

**\*MC05X013Q82I\***



Městská část Praha 5  
Mgr. ZDENĚK DOLEŽAL  
radní MČ Praha 5

Vážený pan  
Ing. Milan Kryl  
zastupitel MČ P5

V Praze, 31.03.2020

Vážený pane zastupiteli,

děkuji za vznesenou věcnou interpelaci k problematice transformace areálu SANOPZ (tj. změny Z3104/10, s ní souvisejícího usnesení RMČ/5/106/2020, projektu společnosti KKCG a roli MČ při vyjednávání o jeho podobě k realizaci).

Dovolte mi v první části velmi stručně rekapitulovat vývoj situace v řešeném území před tím, než pozemek získala spol. KKCG, která přišla se žádostí o změnu územního plánu a je nositelem diskutovaného projektu.

Historie předmětného území začala v roce 1932, kdy v něm byl rozestavěn areál Bakulova ústavu, navržený jako objemný soliterní objekt v rozsáhlé zahradě. Z celého areálu byla realizována zhruba jedna třetina, a to v jeho zadním traktu. Tím byl již od počátku určen rozdílný charakter areálu od okolní zástavby bytových viladomů a vil zahradního města Malvazinek.

Transformace nikdy nedostavěného areálu postupně probíhala v průběhu všech následujících desetiletí, a to zpravidla bez smysluplné koncepce. Zahrada ústavu byla od roku 1975 postupně zastavována bytovými a rodinnými domy. Plocha ponechaná zdravotnímu středisku byla prostavěna doplňkovými stavbami do stávajícího stavu, kdy koeficient podlažních ploch celého areálu odpovídá hodnotě cca 1.1 (vyjádřeno v kódu míry využití území "E") s prakticky zanedbatelným poměrem zeleně.

Areál zdravotního střediska byl bohužel v roce 2004 odprodán tehdejší politickou reprezentací MČ soukromým vlastníkům, kteří v něm umožnili provoz zdravotnických služeb, a později ho prodali jeho současným majitelům. Právní situace areálu je dnes tedy taková, že se jedná o soukromé vlastnictví v ploše VV – veřejné vybavení bez závazných regulativů objemu, výšky a kapacity výstavby a zejména bez minimálního podílu zeleně. Z hlediska územního plánu tak v areálu mohou být bez kapacitního omezení umístěny stavby *"všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém"* a dalších přípustných využití (odst. 1a odd. 5 příl. 1 OPP 55/2018).

Stávající vlastník areálu zažádal MČ o souhlas s pokračováním projednání změny územního plánu č. Z 3104/10 zkráceným postupem z plochy VV na plochu OB s kódem míry využití G s plovoucí značkou VV. MČ s pokračováním projednání změny územního plánu zkráceným postupem souhlasila usnesením RMČ/29/913/2018 s požadavkem, aby "*míra využití území odpovídala charakteru okolní zástavby*". K žádosti tehdy nebyla přiložena podkladová studie, dokládající aktualizovaný záměr žadatele, který by byl projednán v poradních orgánech MČ. Z toho důvodu byl požadavek MČ definován s odvoláním na původně projednaný podnět včetně podkladové studie z roku 2016.

Návrh rozvojové plochy bez exaktně stanovených limitů znamená nemalá rizika. Je nutné si uvědomit, že při umísťování staveb podle územního plánu je samospráva MČ v pozici účastníka řízení s podobnou vyjednávací silou, jako mají ostatní účastníci, a nemá tak možnost ani pravomoc vynutit na investorovi změny programu a parametrů staveb nad rámec požadavků územního plánu a Pražských stavebních předpisů.

Zahrnutí plochy býv. SANOPZ do stabilizované plochy OB se značkou VV je pro MČ (i pro zachování charakteru Malvazinek) rizikové. Přesná citace požadavku na výstavbu ve stabilizovaných územích totiž zní "*je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti*" (s. 202 příl. A ÚPSÚ hl. m. Prahy v platném znění). Právně závazný výklad tohoto požadavku náleží ÚZR MHMP (pořizovateli územního plánu).

Při výkladu, jaká míra využití odpovídá stabilizovanému území, pak pravděpodobně bude využita výše zmíněná historie řešeného areálu, totiž že tento **nebyl nikdy dostavěn v původně plánovaném rozsahu, a že jeho výstavba započala od méně objemných staveb**. Při posuzování souladu záměru s okolní zástavbou ve stabilizovaném území je vždy východiskem posouzení **charakter konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, tedy charakter nedokončeného záměru Bakulova ústavu** a tedy i toho, zda navrhovaný záměr jeho charakter dotváří anebo interpretuje či nikoliv.

Na základě zkušeností s jinými záměry na území MČ lze předpokládat, že ÚZR MHMP objemové parametry původního záměru (tj. parametry původního Bakulova ústavu) ve svých stanoviscích využije.

To, že dostavba areálu Bakulova ústavu v původním objemu a funkci není možná ani žádoucí, je hlavní důvod, proč RMČ Praha 5 na základě doporučení Výboru územního rozvoje, který projednal dokumentaci dokládající aktuální záměr žadatele, vyjádřila souhlas s podnětem vlastníka na změnu územního plánu z plochy VV (bez omezení) na plochu OB-G s pevnou značkou VV. Kód G na rozdíl od stávajícího stavu i původní žádosti o změnu ÚPSÚ hl. m. Prahy **jednoznačně stanovuje maximální možnou míru využití území a minimální podíl zeleně na ploše záměru**. Pevná značka VV pak garantuje umístění veřejné vybavenosti v rámci realizovaného záměru.

Souhlas RMČ s podnětem investora na změnu územního plánu s definovanou maximální mírou využití území vyjadřuje souhlas MČ s **prověřením budoucí podoby územního plánu z hlediska jeho vlivu na všechny cíle a úkoly územního plánování a ostatní veřejné zájmy**. Není tak bezpodmínečným souhlasem s umístěním jakékoliv stavby a **už vůbec ne ustoupením od požadavku na to, aby budoucí zástavba areálu býv. SANOPZ odpovídala charakteru okolní zástavby**. Zvolený postup **podle nejlepšího vědomí a svědomí RMČ a VÚR na základě poznatých skutečností naopak garantuje, že přestavba areálu býv. SANOPZ Malvazinky nepřetíž**.

Obdobně jako v jiných případech na území MČ je RMČ samozřejmě připravená adekvátním způsobem mediovat případný konflikt mezi investorem, občany MČ a potřebami MČ a výsledky mediace adekvátním způsobem právně ukotvit. Jaká bude procesní forma mediace a právní forma zakotvení jejích výsledků dnes samozřejmě není možné dopředu stanovit, protože MČ není v tomto procesu jediným partnerem.

S pozdravem

Mgr. Zdeněk Doležal  
radní MČ Praha 5