipovat a vypracovat soupis rezerv z územního plánu a z návrhu nového územního plánu pro novou veřejnou výstavbu**

Požadavek na uskutečnění případných výkupů pozemků by měl vyplynout až poté, co budou prověřeny potenciálně vhodné pozemky pro obecní výstavbu podporovaných bytů, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy. Prioritně by totiž měly být rozvíjeny právě tyto pozemky a výkup pozemků od jiných vlastníků lze považovat spíše za krajní variantu.

Prvotní hrubý výběr pozemků provedl IPR Praha v rámci 1. fáze do 15. 12. 2016 a výstupy prezentoval na jednání Komise dne 21. 12. 2016 a na jednání proběhla i diskuze členů Komise k tomuto tématu.

Zadání pro fázi 2

V návaznosti na zápis z jednání Komise dne 21. 12. 2016 byl dopisem radního Ing. R. Lacka ze dne 17. 1. 2017 požádán IPR Praha o následující:

- 1. Úpravu připraveného seznamu pozemků s použitím vylučovacích kritérií (+ s vyloučením pozemků s problematickým využitím pro bytovou výstavbu)**
- 2. Uvedení údaje z cenové mapy k jednotlivým pozemkům v upraveném seznamu**
- 3. Promítnutí upraveného seznamu pozemků do mapy**

Při použití vylučovacích kritérií byla zohledněna diskuze členů Komise k tomuto tématu.

Na základě výše uvedeného doporučeného prioritního zaměření na pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy a z časových důvodů bylo hledání pozemků s problematickým využitím pro bytovou výstavbu provedeno pouze pro pozemky, u kterých by nebyl s velkou pravděpodobností potřeba výkup žádných parcel.

Širší strategický kontext

V souvislosti s výše uvedeným zadáním je důležité zmínit, že má oporu rovněž i ve Strategickém plánu hl. m. Prahy, aktualizaci 2016, který byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 21/7 dne 24. 11. 2016.

Strategický plán v rámci oblasti „Dostupné bydlení“ obsahuje jako jedno z opatření „Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby“ a jako jednu z příkladových aktivit navrhuje „Zpracování analýzy potenciálně vhodných pozemků pro novou obecní bytovou výstavbu a na jejím základě realizace případného odkupu vytipovaných pozemků“.

Nová obecní bytová výstavba představuje pouze jeden z nástrojů, jakým lze přispět k vytvoření podmínek pro dostupné a udržitelné bydlení obyvatel Prahy především z řad ekonomicky či generačně ohrožených sociálních skupin. Za účelem vytvoření adekvátní nabídky podporovaného nájemního bydlení by měly být prověřeny i veškeré možnosti spolupráce města se soukromými developery, ale především by mělo být optimalizováno využití stávajícího obecního bytového fondu prostřednictvím rekonstrukcí, oprav a úprav bytů a zároveň by měla být zastavena privatizace volných menších či bezbariérových obecních bytů eventuálně využitelných pro sociální účely a snížena míra neobsazenosti obecního bytového fondu.

Fáze 1 (prosinec 2016) aplikovaného postupu pro vytipování vhodných pozemků pro obecní výstavbu sociálních a dostupných bytů

Pro prvotní hrubý výběr pozemků, které by bylo možné považovat za potenciálně vhodné pro obecní výstavbu dostupných a sociálních bytů, aplikoval IPR Praha v 1. fázi metodiku, v rámci které prostřednictvím geografického informačního systému (GIS) ale částečně i prostřednictvím manuálního došetření byla vyhledána území, resp. pozemky či jejich části s příslušnými parcelními čísly, která vyhověla níže uvedeným aplikovaným výběrovým a vylučovacím kritériím.

Aplikovaná výběrová a vylučovací kritéria

1) Výběr potenciálně zastavitelných pozemků pro bydlení v souladu s platným územním plánem

Nejdříve byly z území celé Prahy vybrány jen plochy, na nichž platný územní plán umožňuje výstavbu nových bytových domů (jde o funkční plochy OB, OV, SV, SMJ s kódy míry využití území D, E, F, G nebo H). Zároveň byla přidána vrstva proluk ze stabilizovaného území. Aby bylo možné zjistit, zda takto definované plochy z územního plánu jsou v současnosti ještě nenaplněné a existuje tak tedy možnost jejich reálné zastavitelnosti, byly následně vyjmuty plochy, na kterých byly dle průzkumu současného stavu využití území¹ identifikovány objekty sloužící pro bydlení a občanské vybavení (služby a obchod).

