

Rada Městské části Praha 4
Antala Staška 2059/80b
140 46 Praha 4

V Praze, dne 10. 7. 2018

Otevřený dopis členům Rady MČ Praha 4

ve věci územního řízení o umístění stavby nazvané „**Hodkovičky Nad řekou**“ kterou chtějí v prostoru bývalých skleníků mezi ul. Modřanská a V Mokřinách, Praha 4, realizovat developerské společnosti **Skanska Reality a.s. a FINEP CZ a.s.** (VERANO REAL k.s.).

Vážený pane starosto, vážení členové rady,

jménem spolků **Bydlení v Hodkovičkách** a **Přátelské Lysiny** Vás **žádáme, abyste v řízení o umístění stavby „Hodkovičky Nad řekou“ (I. etapa) hájili zájmy obyvatel Hodkoviček a za MČ Praha 4, jakožto účastníka řízení, podali proti záměru námítky.** O podání námitek Vás žádáme nejen jako členy Rady MČ Praha 4, ale obracíme se na Vás rovněž jako na zástupce dosud vládnoucí koalice (**ODS, Strana Zelených, KDU-ČSL, Starostové a Nezávislí**).

V roce 2015 koupila pozemky bývalých skleníků společnost **FINEP** a začala na nich připravovat výstavbu 13 bytových domů o celkové kapacitě více než **500 bytových jednotek**. V roce 2016 FINEP podal žádost o vydání územního rozhodnutí pro I. etapu, v jejímž rámci má vzniknout **sedm bytových domů o 313 bytových jednotkách** (zástavba směrem od ulice Modřanská). Na konci roku 2017 skupina **FINEP** prodala většinu pozemků (včetně projektu pro I. etapu) firmě **Skanska Reality** a společně pak dokončily projektovou dokumentaci pro územní řízení.

Územní řízení o umístění stavby „Hodkovičky Nad řekou“ (I. etapa) a další stavbou vyvolaných investic (veřejný vodovod) stavební úřad **oznámil 26. 6. 2018**. Současně stavební úřad nařídil **ústní projednání**, které se uskuteční **7. srpna 2018 (úterý)**. Nejpozději k tomuto datu je možné podat námítky. Pro doplnění ještě uvádíme, že podle informací na stránkách MČ Praha 4, se nejbližší řádné **zasedání Rady MČ Praha 4 předpokládá ve středu 11. července 2018**. Další řádné zasedání rady je naplánováno až na 22. 8 2018, tj. po termínu pro podání námitek. Podle našeho názoru by se rada k územnímu řízení měla vyjádřit již 11. července 2018, případně svolat mimořádné zasedání, a to ještě před uplynutím termínu pro podání námitek (7. 8. 2018).

Na doplnění uvádíme, že **dne 14. 6. 2016 Rada MČ Praha 4 schválila soubor jedenácti „měkkých“ podmínek, které měl developer splnit, a to ještě před zahájením územního řízení**, viz příloha č. 1 Usnesení Rady MČ Praha 4 č. 12R-623/2016 (požadavek na posouzení vlivu stavby na životní prostředí - EIA, dopravní napojení, výstavba školky atd.). Na splnění těchto podmínek dokonce uzavřely MČ Praha 4 a FINEP **smlouvu o rozvoji území**. V rámci těchto podmínek se MČ Praha 4 bohužel nijak nevymezila proti celkově předdimenzované hmotě stavebního záměru, který nepřiměřeně zalidňuje a znehodnocuje toto území vůči okolní vilové zástavbě.

Z dokumentace předložené do územního řízení vyplývá, že developer není ochoten snížit objem záměru, ani splnit všechny podmínky stanovené radou. To, že tyto podmínky developer nesplnil, konstatovalo i Zastupitelstvo MČ Praha 4 v usnesení ze dne 16. 12. 2016, viz příloha č. 2.

V rámci interpelací ze dne 18. 4. 2018 jsme se dotazovali paní Alžběty Rejchrtové, radní za územní rozvoj a výstavbu za Stranu Zelných, na aktuální stav projednávání záměru a zejména na to, jak developer plní nebo neplní podmínky rady. Dne 11. 6. 2018 se nám dostalo odpovědi, že dosud neproběhla žádná další jednání se společnostmi Skanska a FINEP o záměru Hodkovičky Nad řekou a že jakmile bude dokumentace k záměru kompletní, bude se moci MČ Praha 4 k záměru vyjádřit a vznášet k němu požadavky. Přesné znění interpelace a odpovědi na ni jsou součástí přílohy č. 3 Odpověď na interpelaci.

