

Důvodová zpráva

Věc

Stanovisko k záměru prodeje pozemku v k. ú. Výškovice u Ostravy, ul. Proskovická

Dotčené pozemky:

parc. č. 242/1, ostatní plocha, jiná plocha,

parc. č. 251, ostatní plocha, ostatní komunikace,

parc. č. 252, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,

parc. č. 272/2, ostatní plocha, ostatní komunikace,

parc. č. 793/278, ostatní plocha, jiná plocha, v k. ú. Výškovice u Ostravy, obec Ostrava,

dle GP č. 1344-301/2023 pro změnu hranic pozemků nově označené jako pozemek

parc. č. 252, ostatní plocha, jiná plocha, o celkové výměře 1 808 m²,

ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Ostrava-Jih

Žadatel

MIKASA z.s., IČO 22832386, se sídlem Lumírova 523/28, Výškovice, 700 30 Ostrava

Informace

Žadatel poskytuje aktivizační a volnočasové aktivity, sociální služby a další služby dětem, mladým lidem a dospělým s kombinovaným postižením, autismem a poruchami chování na území města Ostravy.

Žadatel se obrátil na odbor majetkový s žádostí **o koupi pozemku parc. č. 252**, ostatní plocha, jiná plocha, **o celkové výměře 1 808 m²** (dále jen „*předmět koupě*“), nově vzniklého dle geometrického plánu č. 1344-301/2023 pro změnu hranic pozemků, za účelem realizace stavby pod názvem „**DENNÍ STACIONÁŘ MIKASA**“.

Cílem projektu je výstavba nových prostor pro registrovanou sociální službu Denní stacionář MIKASA s cílovou skupinou osoby s autismem, mentálním postižením a chováním náročným na péči, která je zařazena do krajské sítě sociálních služeb a má uzavřenu Smlouvu o závazku veřejné služby a vyrovnávací platbě za její výkon s Moravskoslezským krajem. Denní stacionář bude zajišťovat sociální služby a zázemí pro klienty žadatele i zaměstnance.

Řešené pozemky, ze kterých vznikl předmět koupě, se nachází v městské části Výškovice v blízkosti ul. Proskovická, mezi čerpací stanicí MOL a stavebními objekty ve vlastnictví Veolia Energie ČR, a.s. Předmět koupě je situován v ploše sídlištní zeleně. Řešené pozemky parc. č. 242/1, 251, 252 a 793/278 jsou pokryty souvislým travnatým povrchem, místy se nachází mladé i vzrostlé stromy.

V zájmovém území zamýšlené stavby vícegenerační cvičící prvky a veřejné ohniště, kterou budou přemístěny na jiné vhodné místo v rámci realizace budoucí stavby denního stacionáře. Na části řešeného pozemku parc. č. 793/278 se nachází stromová alej plnící izolační funkci (ochrana protiprašná, pohledová aj.) podél místní komunikace III. třídy – ul. Proskovická, která nebude dotčena stavbou a zůstane v majetku městského obvodu.

Z doložené projektové dokumentace vyplývá, že budova denního stacionáře je navržena jako modulová dvoupatrová stavba s hrubou podlažní plochou 515 m², s půdorysem do tvaru U a plochou střechou. Celkem se objekt skládá z 22 modulů o půdorysných rozměrech ± 8,000 m x 2,985 m x 3,3 m. Dominantními prvky objektu jsou terasy doplněné dřevěným

obložení. Vstupy do objektu jsou navrženy dva – pro zaměstnance stacionáře a pro klienty. Objekt je navržen jako bezbariérový a budou jej využívat také osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Dopravní řešení bylo navrženo s ohledem na stávající komunikace a zpevněné plochy. Na jižní straně zamýšleného objektu denního stacionáře je uvažováno parkoviště v celkovém počtu 10 parkovacích stání + 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Příjezd k budoucímu objektu denního stacionáře je navržen po současné příjezdové komunikaci III. třídy ze západu.

V budoucnu žadatel zamýšlí využít zbývající část pozemku vedle zamýšlené stavby denního stacionáře pro vybudování chráněného bydlení pro klienty s autismem aj., případně pro odlehčovací službu. Tyto služby jsou velmi potřebné a nedostupné.

Dle Obecně závazné vyhlášky č. 15/2021, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, jsou dotčené pozemky veřejným prostranstvím.

Pod povrchem předmětu koupě je vedeno množství inženýrských sítí (např. voda, plyn, kanalizace, elektřina, sdělovací a jiná spojová vedení) ve správě různých vlastníků.