¹ Výstupy z průzkumu současného stavu využití území jsou k nahlédnutí v online aplikaci Atlas Praha 5000 (URL: <http://uap.iprpaha.cz/atlas-praha-5000>)

2) Vyloučení pozemků o výměře nižší než 500 m² (viz poznámka pod čarou č. 2)

Logicky bylo nutné vyloučit příliš malé pozemky, jejichž výměra neumožňuje výstavbu bytových domů s efektivním počtem bytových jednotek.

3) Vyloučení pozemků s vydanými územními rozhodnutími o umístění stavby

Z výběru byly rovněž vyloučeny pozemky (případně pouze jejich části - parcely), které jsou sice aktuálně nezastavěné, nicméně jsou již v současnosti známy záměry na jejich budoucí stavební využití. Pro tento účel byly vybrané pozemky konfrontovány s dostupnou databází vydaných územních rozhodnutí i s databází IPR Praha, jež eviduje aktuální připravované developerské projekty na výstavbu bytových domů.

4) Vyloučení pozemků lokalizovaných uvnitř rodinné nebo vilové zástavby

Pozemky uvnitř rodinné nebo vilové zástavby byly prostřednictvím manuální kontroly vyloučeny z důvodu, že na nich v praxi nelze uvažovat o výstavbě bytových domů, mimo jiné i proto, že by tím byl významně narušen charakter a prostředí lokality.

5) Vyloučení pozemků s izolovanou polohou

Jednalo se o pozemky, které nebyly v přímém dosahu stávající komunikační sítě, a tudíž na ně neexistoval bez využití okolních pozemků žádný přístup. Nejenom z tohoto důvodu byly pozemky s izolovanou polohou z výběru prostřednictvím manuální kontroly vyloučeny.

6) Vyloučení pozemků na plochách veřejných parkovišť a garáží

V rámci výše uvedených kritérií 1 až 3 byly prostřednictvím GIS vytipovány i pozemky (případně pouze jejich části - parcely), které jsou v současnosti z významné části využívány jako veřejná parkoviště či garáže. S ohledem na stávající nepříliš dobrou situaci z hlediska počtu volných parkovacích míst v Praze byly z výběru prostřednictvím manuální kontroly tyto pozemky vyloučeny, protože v důsledku jejich zastavení by mohlo dojít ke vzniku nebo prohloubení deficitu v počtu parkovacích míst v dané obytné lokalitě.

Základní rekapitulace fáze 1

Po aplikaci výše uvedených výběrových a vylučovacích kritérií (č. 1 až 6) bylo ve fázi 1 vytipováno celkem 505 pozemků (ty tvořilo dohromady 2 971 parcel vymezených dle katastru nemovitostí).

Fáze 2 (leden a únor 2017) aplikovaného postupu pro vytipování vhodných pozemků pro obecní výstavbu sociálních a dostupných bytů

Ve druhé fázi výběru pozemků postupoval IPR Praha opět tak, že kombinoval využití geografického informačního systému (GIS) s manuálním došetřením.

Původně navržených 7 výběrových a vylučovacích kritérií bylo použito způsobem zohledňujícím diskusi členů Komise k tomuto tématu na jednání dne 21. 12. 2016. A to tak, že **kritéria 8 a 13** (viz níže), k jejichž použití nebyly v diskusi připomínky (nebo která byla některým členem Komise doporučena

² Při míře využití H (KPP = 2,2) je minimální výměra pozemku pro 10 bytů 460 m² (při HPP domu včetně všech společných prostor 100 m² / 1 byt). S menším množstvím bytů než 10 v rámci jedné lokality není účelné uvažovat.

k použití) **byla skutečně aplikována jako vylučovací**. Naopak **kritéria 7, 9, 10, 11, 12**, k jejichž použití byly v diskuzi Komise připomínky (se kterými se navíc zpracovatel IPR Praha ztotožňuje) **nebyla aplikována jako vylučovací a nesplnění těchto kritérií má v příložené mapě i v příloženém tabulkovém přehledu „Vytipované pozemky – fáze 2“ pouze charakter upozorňovací**.