S ohledem na velmi neurčitou odpověď paní Rejchrtové jsme dne 13. 6. 2018 interpelovali Ing. Jaroslava Mítha, radního pro školství a mládež, a to s dotazem zda město jedná s firmou Skanska nebo FINEP o tom, zda na pozemku bývalých skleníků postaví také školku. V odpovědi, která nám byla doručena 10. července 2018, Ing. Míth uvádí, že jednání s firmou FINEP stále probíhají a aktuálně MČ Praha 4 řeší úpravu projektu. Další schůzka o výstavbě třířádkové školky je podle Jaroslava Mítha naplánována na 12. 7. 2018. Neznáme detaily jednání, ale není nám zcela jasné, jak bude upravován projekt, který se již dostal do oznámeného územního řízení.

U takto velkého developerského projektu bychom od městské části očekávali mnohem aktivnější přístup, zejména pokud je již od konce roku 2017 více než zřejmé, že developer nechce nebo nemůže některé podmínky splnit. **Ze strany MČ Praha 4 proto očekáváme, že v rámci územního řízení uplatní vůči záměru razantní postup, a to z důvodu nesplnění stanovených podmínek. Nedokážeme si představit, že by za nastalé situace byla Rada MČ Praha 4 nečinná a proti záměru nepodala žádné námítky nebo podala jen námítky formálního charakteru.**

Po skončení letních prázdnin budeme organizovat veřejná setkání, na nichž budeme obyvatelům Praha 4 prezentovat další vývoj ohledně záměru Hodkovičky Nad řekou. Cílem této informační kampaně bude informovat spoluobčany také o tom, jakým způsobem se k tomuto projektu v rámci územního řízení postavila Rada MČ Praha 4.

V další části textu si dovoluujeme rekapitulovat společné požadavky a stanoviska spolků Přátelské Lysiny a Bydlení v Hodkovičkách:

- 1. Žádáme Vás, aby MČ Praha 4 v územním řízení uplatnila námítky proti celkové hmotě a urbanistickému pojetí záměru, který nerespektuje charakter Hodkoviček, zejména pak přilehlé vilové zástavby. Nesouhlasíme zejména s výškovou hladinou, kterou u nejvyšších objektů požadujeme redukovat o 3 NP (tj. maximálně na 4 NP).**

Dokumentace do územního řízení prezentuje nejvyšší domy jako sedmipodlažní. Dvě tzv. podzemní garážová patra jsou však ve skutečnosti realizována na rostlém terénu a následně budou zavezena zeminou. K úrovni rostlého terénu zde proto mají fakticky vzniknout devítipodlažní objekty, což je v konfliktu jak s okolní zástavbou, tak i s urbanistickou studií Hodkovičky – V Náklích z roku 2007, kterou na předmětnou lokalitu nechala zpracovat Hl. m. Praha jako odborný podklad ke změně územního plánu. Její autor nám v roce 2016 poskytl vyjádření, ve kterém konstatuje, že navržená hustá šachovnicová struktura zástavby záměru Hodkovičky Nad řekou včetně zdůraznění odlišných výšek jednotlivých domů je v

rozporu s původními předpoklady, které jsou obsaženy ve výsledku prací na urbanistické studii. Původní doporučený předpoklad poloblokové zastavovací struktury o jednotné výšce (cca 4 podlaží) je podle zpracovatele studie vstřícnější a citlivější pro zapojení do okolní zástavby.

S nižší podlažností počítá v prostoru bývalých skleníků i aktuálně projednávaný návrh nového metropolitního plánu, když zde pracuje s výškou zástavby od 4 do 6 NP.

Dále si dovolueme připomenout, že v roce 2016 podpisem pod petici vyjádřilo svůj nesouhlas se záměrem téměř 2800 obyvatel Prahy.

Prostorová (3D) vizualizace celého záměru je uvedena v příloze č. 4.

