

Městská část Praha 12  
Zastupitelstvo městské části  
Písková 830/25  
143 00 Praha 12

V Praze dne 19.10. 2017

Věc: Žádost o revokaci Usnesení č. R -130-028-17

Žádáme vás o revokaci Usnesení č. R -130-028-17 řádného jednání Rady městské části Praha 12, konané dne 26.6 . 2017, a vašeho stanoviska k prodeji pozemků obsažených ve výše uvedeném usnesení, a to tak, že Zastupitelstvo Městské části Praha 12 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“, nesouhlasí s výjimečně přípustným umístěním stavby spočívajícím v umístění funkce bydlení v cca 90 % kapacity stavby v území SV - všeobecně smíšeném, a nesouhlasí s dopravním připojením pozemků parc. č. 884/22 a 884/23 na komunikaci Smotlachova na pozemku parc. č. 1119/2, vše v k. ú. Kamýk, pro vozidla do 3,5 tuny.

Jsmo toho názoru, že navržený 13patrový objekt místo dvoupatrové mateřské školky je **absolutně předimenzovaný** a je v rozporu s územním plánem a pražskými stavebními předpisy. Nicméně domoci se spravedlnosti v rámci územního řízení je pro nás, neznalé laiky, komplikované a časově i finančně náročné. Proto žádáme zastupitelstvo městské části o zastání.

Důvody pro revokaci usnesení:

**1. Třináctipatrový dům místo (a vedle) školky ve stabilizovaném území - objekt je svým objemem je nepřiměřený vůči okolní zástavbě.**

Ve stabilizovaném území vedle dvoupatrové školky nelze postavit 13patrový dům. Jde o dům širší než Smotlachova 2 a 3 a výrazně větší než Machuldova 1-19. Stavba má být násobně větší než Mateřská škola Smolkova. Stavba je v území stabilizovaném, kde je dle územního plánu z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Zde by se výška měla odvozovat z charakteru okolní zástavby, kterou jsou jak panelové domy s 12 podlažními, tak dvoupatrová mateřská školka. Na pozemek na západní straně navazuje také rozvojové území s kódem C. V případě, že by území předmětné stavby Zelený Kamýk bylo rozvojové, musel by v něm být stanoven kód H, aby v něm bylo možné navrhovaný objekt realizovat. Dle prezentované studie stavba nedodrжуje pražské stavební předpisy v oblasti odstupu od budovy MŠ Smolkova – kalkuluje s tím, že jí dá MČ z pozice vlastníka výjimku. V návrhu Metropolitního plánu jsou na pozemku navržena dvě podlaží!!!

**2. Zahuštění sídliště bez odpovídající občanské vybavenosti**

Spolu s dalšími probíhajícími a plánovanými projekty (obytný komplex Central Group Nad Modřanskou roklí, výstavba Fisolty nad Albertem, prostor bývalých kotelen Pavlíkova 24 a Papírníkova 1 dochází k záměru výrazně zahuštit sídliště (*přibude cca 1/3 až 1/2 bytů navíc oproti stávající situaci*), čímž se zmenší prostory mezi domy a ubude zeleň. Infrastruktura sídliště se navzdory dramatickému nárůstu počtu bytů nemění, či naopak ubývá. *Jediný sídlištní supermarket bude zasažen výstavbou, na sídlišti zcela chybí např. lékařské ordinace, lékárna, bankomat.*) **Mateřská škola Beránek**, jež se nachází v objektu, který má být zbourán, je velmi důležitou součástí občanské vybavenosti sídliště – je zásadní pro mnoho rodičů, kteří nedostanou svoje děti do státní mateřské školy. Souhlas Rady MČ s výjimečně přípustným umístěním stavby spočívajícím v umístění funkce bydlení v cca 90 % kapacity stavby v území SV - všeobecně smíšeném bez kroků k řešení občanské

vybavenosti, např. další školky, je zcela nekoncepční. Navíc se neřeší dlouhodobé problémy s nízkým tlakem a haváriemi vodovodního řádu na sídlišti.

### **3. Hluk a prašnost v bezprostřední blízkosti MŠ Smolkova, bytů, TJ Tempo a Modrého klíče**

Při stavbě dojde k **výraznému zatížení okolních domů, Mateřské školky Smolkova a sportoviště Tempo hlukem, zvýší se prašnost.** Nákladní vozy mají v rámci zásobování staveniště jezdit z ulice Smolkova do ulice Smotlachova **kolem Mateřské školy Smolkova a softbalového hřiště!**

### **4. Kácení více než 70 stromů**

Při stavbě bude **pokáceno mnoho vzrostlých stromů v areálu MŠ Beránek, což je velice klidná lokalita. Další stromy budou pokáceny v zásobovací trase, která má být vedena v podstatě lesoparkem,** a to pásem zeleně na území 873/1, který momentálně využívají majitelé psů k venčení. Zde bychom si představovali spíše pokračování parku U Zahrádkářské kolonie, nikoliv trasu pro nákladáky. Provoz nákladních vozů navíc zkomplikuje dopravu k Modrému klíči a k MŠ Smolkova.

