

Nesrovnalosti ohledně „kladného vyjádření IPR“ na straně developera

V rámci žádosti o souhlas s připojením ke komunikaci a o změnu podílu bytů v rámci stavby předložil developer JRD městské části Praha 12 také dokument „Rezidence Smotlachova - Příloha č. 1 – Studie“. Ten obsahuje níže uvedenou stranu s velkým nadpisem „Kladné vyjádření IPR“, tedy Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy. V tomto dokumentu vyznačuje developer věty, které jsou pro něj výhodné.

Foto: Část žádosti developera JRD předložené MČ, ve které přikládá část vyjádření IPR 3056/16 a označuje je za kladné



Celé stanovisko Institutu plánování a rozvoje 3056/16 z 3. 6. 2016 je k dispozici zde:

<http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/cele-stanovisko-IPR-3056-16.pdf>

Z porovnání obou dokumentů je evidentní, že developer jako součást studie předložil jenom první stranu ze dvoustránkového vyjádření IPR. Až na stránce druhé – té, která předložena nebyla – se však nachází vlastní vyjádření IPR, které zní: „**Předloženou dokumentaci Vám vracíme k přepracování z těchto důvodů: Dokumentace nespĺňuje náležitosti objemové studie a je předložena s evidentními chybami.**“ Poté IPR konkrétně uvádí problémové body a v závěru svého vyjádření žádá o předložení doplněné a upravené dokumentace.

Foto: Druhá stránka vyjádření IPR 3056/16, kterou developer do žádosti nezařadil

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
příspěvková organizace

IPR Praha v zastoupení hlavního města Prahy k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

**Předloženou dokumentaci Vám vracíme
k přepracování z těchto důvodů:**

- Dokumentace nespňuje náležitosti objemové studie a je předložena s evidentními chybami:
 - vizualizace neodpovídá stavu v území
 - řez objektem neodpovídá půdorysům návrhu
 - není doložena textová část ve studii

Dále upozorňujeme, že:

- Dopravní napojení ze západní strany navrhovaného objektu je řešeno nevhodně:
 - poloha napojení je řešena mimo osu Smotlachovy ulice, což narušuje původní logické ukončení ulice
 - dopravní napojení požadujeme řešit jako celek v návaznosti na Smotlachovu ulici, a to v jejím jižním prodloužení, tak aby byla součástí ulice s vazbami na pěší i automobilovou dopravu.
 - nový úsek je třeba optimalizovat z hlediska manipulační plochy pro najíždění vozidel na parkovací stání
 - rampu pro sjezd do parkingů požadujeme řešit v půdorysu stavby, nikoliv v exteriéru jak je navrženo.
- V další fázi projektové přípravy požadujeme doložit:
 - bilanční výpočet dopravy v klidu
 - výpočet podílu zeleně na pozemku
 - sadové úpravy
- Pro vyjádření IPR Praha nám laskavě předložte doplněnou a upravenou dokumentaci. Splnění výše uvedených připomínek budeme sledovat v následně probíhajícím územním řízení.
- Umístění navrhované stavby v souladu se zákony a obecně závaznými předpisy posoudí a územní rozhodnutí vydá místně příslušný stavební úřad.

Z výše uvedeného je zřejmé, že developer kladné stanovisko IPR nezískal. Mohl o ně nadále usilovat, žádost přepracovat a požadované materiály doplnit. Nicméně jak vyplývá z odpovědi na moji níže uvedenou žádost o informace, developer svou žádost nepřepočoval a IPR ji nezaslal.

<http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/20171106-vyjadreni-IPR-jak-to.pdf>

Foto: Odpověď IPRu na moji žádost o informace, ze které vyplývá, že developer nepřepracoval žádost o vyjádření. Místo toho vytvářel dojem, že kladné vyjádření IPR obdržel.

Věc: Žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR Praha“) obdržel dne 20. 10. 2017 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „InfZ“). Ve své žádosti se konkrétně domáháte informací týkající se stanoviska IPR Praha č.j. 3056/16 ze dne 3.6.2016 ve věci žádosti o vyjádření k Objemové studii obytného domu v ulici Smotlachova Praha 12, žadatele JRD s.r.o. ze dne 24.3. 2016. Konkrétně se dotazujete na správnost stanoviska a uvádíte, že se jedná o stanovisko kladné a s tím související dotazy na výšku a objem budovy, dodržení územních odstupů a přiměřený počet parkovacích míst.

V souladu se zákonem jsme Vaši žádost posoudili a rozhodli podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím a sdělujeme Vám následující informace:

Předmětné vyjádření IPR Praha č.j. 3056/16 není souhlasné, jak uvádíte. Ve výroku vyjádření je uvedeno, že předloženou dokumentaci vracíme předkladateli k přepracování s odůvodněním, že dokumentace nesplňuje náležitosti objemové studie a že je předložena s evidentními chybami. Dále jsme předkladatele vyzvali k opětovnému předložení doplněné a upravené dokumentace. Doplněná ani upravená dokumentace nám však již znovu předložena nebyla.

