

MC05X02EO4V9



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
ING. ARCH. RADEK JANOUŠEK
MÍSTOSTAROSTA

Vážený pan
JUDr. Tomáš Homola
člen ZMČ Praha 5

Č.j.: MC05 168157/2024

V Praze dne 17.07.2024

Vážený pane zastupiteli,

návazně na Vaši interpelaci bych rád poskytl vysvětlení k Vaším otázkám a rozvedl předmětnou záležitost v širším kontextu, který je klíčový pro pochopení všech souvislostí.

Vámi zmíněný projekt developerské společnosti YIT v areálu Tellus je už několikátou etapou výstavby této společnosti v oblasti Cibulek. Tento projekt, v rámci kterého developer usiluje o změnu územního rozhodnutí, byl původně plánován tak, že jeho součástí měly být dva bytové domy a tři víceúčelové objekty, ve kterých byla navržena administrativa a obchody. Nebytová funkce by tak tvořila 40 % hrubých podlažních ploch celého záměru. Nicméně developer se v průběhu času rozhodl, že administrativu a obchody v takovém rozsahu realizovat nechce a záměr upravil výhradně na bytové domy doplněné o prostor pro supermarket a jednu malou nebytovou jednotku. Nebytové prostory po této změně tak mají tvořit přibližně jen 4 % podlažních ploch záměru. Všechny ostatní plochy jsou určeny pro bydlení.

Je důležité zmínit, že oblast Cibulek se v posledních letech potýká s významným nárůstem počtu obyvatel v důsledku výstavby řady developerských projektů. Nicméně občanská vybavenost je v této části Prahy 5 velmi podhodnocená a se vznikajícími novými záměry se adekvátně nerozšířila. Na tuto skutečnost opakovaně upozorňuje řada místních obyvatel. Předmětný projekt společnosti YIT tak v podstatě představuje poslední šanci, jak v oblasti horních Košíř udržet a rozšířit vybavenost.

Městská část podala proti předmětné změně územního rozhodnutí námítky dne 12.10.2022, tedy v době, kdy jste zastával pozici místostarosty a byl jste součástí vedení MČ. Jedním z klíčových argumentů byla právě výrazná redukce polyfunkčnosti celého souboru, což v principu odporuje funkční ploše „SV - všeobecně smíšené“, ve které se předmětný záměr nachází.

Dne 15.12.2022 tedy v době současného vedení MČ bylo podáno odvolání proti rozhodnutí o změně územního rozhodnutí. Důvody pro tento krok byly následující. Výrazná redukce prostor pro nebytové funkce (viz výše). Pozměněný záměr nebyl do té doby nikdy projednán ve Výboru územního rozvoje MČ a k záměru tedy nebyla ani uzavřena smlouva o spolupráci. Podání odvolání navazovalo na předchozí postoj radnice

(podání námitek). Zároveň byl developer požádán o představení záměru ve výboru, jak je tomu u všech záměrů na území Prahy 5 obvyklé.

V únoru a červnu 2023 byl návazně na předchozí výzvu záměr představen ve Výboru územního rozvoje, kde byl ze strany MČ opakovaně vznesen požadavek na rozšíření ploch pro občanskou vybavenost. Developer na tyto výzvy reagoval pouze vysvětlováním, proč už nemůže vyčlenit další prostory pro vybavenost a prezentací nebytových prostor v rámci jeho předchozího a v té době již dokončeného záměru v oblasti, kterým je konverze bývalé továrny Meopta.

Tento postoj developera setrval až do letošního roku, ve kterém bylo v dubnu vydáno rozhodnutí o odvolání Stavebním úřadem Magistrátu hlavního města Prahy. S ohledem na to, že důvody, kvůli kterým byly podány námítky a odvolání, nadále trvaly, bylo radou rozhodnuto, že MČ bude ve věci pokračovat podáním správní žaloby. Až po tomto kroku přišli zástupci společnosti YIT s konkrétním návrhem na možné rozšíření ploch občanské vybavenosti v podobě změny jednoho patra bytů ve prospěch občanské vybavenosti. V květnu bylo toto představeno ve Výboru územního rozvoje a ten doporučil smluvní zajištění navrženého řešení a následné zpětvzetí správní žaloby. Jednání s developerem nyní nadále pokračuje s cílem uzavřít smluvní dohodu.