2. Zcela odmítáme argumenatci starosty Petra Štěpánka, který v roce 2016 tvrdil, že se mu s developerem podařilo vyjednat výrazné snížení zástavby.

V reakci na petiční akci pan Petr Štěpánek v tiskové zprávě z prosince 2016 (viz příloha č. 6) tvrdil, že zde hrozila výstavba objektů až o 20 nadzemních podlažích a že se mu s developerem podařilo vyjednat výrazně nižší zástavbu. Vybraným obyvatelům Hodkoviček pak jako důkaz předkládal anonymní vizualizaci záměru s objekty o 20 NP, viz příloha č. 7.

Tuto argumentaci však musíme zásadně odmítnout. FINEP se stal vlastníkem pozemků bývalých skleníků v polovině roku 2015 a na jaře roku 2016 spolkům prezentoval záměr v jeho stávající podobě tj. s objekty o maximálně 7 NP (plus dvě podzemní podlaží na rostlém terénu). Nikdy, a to ani v rámci Komise územního rozvoje, developer nepředložil veřejnosti žádnou studii, která by obsahovala objekty o 20 NP.

Uvedená vizualizaci s 20 NP absolutně nerespektuje územní plán a charakter lokality.

Z tohoto důvodu ji považujeme za čistě účelovou. Svědčí o tom i skutečnost, že pod ní není uveden konkrétní autor.

Pokud byl pan starosta tak úspěšný jak uvádí, pak věříme, že stejně úspěšně a zásadově bude hájit zájmy obyvatel Hodkoviček i v probíhajícím územním řízení.

3. Žádáme, aby MČ Praha 4 v územním řízení namítala skutečnost, že záměr „Hodkovičky Nad řekou“ nebyl posouzen dle zákona č. 100/2001 Sb. (Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí - EIA).

Žádáme, aby pro naplnění tohoto požadavku byly vyčerpány všechny zákonné opravné prostředky včetně podání žaloby na přezkoumání rozhodnutí správním soudem.

Dne 28. 7. 2016 FINEP předložil na Odbor životního prostředí MHMP žádost o vydání stanoviska pouze pro I. etapu, ve které počítá se vznikem 362 parkovacích míst. Pokud by však FINEP předložil projekt jako celek, tj. včetně II. etapy, pak by zcela jistě překročil limit 500 parkovacích míst a muselo by být provedeno minimálně zjišťovací řízení. FINEP se této proceduře účelově vyhnul a na základě takto předložených podkladů Odbor životního prostředí MHMP označil projekt za podlimitní, tj. bez povinnosti posoudit vlivy záměru na životní prostředí (EIA). Současně FINEP upravil rozlohu dotčeného záměru tak, aby se dostal pod limit 5 hektarů rozvojových ploch, a to navzdory tomu, že výměra všech pozemků pro první i druhou etapu dosahuje 6 hektarů. Proti postupu developera a výkladu

Odboru životního prostředí MHMP jsme podali odvolání k MHMP a MŽP. Po jejich zamítnutí jsme se s celou věcí obrátili na Veřejného ochránce práv, který ve svém stanovisku z roku 2017 označil tento postup za nezákonný a pojmenoval ho jako „salámovou metodu“.

4. Žádáme, aby Rada MČ Praha 4 bezodkladně zaujala k záměru Hodkovičky Nad řekou konečné stanovisko, a to v souladu s usnesením Rady MČ Praha 4 ze dne 14. 6. 2016 číslo 12R-623/2016.

V usnesení se uvádí, citujeme: „Rada MČ Praha 4 zaujme k záměru konečné stanovisko až po skončení procesu EIA a předložení dokumentace pro územní rozhodnutí splňující podmínky městské části Praha 4.“

Součástí usnesení bylo 11 podmínek, mimo jiné, že obě etapy projektu budou společně posouzeny procesem EIA a že územním řízení pro I. etapu bude zahrnovat jak bytové domy, tak i objekt mateřské školky. Jak je Vám jistě známo, žadatel o územní rozhodnutí, společnost VERANO REAL k. s. (zastoupená společností FINEP), podmínku zpracování EIA nesplnil a do zahájeného územního řízení pro I. etapu předložil dokumentaci bez mateřské školky. Situace okolo mateřské školky je podrobně popsána v příloze č. 5.