Můžeme jen spekulovat, proč developer žádost nedoplnil. Vzhledem k tomu, o jaké peníze se jedná, bych lenost či šlendrián nepředpokládal. Mohlo tedy jít možná o to, že pokud by byla stavba napojena „v ose stavby“, tedy z ulice Smotlachova, došlo by jejímu posunu na západ (kde je v územním plánu území SV s výškovou hladinou C) – tedy 12 metrů, a k dvoupatrové školce MŠ Smolkova s výškou cca 6 metrů. To by jen zvýraznilo výškovou nepřiměřenost budovy a vytvořilo větší prostor k námitkám v územním řízení ohledně velikosti stavby. A právě velikost stavby je klíčová z hlediska případného počtu bytů a tím zisku developera. Každopádně developer v danou chvíli dosáhl svého – rada MČ dne 26.6.2017 svým usnesením č. R-130-028-17 dala jeho projektu zelenou.

Nyní se dostáváme do přítomnosti, kdy jsme se jako občané začali o stavbu zajímat a žádat zastupitele o revokaci zmíněného usnesení rady. Na naši aktivitu reagovali developer svým dopisem JRD starostovi MČ Praha 12 z 10.10. 2017 (<http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/Dopis-starosta>). Starosta tento dopis následně rozeslal zastupitelům. V dopise developer uvádí: "Záměr Polyfunkčního objektu "Zelený Kamýk" obdržel dne 3.6. 2016 kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, s doporučením na převahu bytové funkce pro dané území." Čili developer opět vytváří dojem, že získal kladné vyjádření IPR, přestože jej nedostal. Tento dopis navíc **měl vytvořit nátlak na zastupitele**, aby se zalekli a nerevokovali usnesení rady pod hrozbou soudu. Uvádí: „Žádáme ... aby nebyly činěny populistické kroky či rozhodnutí, které by mohly změnit schválené podmínky pro realizaci záměru a mohly by vyvolat zbytečné spory o náhrady škod v řádech milionů korun českých.“

Foto: Citace z dopisu developera JRD starostovi MČ Praha 12 z 10.10.2017, kde developer opět uvádí, že má kladné stanovisko IPR, ačkoli ho ve skutečnosti nezískal.

4. **Záměr Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ obdržel dne 3.6.2016 kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, s doporučením na převahu bytové funkce pro dané území.**

Foto: Citace z dopisu developera JRD starostovi MČ Praha 12 z 10.10.2017, kde developer činí nátlak na zastupitele s hrozbou sporů o náhrady škod v řádech milionů...

výše. Chceme tímto požádat městskou část i politickou reprezentaci, aby nebyly činěny populistické kroky či rozhodnutí, které by mohly změnit schválené podmínky pro realizaci záměru ještě před uskutečněním řádného řízení o umístění stavby a které by mohly vyvolat zbytečné spory o náhrady škod v řádech milionů korun českých.

Jsme rádi, že zastupitelé dne 6. 11. 2017 revokovali usnesení č. R-130-028-17 ze dne 26.6.2017, a Městská část již nesouhlasí se studií zástavby pozemků parc. č. 884/22, 884/23 a 884/48 v k. ú. Kamýk při ulici Smotlachova - polyfunkční objekt „Zelený Kamýk“, ani s výjimečně přípustným umístěním stavby spočívajícím v umístění funkce bydlení v cca 90 % kapacity stavby v území SV - všeobecně smíšeném, ani s dopravním připojením pozemků na komunikaci. Nicméně ještě žádáme, aby k výše uvedeným skutečnostem přihlédla v případě jakékoli možné budoucí spolupráce s developerem.

Na základě všech těchto skutečností se totiž domníváme, že developer mohl občany a městskou část uvést v omyl tím, že

- Na veřejné prezentaci dne 29. 3. 2017 vytvářel dojem, že se zajímá o připomínky občanů, pak je nezaznamenal do „Shrnutí veřejné prezentace 2017“, a tím vytvářel dojem, že připomínky byly vypořádány.
- Vytvářel dojem, že má kladné vyjádření Institutu plánování a rozvoje, přestože takové vyjádření neobdržel.

Dále developer i přes tyto nesrovnalosti, kterých si musel být vědom, upozorňoval Městskou část, že se bude domáhat náhrady škody v řádech milionů.

V této souvislosti žádáme, aby Městská část při případné další spolupráci a vztazích s tímto developerem pečlivě zvažovala své kroky a prověřovala veškeré jím zaslané informace. A také aby případně prověřila dříve podané materiály od tohoto developera k jiným projektům.

Ing. Mgr. Aleš Herzog,

Petiční výbor Petice proti nepřiměřenému zahušťování sídliště Kamýk a širší pracovní skupina

www.sidliste-kamyk.cz, info@sidliste-kamyk.cz, ales.herzog@individualniplanovani.cz

604957495, Machuldova 572/7, Praha 12