

Stanovisko Petičního výboru Petice proti nepřiměřenému zahušťování sídliště Kamýk k územní studii

Byli bychom rádi, kdyby naše sídliště zůstalo takové, jaké je. Bohužel tomu ale vnější okolnosti nejsou zrovna nakloněny. V Praze developery placenými lobbisty a PíAR specialisty vytvářen intenzivní tlak na výstavbu, a některé klíčové instituce státní správy např. Odbor územního rozvoje MHMP to podporují, Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje jimi vytvářenou novelu stavebního zákona. Územní studie je příležitostí, jak aspoň něčeho dosáhnout. Musíme být ale jednotní, připraveni k jednání. I když je pro nás *optimální varianta* nestavět (území je už tak neúnosně zatíženo novou výstavbou), je třeba být realisty. Pokud budeme jen křičet nestavět a všem nadávat, naše požadavky nakonec nemusí být brány v potaz vůbec, protože územní plán na řadě míst umožňuje stavět.

Vymezení územní, kterého se bude týkat územní studie:



Plánované projekty u nás na sídlišti či v jeho okolí:



- 1) Projekt Nad Modřanskou roklí, developer Central Group, 407 bytů v 9 objektech, dokončuje se
- 2) Projekt Zelený Kamýk Smotlachova 1, JRD, 13 pater s podílem 89,7 % bytová funkce, 6,6 % ubytovací (84 bytů a 20 ubytovacích jednotek) a pouze 3,7 % obchodní plochy. 3) Projekt Rezidence Kamýk Zimova, developer JRD, 13 pater s 9ti patrovou přístavbou na severní straně.
- 4) Projekt Multifunkční centrum „Obzor“, developer Fisolta Plus, plánovala místo prodejny Albert a restaurace Obzor postavit až 3 objekty o výšce 8 pater, odhadem 200 bytů
- 5) Projekt Pavlíkova 24, developer PT Real Estate, místo kotelny má stát 18ti patrový dům se 156 byty se supermarketem v přízemí,
- 6) Projekt Papírníkova1, developer PT Real Estate, místo výměňkové stanice má stát 12ti patrový dům se 70 byty
- 7) Projekt Zelená Libuš, roh Novodvorské a Zbudovské, developer JRD, 8 podlaží, 66 bytů, probíhá výstavba, územní studie se jej netýká
- 8) Nyní zelená plocha až k Libuši, kde stává cirkus – dojde k zastavění podobnými nebo vyššími stavbami jako projekt Zelená Libuš. Bude zde (někdy) stanice metra D Libuš. 9) Roh Smotlachovy a U zahrádkářské kolonie, je podána připomínka k Metropolitnímu plánu, aby zde místo veřejné zeleně mohly vzniknout rodinné domy.
- 10) Potenciálně zastavitelné území, v územním plánu OB mezi ulicemi Machuldova a Cuřínova, v majetku MHMP, zda se bude stavět a výšku stavby může ovlivnit územní studie.
- 11) Potenciálně zastavitelné území, v územním plánu SV-C na psí loučce mezi ulicemi Smotlachova a Smolkova, v majetku MHMP.
- 12) Domov seniorů Brunelova, 4patrová budova soukromého domova pro seniory. Nemáme zprávy, v jaké je projekt fázi, ale územní studie se ho netýká

Obecná východiska:

- Nelze posuzovat developerské projekty jednotlivě, ale je nutné vždy brát v úvahu celek, tj. synergický efekt: Kdyby se uskutečnilo vše, dojde (včetně již hotového projektu CG) k zahuštění sídliště o 50 %, a to na stávající ploše.
- Je třeba zajistit posílení a dobudování již teď nedostačující infrastruktury, počínaje občanskou a komerční vybaveností a konče dopravou. Developereři by jakoukoli další výstavbu bytů měli takto kompenzovat, a to přímo na sídlišti.
- Je třeba minimalizovat dopady na životní prostředí, které kromě výstavby postihnou i dopravní stavby (tramvaj a metro): Nekácet vzrostlou zeleň (náhradní výsadba není postačující řešení – stromy často hynou), zajistit výsadbu nové, zejména keřů kvůli snížení prašnosti a zabránění vzniku tepelného ostrova. Nabízí se žádat po developerech např. zelené střechy a zelené fasády, vodní prvky, hospodaření s dešťovou vodou.

Situace u některých jednotlivých staveb.