### **5. Vzniklá škoda: Pokles ceny bytů**

**Rada bytů ve Smotlachově a Machuldově ulici přijde o výhled a oslunění, což dané byty znehodnotí - poklesne jejich tržní cena.** Nyní jsou vidět i 50 km vzdálené vrcholky Brd. Je zcela nefér, aby **Městská část vydělávala na úkor občanů tím, že k jejich škodě získá všehovšudy nebytový prostor o výměře 220 m<sup>2</sup> nebo tři jednotky kategorie 2+kk.** Setkali jsme se s protiargumentem, že v případě nesouhlasu Zastupitelstva bude developer žádat kompenzaci nákladů projektu. Jde o evidentní manipulaci. Developer nemá žádný zákonný nárok uplatňovat finanční škodu - rada souhlasila pouze se studií. Navíc developer minimálně *uvádí zavádějící či nepravdivé informace (viz bod 7).*

### **6. Parkování a doprava**

Na povrchu má být při objektu pouze 29 parkovacích míst, z toho údajně 18 pro stávající rezidenty. Nicméně je zřejmé, že obyvatelé 97 bytů budou při krátkodobém parkování využívat parkování na povrchu. Je tudíž pravděpodobné, že situace s parkováním se **výrazně zhorší. Dále dojde k zásadnímu zvýšení dopravy v ulicích Smotlachova a Smolkova**

### **7. Nesouhlas občanů, komisí MČ i odborníků**

V předloženém zápisu z veřejného projednání projektového záměru developer zcela vynechal nesouhlasná stanoviska mnoha přítomných občanů a uvedl Radu MČ v omyl. Rada tento záměr schválila, a to navzdory nesouhlasnému stanovisku od architekta městské části i od komisí dopravy a životního prostředí. Jediné souhlasné stanovisko vydal Institut plánování a rozvoje – to je však v příkrém nesouladu s jinými stanovisky téhož institutu v jiných případech, např. záměru v Rilské. Navíc obsahuje faktické chyby: např. označuje stávající objekt, kde normálně funguje, MŠ Beránek, za budovu, která je v současnosti nevyužívána. Developer *opět uvádí nepravdivou informaci.*

Žádáme, aby naše žádost byla projednána na nejbližším jednání Zastupitelstva Městské části Praha 12.

SVJ Smotlachova 939

SVJ Machuldova 572

Kontakt: Ing. Mgr. Aleš Herzog, Machuldova 572/7, 604957495,

ales.herzog@individualniplanovani.cz

Vzhledem k rychlosti zpracování tohoto dokumentu se další občané a SVJ připojí později.

Na vědomí:

Kluby členů zastupitelstva

Příloha:

Vyjádření či stanoviska komisí a odborníků *naší žádosti na MČ dle § 106*):

*Komise územního rozvoje městské části s objemovou studií **nesouhlasí** z důvodu nadměrné výšky objektu a nedostatečně řešené dopravy v klidu. Komise požaduje dodržet max. 60 % jedné funkce v objektu (pro 16 usnesení, jednomyslně).*

*Komise životního prostředí s předloženým návrhem **nesouhlasí** a požaduje, aby byla dodržena bytová funkce max. 60%, upozorňuje, že budova převyšuje okolní zástavbu. Dále upozorňuje na skutečnost, že se ve stávajícím územním plánu s novou výstavbou na této ploše nepočítalo, a proto není uveden koeficient zeleně. V návrhu Metropolitního plánu jsou na pozemku navržena dvě podlaží (12 pro, 0 proti, 0 se zdrželo).*

*Komise dopravy nepřijala usnesení. Většina **nesouhlasí** s objemovou studií z důvodu nadměrné výšky objektu a nedostatečně řešené dopravy v klidu. Komise požaduje dodržet max. 60 % jedné funkce v objektu (pro – 10, proti – 1, zdrželo se – 0).*

*Stanovisko Odboru životního prostředí MČ Praha 12 najdete zde ke stažení: [vyjadreni-odboru-zivotniho-prostredi Zelený Kamýk](#) Zní: Z hlediska námi sledovaných zájmů nemáme k výjimečně přípustnému umístění budovy připomínky. **Budova samotná je však předimenzovaná.***

*Architekt M: Podle územního plánu je stavba navržena ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené, která nemá stanoven kód míry využití území (stavba odpovídá kódu H). Jedná se o stabilizované území, kde je z hlediska limit rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ve stabilizovaných územích není v současné době zcela jasné, jakým způsobem bude stavebním úřadem posuzován soulad těchto staveb s ÚP. Umístění stavby s převažujícím podílem bydlení je zde akceptovatelné z důvodu, že jiné funkce zatahují do území větší dopravní zátěž. Nicméně právě vyvolaná dopravní zátěž je největším negativem stavby v této lokalitě, a to jak během výstavby, tak i po její realizaci. Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na sousední areál mateřské školy a sousední rozvojové území (s kódem C) lze doporučit zmenšení navrhované stavby a navýšení parkovacích kapacit.*