Ve vztahu změny developerského záměru směrem k projektu mateřské školy je třeba zmínit, že městská část není jediným účastníkem řízení, který v rámci předmětné změny územního rozhodnutí využil opravné prostředky. Z hlediska termínů a realizace školky by proto nebylo významného rozdílu, pokud městská část podání opravných prostředků nevyužila.

Hlavní ohrožení projektu mateřské školy z hlediska termínů a celkové realizace je především nečinnost společnosti KOOA, která je zasmluvněna jako dodavatel projekčních prací. Uvedená společnost, kterou zastupuje pan architekt Kopečný má v tuto chvíli řadu nesplněných závazků, přičemž na splnění větší část z nich nemá potřebná změna inženýrských sítí v rámci areálu Tellus vliv. Konkrétně jde o tato plnění:

- Podání žádosti o odstranění stavby stávající MŠ;
- Zajištění inženýrské činnosti změny způsobu vytápění novostavby MŠ;
- Změna stávajícího ÚR areálu Tellus (inženýrské sítě);
- Dokumentace pro společné povolení novostavby MŠ;
- Dokumentace k interiéru novostavby MŠ.

Objektivní důvody související se změnou územního rozhodnutí pro areál Tellus jsou tak pouze v případě následujících plnění projektanta:

- Podání žádosti o změnu stávajícího ÚR areálu Tellus (inženýrské sítě);
- Podání žádosti o společné povolení novostavby MŠ.

S panem architektem Kopečným a zástupci YIT proběhla v průběhu posledního roku a půl celá řada jednání s cílem koordinace záměru MŠ s developerským projektem, kterých jsem se z velké části účastnil osobně. Je tak nepravdivé Vaše tvrzení, že MČ s developerem nejedná. Rovněž je nepravdivé Vaše tvrzení, že MČ dlouhodobě porušuje koordinační smlouvu, která byla za městskou část Vámi podepsána 7.11.2022, tedy den před ustavujícím jednáním zastupitelstva. Z této smlouvy vyplývají koordinační závazky obou stran, které probíhají. Naopak z ní nevyplývá závazek MČ podporovat projekt developera.

Zástupci OPRI pana architekta Kopečného pravidelně kontaktují telefonicky, emailem a v neposlední řadě i prostřednictvím zpráv do datové schránky ve věci neplnění jeho závazků k městské části a ve snaze nalézt konstruktivní dohodu k dalšímu pokračování projektu. Bohužel ze strany pana architekta pravidelně dochází ke slibům, které ale následně nedodrží. Dosud ani nezaslal patřičné zdůvodnění prodlení v jednotlivých bodech plnění. V poslední době se komunikace stála spíše jednostrannou záležitostí ze strany MČ.

V důsledku komplikované koordinace záměru MŠ a projektu developerské společnosti YIT, a především v důsledku nečinnosti projektanta MŠ lze považovat míru rizika zpoždění nebo nerealizace záměru MŠ v této podobě za významnou. Z tohoto důvodu jsme se rozhodli souběžně připravovat alternativní řešení zajištění minimálních nezbytných kapacit předškolního vzdělávání v oblasti Cibulek v podobě dostavby dvoutřídního pavilonu v rámci areálu MŠ Beníškové. V loňském roce k tomuto účelu proběhla prověřovací studie a nyní probíhají projekční práce na dokumentaci pro společné povolení. Věříme, že se v konečném důsledku podaří zrealizovat alespoň jeden projekt, který povede k potřebnému zajištění nezbytných kapacit předškolního vzdělávání v oblasti Košíř v dohledném čase.

S pozdravem,

Ing. arch. Radek Janoušek
místostarosta MČ Praha 5