Na základě 1. bodu zadání dopisem radního Lacka ještě přibýlo nové vylučovací kritérium 14 „Vyloučení pozemků s problematickým využitím pro bytovou výstavbu“.

Během posuzování kritéria 14 se pak jako velmi důležité ukázalo **nové upozorňovací kritérium 15 „Upozornění na pozemky dotčené některou ze stavebních uzávěr“** (které bylo původně zvažováno až pro fázi 3 vytipování vhodných pozemků).

Poznámka: Z důvodu zachování kompatibility se zápisem z jednání Komise dne 21. 12. 2016 nebyla kritéria přečíslována, i když by se nabízelo nejdříve uvádět všechna kritéria vylučovací a za nimi všechna kritéria upozorňovací. Také číslování pozemků zůstalo zachováno, zanikla čísla vyloučených pozemků.

Příložený tabulkový přehled „Vytipované pozemky – fáze 2“ obsahuje také sloupec „prumerna_cena“ s uvedením **údaje z cenové mapy stavebních pozemků**, které bylo požadováno v 2. bodě zadání dopisem radního Lacka.

Příložený tabulkový přehled „Vytipované parcely – fáze 2“ obsahuje **základní charakteristiky parcel** (vymezených dle katastru nemovitostí), **ze kterých jsou složeny posuzované pozemky**.

Kategorizace pozemků dle vlastnictví

Jak již bylo uvedeno výše v části „Zadání“ je třeba za důležitou vlastnost pozemků (a parcel, ze kterých jsou složeny) považovat vlastnictví hl. m. Prahy³. Z tohoto hlediska byly pozemky rozděleny do následujících 4 skupin na pozemky, které se skládají z parcel:

1. **výhradně ve vlastnictví hl. m. Prahy** (v příložené mapě mají **tmavě zelenou barvu čísla pozemku** a v příloženém tabulkovém přehledu „Vytipované pozemky – fáze 2“ jde o pozemky, které ve sloupci „kategorie pozemek“ mají uvedeno „pozemky HMP“),
2. **ve vlastnictví hl. m. Prahy i jiných vlastníků**, přičemž **výhradní vlastnictví hl. m. Prahy** je v tak velké části pozemku, která je potenciálně **dostatečná pro zamýšlenou výstavbu bytů** (v příložené mapě mají **světle zelenou barvu čísla pozemku** a v příloženém tabulkovém přehledu „Vytipované pozemky – fáze 2“ jde o pozemky, které ve sloupci „kategorie pozemek“ mají uvedeno „pozemky HMP i jiné“)
3. **ve vlastnictví hl. m. Prahy i jiných vlastníků**, přičemž **výhradní vlastnictví hl. m. Prahy** jen na malé části pozemku je **nedostatečné pro zamýšlenou výstavbu bytů** (v příložené mapě mají **oranžovou barvu čísla pozemku** a v příloženém tabulkovém přehledu „Vytipované pozemky – fáze 2“ jde o pozemky, které ve sloupci „kategorie pozemek“ mají uvedeno „pozemky jiné i HMP“),
4. **výhradně ve vlastnictví jiných vlastníků než hl. m. Prahy** (v příložené mapě mají **červenou barvu čísla pozemku** a v příloženém tabulkovém přehledu „Vytipované pozemky – fáze 2“ jde o pozemky, které ve sloupci „kategorie pozemek“ mají uvedeno „pozemky jiné než HMP“).

³ Jde o vlastnictví Hlavního města Prahy, nebo jím zřízených nebo založených organizací. Může jít i o pozemky svěřené městským částem.

V případě kategorií 1. a 2. by nebyl s velkou pravděpodobností pro předmětný účel potřeba výkup žádných parcel.

Naopak pozemky kategorií 3. a 4. budou výkup parcel jiných vlastníků téměř jistě vyžadovat.

Aplikovaná vylučovací a upozorňovací kritéria

7) Upozornění na pozemky ve vlastnictví obchodních společností ze soukromé sféry podnikajících v oboru realit

Cílem je upozornit na pozemky (případně pouze jejich části - parcely), u nichž lze ve zvýšené míře předpokládat realizaci vlastních stavebních záměrů, popř. i prvky spekulativního jednání s důsledkem nabídky pozemků k prodeji za přemrštěné ceny.

