

Vážený pane Doležale,

dovoluji si zareagovat na Vaši odpověď ze dne 30.3.2020 na interpelaci Ing. Milana Kryla ve věci usnesení RMČ/5/106/2020 k projektu Sanopz-Na Cihlářce (Z3104/10) ze dne 25.2.2020.

Oceňuji, že litujete postupu politické reprezentace MČ P-5, která areál r. 2004 prodala, protože MČ P-5 tak přišla o významnou lokalitu pro řešení potřeb daného území v oblasti veřejného vybavení a zajišťování těchto potřeb bude postupem doby stále naléhavější.

Vámi vyslovený názor, že do funkční plochy VV – veřejné vybavení mohou být bez kapacitního omezení umístěny stavby všech typů veřejného vybavení je naprosto mylný. Ve stabilizovaném území není míra využití území stanovena u žádných funkčních ploch. To však neznamená, že na tyto plochy mohou být umísťovány stavby bez kapacitního omezení. Závažné hodnoty koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně jsou odvozovány pro tyto případy z hodnot daných strukturou stabilizovaného území. Tento postup upravuje čl. 7a) odst.(3) Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území [hl.m.Prahy](http://hl.m.prahy). viz. webová stránka:

[http://www.praha.eu/public/e9/6e/47/2706756\\_916851\\_Priloha\\_c.1\\_OPP\\_55\\_2018.pdf](http://www.praha.eu/public/e9/6e/47/2706756_916851_Priloha_c.1_OPP_55_2018.pdf).

Zmíněný článek zní:

*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).*

Vaše tvrzení, že zahrnutí plochy areálu do stabilizovaného území je pro MČ P-5 rizikové, je tudíž nesprávné a zavádějící.

**Plocha areálu je sice plochou s rozdílným využitím - VV, není však rozvojovou plochou. Není jí ani v platném ÚPnSÚ z roku 2000 ani v návrhu změny Z3104/10. Je součástí stabilizovaného území a součástí památkové zóny.**

Pro novou zástavbu ve stabilizovaném území platí :

Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti

Pro stavební a další činnosti v památkové zóně jsou stanoveny podmínky :Předmětem ochrany v památkové zóně je urbanistická struktura. Při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

Úvaha, že při posuzování souladu navrhované stavby s okolní zástavbou by mělo být přihlédnuto k nerealizovanému záměru zástavby Bakulova ústavu z 20tých let minulého století a předpokládat, že tento argument ÚZHR MHMP využije, je spekulace, které platný územní plán neposkytuje oporu.

Úvaha, že návrh rozvojové plochy bez exaktně stanovených limitů znamená nemalá rizika je chybná již v tom, že plochu areálu SANOPZ nelze označit za rozvojovou. Areál Sanopz je součástí stabilizovaného území. To, že jeho vlastník hodlá nahradit stávající objekty stavbou novou, z této plochy nevytváří plochu rozvojovou. Nezabývá to stavebníka povinností respektovat stávající urbanistickou strukturu.

**Tímto tvrzením doplněným o vysvětlení, že MČ P-5 v pozici účastníka řízení by neměla možnost ani pravomoc vynutit změny v programu a parametrů nové zástavby, zamlžujete fakt, že právě podporou investora KKCG pro navýšení kódu míry využití území na stupeň G se MČ P-5 zbavuje možnosti ovlivnit parametry stavby tak, aby nová zástavba alespoň přiměřeně odpovídala okolní zástavbě. Současně také touto podporou popíráte „Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5“, které si stanovila sama RMČ P-5.**

Kód míry využití území G umožňuje na pozemku umístit až 8mi podlažní budovu nebo 5ti podlažní budovu se zastavěnou plochou vyplňující takřka celý pozemek a to v prostředí, kde převažující míra využití území odpovídá kódu D, zástavbě do 3. podlaží.

Schválení změny územního plánu nezavazuje stavebníka na pozemku dotčeného změnou realizovat určitou konkrétní stavbu. Naopak ho opravňuje realizovat jakoukoliv stavbu, která bude odpovídat funkčnímu využití a změnou nastaveným regulativům. To co tam nakonec stavebník postaví městská část opravdu ovlivnit nemůže.

Proto mě velmi překvapuje obsah následujícího odstavce Vaší odpovědi:

*Stávající vlastník areálu požádal 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.*

Mám tomu snad rozumět tak, že MČ poskytuje souhlas požadavku na změnu územního plánu podle toho, jaký záměr mu investor představí? Pokud MČ nemá k dispozici podkladovou studii dokládající záměr žadatele, pak požaduje, aby "míra využití území odpovídala charakteru okolní zástavby". Pokud investor předloží studii, která MČ zaujme, **tak míra využití území charakteru okolní zástavby odpovídat nemusí? To máte na mysli? Jakým způsobem se to srovnává s tím, že územní plánování je nadřazeno územnímu rozhodování? Stavební záměr se musí podřítit územnímu plánu, nikoliv územní plán stavebnímu záměru.**

Je RMČ P-5 opravdu připravena kompetentně a nestranně mediovat jednání mezi občany a budoucím investorem KKCG? Pokud ano, pak věřím, že nedojde ke konfliktu, kterého se obáváte.

Ing.arch. Marie Kašparová  
zástupce veřejnosti ve věci projednání změny územního plánu Z3104