Zatížení předmětu koupě:

Dotčené pozemky jsou zatíženy zapsanými věcnými břemeny – služebnostmi spočívající:

- v umístění a užívání tras podzemního vedení optické sítě; ve vstupu a vjezdu v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami nebo odstraňováním optické sítě veřejné sítě elektronických komunikací s oprávněním pro společnost PODA, a.s.,
- v umístění a užívání kanalizační přípojky s právem vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, provozem, opravami a údržbou, změnou a odstraněním přípojky s oprávněním pro společnost Veolia Energie ČR, a.s.,
- v umístění, užívání a provozování sítě elektronických komunikací s oprávněním pro společnost OVANET a.s.

Z vyjádření společnosti Ostravské komunikace, a.s. vyplývá, že se na předmětu koupě nachází sítě a zařízení veřejného osvětlení (dále jen „VO“), resp. zemní el. vedení NN pro VO a 1 ks stožáru VO.

Z vyjádření společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. je zřejmé, že se na předmětu koupě nachází vodovodní řad DN 100 a kanalizační stoky DN 250, DN 300, DN 400, DN 600 a DN 800. Na předmětu koupě není plánována žádná výstavba vodovodních řadů či kanalizačních přípojek.

Odbor majetkový informuje, že v případě prodeje dotčeného pozemku bude nutné uzavřít s žadatelem smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti na předmětný úsek zemního elektrického vedení pro VO včetně 1 ks stožáru VO a současně smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti na předmětný úsek vodovodního potrubí a kanalizačních stok, a to ve prospěch statutárního města Ostravy.

Podmínky prodeje:

- účel užívání: provozování sociálních služeb – denního stacionáře dle ustanovení § 46 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,
- vybudování nových prostor pro registrovanou sociální službu Denní stacionář MIKASA s cílovou skupinou pro osoby s kombinovaným postižením, osoby se středně těžkým a těžkým mentálním postižením a s více vadami, osoby s autismem.
- sociální služba je součástí základní krajské sítě sociálních služeb v Moravskoslezském kraji a veřejným zadavatelem je statutární město Ostrava,
- zachování účelu užívání nemovitosti, tj. poskytování sociálních služeb dle platné legislativy, po dobu min. 20 let,
- zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí na dobu neurčitou,
- zřízení věcného práva předkupního k nemovitým věcem na dobu neurčitou,
- zřízení výhrady zpětné koupě pro statutární město Ostrava pro případ ukončení sjednaného účelu užívání.

Stanoviska výborů/komisí/jiných odborů, samostatných odd.

Odborné vyjádření Městského ateliéru prostorového plánování a architektury č. j. MAP351/2023 ze dne 12. 10. 2023 (příloha č. 4).

Ze stanoviska odboru dopravy a komunálních služeb č. j. ODK/115662/23/547 ze dne 23. 11. 2023 vyplývá, že správce pozemků svěřených do správy městského obvodu Ostrava-Jih **souhlasí** s prodejem pozemků za uvedeným účelem za dodržení podmínek:

- 6 ks stromů, které byly v ploše záměru stavby vysazeny před léty a jsou v kolizi se zamýšlenou stavbou denního stacionáře, bude na základě povolení ke kácení dřevin odstraněno,
- za pokácené stromy a za ekologickou újmu úbytku zelené plochy bude odborem životního prostředí nařízena navýšená náhradní výsadba,
- zaclonit výhled od čerpací stanice pohonných hmot vytvořením zahuštěné výsadby jehličnatých dřevin,
- zachování stávající lipové aleje podél cyklostezky na Proskovické ulici (příloha č. 5).

Odbor dopravy a komunálních služeb jako příslušný silniční správní úřad **nemá námitek** k prodeji dotčených pozemků za uvedeným účelem a ve svém stanovisku č. j. JIH/115918/23/ODK/Bál ze dne 22. 11. 2023 požaduje, aby v rámci stavby denního stacionáře byl vybudován odpovídající počet nových parkovacích míst (příloha č. 5).

Komise pro dopravu, parkovací systémy, komunální čistoty a pořádku projednala žádost na svém jednání dne 15. 11. 2023 a přijala usnesení, ve kterém **nemá námitek** k prodeji předmětných pozemků za uvedeným účelem za podmínky, že zůstane zachována lipová alej podél ul. Proskovická a cvičební prvky budou přemístěny do vhodného místa poblíž po dohodě s autorem návrhu.

Komise majetková projednala žádost na svém jednání dne 15. 11. 2023 a přijala usnesení, ve kterém **souhlasí** s prodejem dotčených pozemků.

Odbor majetkový informuje, že zpracovaný geometrický plán reflektuje požadavek na zachování lipové aleje u cyklostezky ulice Proskovické ve správě městského obvodu.

Stanovisko rady městského obvodu

Rada městského obvodu Ostrava-Jih projedná materiál na své schůzi dne 30. 11. 2023.