

Důkazy, že developer Rezidence Smotlachova s.r.o. získal souhlas městské části pomocí zkreslených údajů:

Zde předkládám zjištění, která dokládají, že developer Rezidence Smotlachova dosáhl souhlasu Rady MČ dne 26.6. 2017 se stavbou polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ Smotlachova pomocí zkreslených údajů. Developer uváděl:

- že **má kladné vyjádření** Institutu plánování a rozvoje MHMP, i **když je neměl**
- že **občané neměli negativní připomínky**, případně že připomínky vyřídil, i **když to tak nebylo**
- že **snížil plánovanou výšku** stavby na přání městské části, i když to zřejmě **tak nebylo**

A) Developer uvedl, že má „kladné vyjádření IPR“, i když je neměl

V rámci žádosti o souhlas s připojením ke komunikaci a o změnu podílu bytů v rámci stavby předložil developer JRD – Rezidence Smotlachova s.r.o. 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 nesplňuje 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 nesplňuje 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 nepřepracoval a IPR ji nezaslal. V příloze dole

sdělení IPR, z níž vyplývá, že stanovisko nebylo kladné: <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 vrátíme 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 JRD – Rezidence Smotlachova, s.r.o svým dopisem 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 zřejmě 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.“

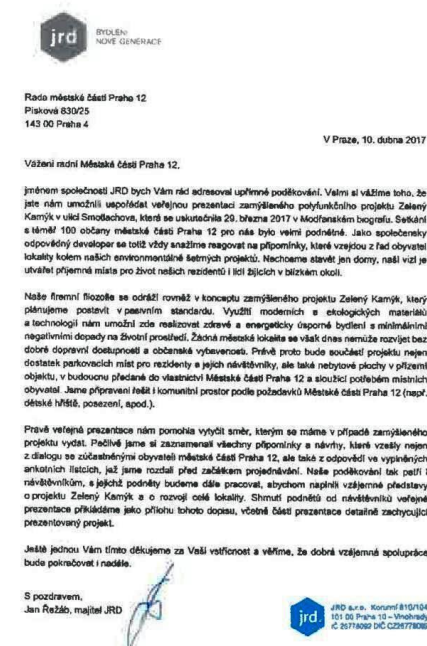
4. Záměr Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ obdržel dne 3.6.2016 kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, s doporučením na převahu bytové funkce pro dané území.

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 miliónů korun českých.

B) Developer zkeslil výstupy veřejného projednání a oklamal občany i radní

Developer JRD – Rezidence Smotlachova s.r.o. předložil městské části Praha 12 dokument s názvem „Rezidence Smotlachova - Příloha č. 1 – Studie“ také shrnutí veřejného projednání, a to v této podobě:

SHRNUTÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ



Příloha: Shmůtí podniků od návštěvníků veřejné prezentace dne 29.3.2017 v Bismarfu Morizem

Náměty pro veřejný prostor dle číselnosti:

- * workoutové hřiště, hřiště pro seniory (cvičební pomůcky), hřiště pro děti
- * levičky, park, vzrostlé stromy
- * místo veřejného prostoru delší plochy na parkování
- * fontána
- * psi park

Náměty pro obchodní prostor aktuálně navržený jako knihovna + klubovna + obchodní prostor dle činnosti:

- * potraviny, káva, pečivo, feznichl
* káfel, zubel, káka
* školka
* domov důchodců, dům s pečovatelskou službou
* pošta
* fitness

Připomínky k projektu:

- * Smotšachova by měla zůstat neprůjezdná
* více parkovacích míst ve Smotšachově ulici
* pokud bude dodrženo to co je v záměru, tak projekt není špatný (obyvatel Smotšachovy 939)

Přílohy:

- výběr z prezentace týkající se záměru výstavby
- anketní listek

Podle shrnutí z veřejného projednání <http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/zapis-z-verejneho-projednavani.jpg> , které poslal developer Radě městské části Praha 12, zazněly na veřejné prezentaci pouhé dvě připomínky k projektu JRD Zelený Kamýk, a to: "Smotlachova by měla zůstat neprůjezdná" a "Více parkovacích míst ve Smotlachově ulici".

Svědectví občanů (ke stažení http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/20171105-svedectvi-obcanu-verejna-prezentace-studie_zkraceno-fin.pdf) dokládají:

- že developer ve svém shrnutí NEZAZNAMENAL věrně připomínky občanů z prezentace a nevyhověl jim;
- že argumentace developera v dopise 10.10.2017, ve kterém se snaží prokázat, že postupuje zcela korektně, a kterým činí nátlak na zastupitele, není seriózní: Svědectví dokládají, že v bodě 7 o prezentaci studie ZKRESLUJE realitu a může uvést zastupitele v OMYL.