Pavlíkova 24

Kotelna patří developerovi PT Real Estate. Developer zde vlastní jen samotnou kotelnu, potřebuje koupit pozemky okolo od magistrátu, což bude možné až po schválení územní studie. Navíc některé pozemky jsou ve svěřené správě MČ Praha 12. V poslední verzi developerova návrhu chtěl stavět dvě 13patrové věže se 150 byty a pod nimi supermarket, doprava je napojena do ulice Pavlíkova. V územním plánu je to SV bez koeficientu udávajícího výšku. To znamená, že územní studie může výrazně ovlivnit i výšku objektu. Např. v Dáblicích navrhuje územní studie zástavbu 6 pater v obdobném případě (developer chtěl 14 pater). Podle nových



Pražských stavebních předpisů by zde nová zástavba případně měla mít ve dvou spodních patrech občanskou vybavenost. V případě této stavby je skutečně velký manévrovací prostor.

Riziko, že zde bude stavět: nižší střední riziko: Dle aktuálních poměrů zde hrozí, že Stavební úřad a Odbor územního plánu zde posvědí stavbu ve výši 13 pater. Developer ale potřebuje koupit pozemky od Magistrátu, některé jsou navíc ve svěřené zprávě MČ Praha 12, čili tímto půjde stavbě zamezit či ji ovlivnit.

Možnosti, o co jde žádat, když budeme nuceni k uzavírání kompromisů:

- jedna věž, co nejnižší
- v dolních 2 podlažích občanská vybavenost
- kompenzovat zaniklá parkovací místa
- zajistit bezpečný výjezd na Novodvorskou (kruhový objezd?)

Obzor

Objekt supermarketu vlastní developer Fisolta Plus. Je zde v územním plánu koeficient SV- D, tedy možnost stavět cca 4–5 pater, v prvních dvou by musela být občanská vybavenost či něco jiného než byty, ale zachování supermarketu garantováno není. Developer nevládní pozemky okolo Obzoru, především pro budoucí stavbu klíčovou příjezdovou cestu z ulice Freiwaldova a dvůr supermarketu. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví MHMP, do schválení územní studie platí usnesení Zastupitelstva HMP bránící prodeji. Pokud by ale začal platit Metropolitní plán, hrozí zde výrazně větší stavba. Informace ohledně záměrů developera jsou protichůdné, ještě nedávno usiloval o zvýšení koeficientu v územním plánu, nyní se objevují zprávy, že nechá Obzor tak, jak je. Každopádně územní studie může výrazně ovlivnit to, zda a za jakých podmínek MHMP může pozemky Fisoltě prodat.



Riziko, že zde bude stavět: Vyšší střední riziko: Dle aktuálních poměrů zde hrozí, že Stavební úřad a Odbor územního plánu zde posvědí stavbu ve výši 5 - 6 pater. Developer ale potřebuje koupit pozemky od Magistrátu, čili tímto půjde stavbě ovlivnit.

Možnosti, o co jde žádat, když budeme nuceni k uzavírání kompromisů:

- Objekt pouze rekonstruovat, případně rozšířit o další občanskou vybavenost. - zachovat supermarket, a to přinejmenším na stávající ploše (rozčlenění do menších obchodů ve více budovách je neakceptovatelné)
- jakýkoli prodej pozemků developerovi podmínit zachováním supermarketu minimálně na stávající ploše a ostatní vybavenosti
- nezvyšovat koeficient v územním plánu
- v případě výstavby bytů rozšířit občanskou vybavenost na minimálně dvě podlaží
- podmínit případnou výstavbu bytů tím, aby byla napřed zajištěna jiná možnost základního nákupu dosažitelná pěšky
- řešit parkování

Papírníkova 1

Developer PT Real Estate plánuje přestavbu kotelny Papírníkova 1. Představil "Hrbáče", tedy prodloužení deskového domu Papírníkova v jižním a západním



směru, se 70 byty. Vizualizace ukazovala připojení k Papírníkově jen v místech stávajícího spojení s kotelnou. To ale mohla být jen taktika developera - naznačit, že chce stavět tak jako tak, a následně přinutit za "levno" místní SVJ k souhlasu s připojením štítem, které je energeticky i stavebně logičtější (obdobně to provedlo JRD v Zimově). Developer, aby mohl stavět, potřebuje koupit pozemky mezi kotelnou a chodníkem od HMP. Je pravděpodobné, že Institut plánování a rozvoje IPR nebude souhlasit s "hrbáčem", podporuje totiž jen rozšíření stávajících deskových domů ve stejné výšce a šířce. Stavba by také nemusela získat kladné závazné stanovisko i proto, že blok by byl už příliš dlouhý. Každopádně územní studie může tuto stavbu významně ovlivnit.

Riziko, že zde bude stavět: Střední riziko. Developer potřebuje koupit pozemky od Magistrátu a pravděpodobně i domluvu s SVJ OBZOR.