5. Požadujeme, aby Rada MČ Praha 4 bezodkladně zaujala stanovisko ke Smlouvě o rozvoji území Hodkovičky nad řekou mezi společnostmi VERANO REAL k.s. a FINEP CZ na straně jedné a Městskou částí Praha 4 na straně druhé.

Smlouvu o rozvoji území schválila Rada MČ Praha 4 dne 30. 11. 2016, a to svým usnesením č. 22R-1227/2016. Společnost VERANO REAL k. s. se ve smlouvě mj. zavazuje, že v rámci realizace I. etapy záměru vybuduje mateřskou školku (3 třídy pro celkem 72 dětí) v odhadované hodnotě 44 mil. Kč (včetně pozemku). Společnost VERANO REAL k. s. se ve smlouvě zavazuje mateřskou školu zkolaudovat do konce kalendářního roku, ve kterém bude kolaudován pátý objekt I. etapy (podle DÚR listopad 2022). Městská část Praha 4 se pak zavazuje, že školku bude provozovat po dobu 20 let.

Ve výše uvedeném usnesení Rada MČ Praha 4 uložila vedoucí odboru kanceláře starosty předložit starostovi Smlouvu o rozvoji území městské části Praha 4 – Hodkovičky k podpisu, a to s termínem 30. 1. 2017. Podotýkáme, že k dnešnímu dni jsme žádnou takovou smlouvu v Registru smluv nenašli. Žádáme o poskytnutí informace, zda smlouva byla do registru vložena či nikoliv. Žádáme o sdělení informace o datu podpisu smlouvy.

S pozdravem

MUDr. Richard Frajer
předseda spolku
Spolek Bydlení v Hodkovičkách

Ing. Tomáš Papáček
člen výboru spolku
Spolek Přátelské Lysiný

Kontakty:

Email: richardfrajer@seznam.cz a pratelskelysiny@seznam.cz

Mobil: 603 327 565 a 602 667 371

Rozdělovník:

Členové Rady MČ Praha 4

Mgr. Petr Štěpánek CSc.

Starosta, člen rady a zastupitel [Strana Zelených]

Ing. Zdeněk Kovářik

člen rady, zastupitelstva a člen Komise pro územní rozvoj a výstavbu [ODS]

Ing. Jaroslav Míth

člen rady a zastupitelstva [ODS]

Mgr. Iva Kotvová

členka rady a zastupitelstva [Strana Zelených]

Mgr. Alžběta Rejchrtová

členka rady a zastupitelstva [Strana Zelených]

Adéla Gjuričová Ph.D.

členka rady a zastupitelstva [bez pol. příslušnosti]

Mgr. Zdeněk Pokorný

člen rady a zastupitelstva [STAN, Tučňák]

Ing. Ondřej Růžička

člen rady a zastupitelstva [STAN, Tučňák]

Mgr. Lukáš Zicha

člen rady [STAN, Tučňák]

Členové Komise pro územní rozvoj a výstavbu (poradní orgán rady)

Akad. arch. Jaromíra Eismannová

členka zastupitelstva a předsedkyně Komise pro územní rozvoj a výstavbu [Strana Zelených]

Ing. Zdeněk Kovářik

člen rady, zastupitelstva a člen Komise pro územní rozvoj a výstavbu [ODS]

Pavel Caldr

zastupitel a člen Komise pro územní rozvoj [Pro Prahu]

Ing. Jiří Bodenlos

zastupitel a člen Komise pro územní rozvoj a výstavbu [Česká strana sociálně demokratická]

Ing. Marie Jelínková

členka zastupitelstva a členka Komise pro územní rozvoj a výstavbu [bez politické příslušnosti]

Ing. Viktor Janouškovec

zastupitel a člen Komise pro územní rozvoj a výstavbu [STAN, Tučňák]

Ing. Alois Těšitel

zastupitel a člen Komise pro územní rozvoj [TOP09]

Mgr. Jan Slanina

člen Komise pro územní rozvoj [Strana Zelených]

RNDr. Jiří Bendl, CSc.

zastupitel a předseda Komise pro dopravu [Strana Zelených]