V zápisu ze zastupitelstva dne 6.11.2017 je uvedeno: „Bc. František Adámek – člen rady:A teď mi dovozte ještě velmi krátce, aniž bych vás chtěl rozčilit, mám tady, vyžádal jsem si na základě komunikace s panem Herzogem, všechny dotazníky, které občani vyplnili, na tom setkání a já nechci uvádět nikoho a nechci, nicméně jsou tady dva lidé, kteří tady v tom napsali, dva. Já jenom chci říct, bylo řečeno, já netvrdím, že oni měli pravdu, já vám nechci citovat z toho dopisu, který poslali starostovi, kde říkali, že to bylo pozitivní atd., já jsem si to všechno přečetl, je tady spousta samozřejmě pozitivních názorů ve smyslu, co by tam mohlo být, je tam minimálně, mám jich 26, se jich vrátilo, **minimálně 10 je zásadně proti, ...**“

Tím pádem **pan radní Adámek také potvrzuje, že ve shrnutí z veřejné prezentace nebyly zaznamenány všechny zpětné vazby občanů, především ty negativní.** Během jednání zastupitelstva měl pan radní Adámek v ruce papíry , o kterých uvedl, že jde o dotazníky z prezentace. Ty mohou být v případném právním sporu jasným důkazem klamání developera. Nám bohužel tyto dotazníky neposkytl s tím, že jsou developera, nicméně je snad poskytně městské části pro případný právní spor.

jrd ANKETA

VAŠE BYDLIŠTĚ – ULICE: _____

JAKÝ TYP VEŘEJNÉHO PROSTORU BYSTE V LOKALITĚ CHTĚLI ?
(NAPŘ. HRŠTĚ, LAVIČKY A.T.D.)

JAKÝ TYP OBCHODNÍHO PROSTORU BY PRO VÁS BYL V ZAMÝŠLENÉM OBJEKTU ZAJÍMAVÝ?
(NAPŘ. OBCHOD S POTRAVINAMI, KADEŘNICTVÍ, PEKAŘSTVÍ, CUKRÁRNA, A.T.D.)

VAŠE PŘÍPOMÍNKY A NÁVRHY K ZAMÝŠLENÉMU PROJEKTU:

29. 3. 2017, MOBRAGKY BODRAT – VEŘEJNÁ PREZENTACE ZAMÝŠLENÉHO PROJEKTU ZELENÝ KAMÝK

Z výše uvedeného je zřejmé, že developer **zkreslil záznam z veřejného projednání a vynechal negativní připomínky občanů.**

C) Nesrovnalosti ohledně „snížení stavby“

Developer JRD – Rezidence Smotlachova, s.r.o. ve svém dopise starostovi MČ Praha 12 z 10.10. 2017 (<http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/Dopis-starosta>) uvádí:

2. V roce 2014 získala společnost Skanska reality a.s. kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, pro výstavbu budovy o 15 NP s kapacitou 174 bytových jednotek a 15.500 m² hrubých podlažních ploch. **Náš záměr Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ výrazně snižuje tuto kapacitu o 40 %, tedy na 96 bytových jednotek a 9.730 m² hrubých podlažních ploch.**
3. Náš původní záměr na výstavbu polyfunkčního objektu navazoval na záměr investora Skanska reality a.s. a zahrnoval stavbu o 15 NP, přičemž na ústním projednání v Radě městské části Praha 12 v 05/2016 nám byl sdělen nesouhlas s tímto záměrem a zaznělo doporučení na redukcí záměru na 13 NP v souladu s okolní výstavbou. **Toto doporučení jsme bezesbytku respektovali a záměr jsme následně upravili.**

Developer tedy uvádí, že společnost Skanska získala kladné stanovisko na 15 pater, jejich záměr zahrnoval také 15 pater a velkoryse přistoupil na snížení na 13 pater po ústním projednání v květnu 2016.

Ve Stanovisku Institutu plánování a rozvoje č. 3056/16 z 29.3.2016 (<http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/cele-stanovisko-IPR-3056-16.pdf>) je uvedeno, že developer plánuje bytový dům o 13 nadzemních podlažích:

Dne 29. 3. 2016 jsme obdrželi Vaši žádost o vyjádření. Záměrem je umístění bytového domu o 13 nadzemních podlažích a 90 bytových jednotkách, celková hrubá podlažní plocha činí 8 190 m². Doprava v klidu je řešena ve dvou podzemních podlažích s kapacitou 98 parkovacích stání a zajištěním 17 parkovacích stání na terénu pro návštěvníky. Dopravní napojení bude na ulici Smotlachova a jejím prostřednictvím na ulici Novodvorskou.

Developer tedy již v březnu 2016 žádal o souhlas se stavbou 13 podlaží a 90 bytových jednotek. Je tedy krajně podivné, když následně Radě Městské části v květnu 2016 (a v dopise dne 10.10.2017 zastupitelům) tvrdil, že plánuje 15 pater. **Domníváme se, že jde o další nesrovnalost ukazující, že developer svým postupem mohl oklamat radní a zastupitele a jeho slova o snížení stavby po ústním projednání nejsou věrohodná.** Po jednání s Radou MČ došlo dokonce k navýšení počtu bytových jednotek na 96 a tedy možnému zvýšení dopravní zátěže.

Závěr

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.

Dále developer i přes tyto nesrovnalosti, kterých si musel být vědom, upozorňuje 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. Dále žádáme, aby prověřila případné dříve podané materiály k jiným projektům, které tento developer předložil.

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