Možnosti, o co jde žádat, když budeme nuceni k uzavírání kompromisů:

- pouze prodloužit stávající deskový dům ve stejné výšce i šířce
- kompenzovat ostatním vchodům v Papírníkově možnost se připojit štítem
- vyřešit parkování

Smotlachova 1

13patrový dům místo dvoupatrové školky MŠ Beránek Smotlachova 1. Developer JRD zde plánuje sto bytů. V územním plánu je to SV bez koeficientu udávajícího výšku. Aby stavbu mohla ovlivnit územní studie, musíme uspět v odvolání proti územnímu rozhodnutí, nebo u soudu. Nedávno developerovi vedoucí stavebního úřadu vydal – navzdory námítkám – územní rozhodnutí. Lhůta na podání odvolání uběhne cca 28. 3. 2019. (U stavby jsme prokázali, že developer JRD nepravdivě tvrdil, že má kladné stanovisko IPR a že vyřídil připomínky občanů ze setkání 29. 3. 2017. Bohužel ani to nestačilo, developer přepracoval projekt tak, aby obešel nesouhlas MČ se stavbou. Developer vlastní celý areál bývalých jeslí. Získal i kladné Závazné stanovisko Odboru územního rozvoje a má souhlas Odboru evidence majetku MHMP k zásobování stavby přes psí loučku a k přeložce teplovodu. Nemá ale souhlas s kácením stromů na magistrátních pozemcích v trase teplovodu. Pokud uspějeme v odvolání či u soudu, bude muset developer žádat znovu o územní rozhodnutí. V tom případě je možné, že v té době bude již rozhodování stavebního úřadu ovlivňovat územní studie. Např. v Ďáblicích navrhuje územní studie zástavbu 6 pater v obdobném případě (developer chtěl 14 pater).



Riziko, že zde bude stavět: Vysoké riziko. Jakékoliv snížení stavby bude velký úspěch.

Možnosti, o co jde žádat, když budeme nuceni k uzavírání kompromisů:

- snížit stavbu s ohledem na výšku sousední 2 patrové školky MŠ Smolkova a na sestup výšky směrem ke Kamýckému lesu
- občanská vybavenost v dolních podlažích
- ošetřit hlučnost a prašnost při výstavbě

Zimova

Developer JRD zamýšlí postavit „hrbáče“ v prodloužení stávajícího deskového domu. Krajní vchody se před časem dohodly s developerem na připojení štítem. Již běží územní řízení, část místních lidí i Městská část podali námítky. Městská část navíc přinutila developera k jednání kvůli přeložce teplovodu, kterou developer potřebuje ke stavbě. Proběhla první jednání, jichž se kromě radnice a developera



účastnila i ta část místních, která byla aktivní v přípravě námitek. Územní studie stavbu může ovlivnit v tom případě, že by developer nyní nezískal územní rozhodnutí.

Riziko, že zde bude stavět: Vysoké riziko.

Možnosti, o co jde žádat, když budeme nuceni k uzavírání kompromisů:

- stavět pouze v prodloužení stávajícího domu, v téže výšce i šířce (tj. bez severního „hrbáče“)
- v dolních podlažích občanská vybavenost
- vyhovět požadavkům místních, jak byly vzneseny v rámci jednání (vyřešit dopravní situaci, a to před zahájením stavby: rozšířit možnost parkování a příjezdové cesty, vybudovat novou příjezdovou cestu na staveniště i k objektu (před zahájením stavby), opravit cestu za domem, příspěvky škole a na úpravu oko

Smolkova

Tzv. psí loučka je územním plánem je to SV-C, tedy zde jde stavět cca 4 - 5 patrové objekty s občanskou vybaveností v přízemí. Část je pozemek magistrátní pozemků. Vzhledem k masivní plánované výstavbě na sídlišti tedy zde jde žádat, ať magistrát změní územní plán a nechá psí loučku jako park. Nicméně magistrát může argumentovat potřebností stavět veřejně prospěšné stavby. Část (nad hřištěm softbalu) patří TJ Tempo.



Riziko, že zde bude stavět: Nižší střední riziko.

Magistrát by se musel rozhodnout, že chce tento pozemek využít.

Možnosti, o co jde žádat, když budeme nuceni k uzavírání kompromisů:

- Varianta žádat, ať je zachována venčící psí loučka, případně s prodloužením kolem Smotlachovy 939 k domu dále směrem k parku U zahrádkářské kolonie
- Pokud by zde magistrát chtěl něco stavět, tak ať je v objektech chybějící občanská vybavenost.