Poznámka: „S upozorněním“ jsou pozemky, které „vlastní developer“, nebo i „částečně vlastní developer“

8) Vyloučení pozemků s roztržštěnou vlastnickou strukturou

S ohledem na usnadnění negociačního procesu i na potenciál snadnějšího nabytí pozemků byly vyloučeny pozemky, které jsou spoluvlastněny vyšším počtem různých subjektů (konkrétně více než třemi různými subjekty, kromě HMP).

9) Upozornění na pozemky o výměře vyšší než 20 000 m² (viz poznámka pod čarou č. 4)

Toto upozornění vyplývá z možného rizika, že realizovaná výstavba vysokého počtu sociálních a dostupných bytů na velkém pozemku může mít za následek rovněž i nežádoucí vysokou koncentraci sociálně citlivých obyvatel v daném území. V souladu s diskuzí na Komisi dne 21. 12. 2016 není nutné pozemky zcela vyloučit, protože je možné uvedenému riziku předejít využitím pouze části pozemku pro výstavbu sociálních a dostupných bytů.

10) Upozornění na pozemky vzdálenější od zastávky MHD více než 400 m / 5 minut

Toto upozornění vyplývá z logického předpokladu, že uživatelé sociálních a dostupných bytů (mimo jiné senioři, zdravotně postižení) bývají ve většině případů odkázáni na využívání městské hromadné dopravy, a proto je podmínka její dobré dostupnosti v místech nové obecní výstavby klíčová. V souladu s diskuzí na Komisi dne 21. 12. 2016 není nutné pozemky zcela vyloučit, protože lze zajistit zlepšení dostupnosti MHD (nejsnáze logicky dostupnost autobusu MHD).

Poznámka: „S upozorněním“ jsou pozemky, které jsou označeny jako „nedostupné“

11) Upozornění na pozemky na územích s výraznými deficity občanské vybavenosti

Nejenom dostupnost městské hromadné dopravy, ale i přítomnost zařízení občanské vybavenosti v místě bydliště lze považovat za jeden z klíčových faktorů, který by měl být v potaz při rozhodování o výstavbě na městských pozemcích či o eventuálním výkupu pozemků za účelem obecní výstavby podporovaných bytů. Pro uživatele sociálních a dostupných bytů je přitom klíčová především dostupnost obchodu, zdravotnických a školských zařízení. Pro aplikaci tohoto kritéria byly využity závěry ze zpracovaných analýz IPR Praha⁶, které byly zpracovány v podrobnosti tzv. bilančních územních celků (BUC). Upozornění se pak týká pozemků ležících v těch BUC, v rámci kterých byly deficity v oblasti obchodu, zdravotnictví a školství identifikovány jako nejzávažnější.

⁵ Na pozemku o rozloze 20 000 m² lze podle míry využití území a předpokládané velikosti bytu realizovat cca 160 až 550 bytů.

⁶ <http://www.iprpraha.cz/clanek/1428/demografie-bydleni-a-verejna-vybavenost-v-praze>

Poznámka: „S upozorněním“ jsou pozemky v BUC, u kterých byl alespoň jeden uvedený typ deficitu občanské vybavenosti identifikován jako nejzávažnější.

12) Upozornění na pozemky na územích s vysokými koncentracemi obecních bytů

Toto upozornění má ten význam, že výstavba sociálních a dostupných bytů by primárně neměla být směřována do oblastí se zvýšenými koncentracemi obecního bytového fondu, kde lze rovněž předpokládat (potenciálně) vyšší podíl sociálně citlivých skupin v území. Jde o katastrální území Černý Most, Karlín, Řepy a Vršovice, kde byly při SLDB 2011 nejvyšší relativní koncentrace (v přepočtu na 1 000 obyvatel) obecních bytů.

13) Vyloučení pozemků v územích krajinného pásma

V souladu se Strategickým plánem hl. m. Prahy (aktualizací 2016), s vizí dlouhodobě udržitelného rozvoje území a rovněž i v souladu s konceptem města krátkých vzdáleností by měl být intenzifikován rozvoj ve vnitřních částech Prahy, a to především na úkor rozvoje okrajových částí města v rámci tzv. krajinného pásma (do tohoto pásma spadají např. katastry jako je Uhřetěves, Horní Počernice, Radotín atd.). Město by tedy za účelem vlastní výstavby sociálních a dostupných bytů nemělo využívat své pozemky, natož vykupovat pozemky jiných vlastníků na okrajích Prahy v tzv. pásmu krajiny, kde je navíc i obecně horší dopravní obsluha a občanská vybavenost.

Poznámka: Vyloučeno nebylo 6 pozemků, které zasahují pouze částečně do území krajinného pásma.

14) Vyloučení pozemků s ohledem na problematiku využití pro bytovou výstavbu a upozornění na ostatní územní souvislosti

Jde o kritérium kombinované vylučovací a upozorňovací, které bylo posuzováno manuálně, a to pouze u pozemků, u kterých by nebyl s velkou pravděpodobností pro předmětný účel potřeba výkup žádných parcel (tj. u pozemků kategorií 1. a 2. dle vlastnictví - viz výše). Posuzování dle tohoto kritéria se zaměřilo na předpoklad začlenění bytové výstavby do stávající urbanistické struktury a na posouzení širších územních souvislostí jak v současném stavu ve stabilizovaných územích, tak v kontextu předpokládaných změn transformačních či rozvojových území ve vztahu k územnímu plánu. Pokud byl problém s využitím pozemku pro bytovou výstavbu identifikován jako řešitelný jen obtížně či dlouhodobě, pak byl pozemek vyloučen z výběru. Na mírnější formy omezení a rizik využití pozemku pro bytovou výstavbu je v příložených výstupech upozorněno. Zároveň je nutné zdůraznit, že toto posouzení pozemků pro bytovou výstavbu nenahrazuje stanovisko IPR Praha ke konkrétním záměrům na vytipovaných pozemcích.

15) Upozornění na pozemky dotčené některou ze stavebních uzávěr

Jde o upozornění na skutečnost, že alespoň část pozemku je dotčena „dopravní“ stavební uzávěrou (pro dopravní stavby), nebo „ostatní“ uzávěrou (především pro VRÚ = velká rozvojová území). Tato skutečnost může mít podstatný vliv na délku přípravy předmětného záměru na těchto pozemcích, nebo může být i zásadní překážkou pro realizaci záměru.

Promítnutí vylučovacích a upozorňovacích kritérií do výstupů

Vyloučené pozemky na základě kritérií 8, 13, 14 nejsou znázorněny v příložené mapě, ani obsaženy v příložených tabulkových přehledech „Vytipované pozemky – fáze 2“ a „Vytipované parcely – fáze 2“.

Upozornění vyplývající z kritérií 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15 je v přiložené mapě u příslušného pozemku vyznačeno tím, že nemá obdélníkový rámeček okolo čísla pozemku (viz legenda mapy) - a to v případě, že bylo u tohoto pozemku identifikováno alespoň jedno upozornění. Upřesnění typu upozornění je možné najít v přiloženém tabulkovém přehledu „Vytipované pozemky – fáze 2“ v příslušných sloupcích 7, 9, 10, 11, 12, 14 a 15

Základní rekapitulace fáze 2 a doporučení

Po takto aplikované druhé fázi bylo vytipováno celkem 341 pozemků (ty tvoří dohromady 2 050 parcel vymezených dle katastru nemovitostí). Z nich bez upozornění na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií bylo 84 pozemků (ty tvoří dohromady 452 parcel).

Za prioritní přitom považujeme pozemky, u kterých by nebyl s velkou pravděpodobností pro předmětný účel potřeba výkup žádných parcel (tj. u pozemků kategorií 1. a 2. dle vlastnictví - viz výše):

Kategorie 1. (výhradně ve vlastnictví hl. m. Prahy):

(v přiložené mapě mají tmavě zelenou barvu čísla pozemku)

- Bylo vytipováno 45 pozemků (ty tvoří dohromady 105 parcel).

Z toho:

- bez upozornění na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 12 pozemků – z posuzovaných hledisek fáze 2 jde o úroveň nejvhodnějších pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: 100
- s alespoň jedním upozorněním na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 33 pozemků – z posuzovaných hledisek fáze 2 jde o úroveň 2. nejvhodnějších pozemků v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: 100

Kategorie 2. (výhradní vlastnictví hl. m. Prahy je v tak velké části pozemku, která je potenciálně dostatečná pro předmětný účel):

(v přiložené mapě mají světle zelenou barvu čísla pozemku)

- Bylo vytipováno 62 pozemků (ty tvoří dohromady 498 parcel).

Z toho:

- bez upozornění na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 16 pozemků – z posuzovaných hledisek fáze 2 jde o úroveň nejvhodnějších pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: 100
- s alespoň jedním upozorněním na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 46 pozemků – z posuzovaných hledisek fáze 2 jde o úroveň 2. nejvhodnějších pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: 100

Potenciál obou uvedených kategorií považujeme za natolik široký, že má velkou šanci uspokojit potřeby pro veřejnou bytovou výstavbu v nejbližším období. Tím bude možné finanční prostředky fondu Rozvoje sociálního bydlení na území hl. m. Prahy soustředit na vlastní výstavbu bytových objektů a zatraktivnění jejich okolí.

Je logické, že o vhodnosti jednotlivých pozemků (a jejich částí - parcel) mohou ještě rozhodnout další kroky přípravy záměru, ale doporučujeme přistoupit k výkupům parcel jiných vlastníků teprve až po vyčerpání potenciálu pozemků (resp. parcel) města.

Pokud by k tomu skutečně došlo, bylo by potřeba provést obdobně jako u kategorií 1. a 2. také u kategorií 3. a 4. časově relativně náročné manuální posouzení kritéria 14 (Vyloučení pozemků s problematickým využitím pro bytovou výstavbu). Pro úplnost tedy uvádíme také výsledky fáze 2 pro pozemky s nutným výkupem parcel jiných vlastníků – bez uplatnění uvedeného kritéria 14:

Kategorie 3. (výhradní vlastnictví hl. m. Prahy jen na malé části pozemku je nedostatečné pro předmětný účel):

*(v přiložené mapě mají **oranžovou barvu čísla pozemku**)*

- Bylo vytipováno 56 pozemků (ty tvoří dohromady 659 parcel).

Z toho:

- bez upozornění na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 11 pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: **100**
- s alespoň jedním upozorněním na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 45 pozemků – z posuzovaných hledisek fáze 2 jde o úroveň nejméně vhodných pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: **100**

Kategorie 4. (výhradní vlastnictví hl. m. Prahy je nedostatečné pro předmětný účel):

*(v přiložené mapě mají **červenou barvu čísla pozemku**)*

- Bylo vytipováno 178 pozemků (ty tvoří dohromady 788 parcel).

Z toho:

- bez upozornění na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 45 pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: **100**
- s alespoň jedním upozorněním na nesplnění některého z upozorňovacích kritérií je 133 pozemků – z posuzovaných hledisek fáze 2 jde o úroveň nejméně vhodných pozemků – v přiložené mapě je u příslušného pozemku vyznačeno: **100**

Návrh dalšího postupu

V rámci fáze 1 i fáze 2 provedl IPR Praha vytipování vhodných pozemků pro obecní výstavbu sociálních a dostupných bytů v mezích zadání, dostupností dat a informací a také v mezích časových možností daných termíny zadání. Tím už IPR Praha v podstatě vyčerpал své možnosti, jak může přispět k tomuto stupni řešení předmětného záměru. Potenciál příštího zapojení do procesu vidíme ve vyjádření IPR Praha ke konkrétním záměrům na vytipovaných pozemcích.

Navrhujeme, aby se dále podrobněji prověřoval prioritně potenciál pozemků s vlastnictvím hl. m. Prahy, u kterých by nebyl s velkou pravděpodobností pro předmětný účel potřeba výkup žádných parcel (tj. u pozemků kategorií 1. a 2. dle vlastnictví - viz výše). V rámci těchto pozemků by příslušné odbory MHMP měly detailně prověřit především majetkoprávní vztahy, včetně například existujících nájemních smluv a věcných břemen, omezení vlastnických práv atd. Následně by mohla být u vhodných pozemků zahájena příprava předmětného záměru obecní výstavby sociálních a dostupných bytů.