Mgr. Martin Syrový

Vedoucí oddělení pozemků, územního rozvoje a památkové péče MČ Praha 4

Jaroslav Vodák

Vedoucí Odbor životního prostředí a dopravy MČ Praha

a dále členové zastupitelstva MČ Praha 4

Příloha č. 1: Usnesení Rady MČ Praha 4 č. 12R-623/2016 ze dne 14. 6. 2016

M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 4 RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 4

usnesení 12. zasedání ze dne 14. 6. 2016 číslo 12R-623/2016

k požadavkům městské části Praha 4 k záměru výstavby obytného souboru Hodkovičky Nad řekou, mezi ul. Modřanská a V Mokřínách, Praha 4

Rada městské části Praha 4

I. p o ž a d u j e, a b y

1. obě etapy projektu byly společně posouzeny procesem EIA
2. územní řízení pro I. etapu zahrnovalo jak bytové domy, tak i objekt mateřské školy a parku
3. umístění a parametry objektu mateřské školy a jeho převodu na městskou část byly definovány smlouvou
4. propojení do ulice V Mokřínách bylo zajištěno technickým zařízením neprůjezdnosti, které bude obsaženo v DÚR
5. bylo smlouvou s hl. m. Praha zajištěno vybudování a další správa biokoridoru a parku a revitalizace Zátěšského potoka
6. napojení na Modřanskou ulici bylo v souladu s již podepsanou dokumentací TSK; případné změny musí být projednány s městskou částí
7. žádný objekt zařazený do II. etapy nepřekročil výšku 4 nadzemních podlaží (případně ustoupené 5. nadzemní podlaží)
8. nebyly navrhovány žádné změny územního plánu v území
9. podíl ploch určených pro služby (obchody, restaurační či zdravotnická zařízení) bude zvýšen na cca 1000 m²
10. případný záměr na využití plochy SP (sportovní plocha) byl před předložením státní správě projednán s městskou částí a do té doby byla plocha SP ozeleněna a udržována
11. byl předložen 3D model navrhované a přilehlé zástavby

II. z a u j m e

konečné stanovisko k záměru výstavby obytného souboru Hodkovičky Nad řekou, mezi ul. Modřanská a V Mokřínách, Praha 4 až po skončení procesu EIA a předložení DÚR splňující podmínky městské části Praha 4

III. u k l á d á

vedoucí odboru kancelář starosty

odeslat usnesení Rady MČ Praha 4 Ing. Petře Vaněčkové a Ing. Josefu Pavlíkovi, oba FINEP CZ a.s.

T: 24. 6. 2016

Předkladatel: Mgr. Alžběta Rejchrtová, radní MČ Praha 4

Příloha č. 2: Usnesení Zastupitelstva MČ Praha 4 č. 19Z-03/2016 ze dne 12. 6. 2016

M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 4
Z A S T U P I T E L S T V O Č Á S T I P R A H A 4

**usnesení 19. zasedání ze dne 16. 12. 2016 číslo 19Z-03/2016
k petici s nesouhlasem k plánované výstavbě projektu „Hodkovičky Nad řekou“**

Zastupitelstvo městské části Praha 4

I. b e r e n a v ě d o m í

petici s nesouhlasem k plánované výstavbě projektu „Hodkovičky Nad řekou“ doručenou městské části Praha 4 dne 23. 11. 2016

II. k o n s t a t u j e,

že k dnešnímu dni, tj. 16. 12. 2016, nebyly splněny všechny podmínky specifikované v usnesení Rady městské části Praha 4 ze dne 14. 6. 2016 č. 12R-623/2016

Příloha č. 3: Odpověď na interpelaci Alžběty Rejchrtové, radní za územní rozvoj

Interpelace starosty Petra Štěpánka a Alžběty Rejchrtové radní pro územní rozvoj a výstavbu na jednání Zastupitelstva MČ Praha 4 konaného dne 18. 4. 2018. V rámci interpelace se Ing. Tomáš Papáček dotazoval na aktuální stav projednávání záměru Hodkovičky Nad řekou.

„Dobré odpoledne, vážení zastupitelé, dovoluji mi, abych se opět připomenul se záměrem „Hodkovičky Nad Řekou“ a interpeloval pana starostu Petra Štěpánka a radní pro územní rozvoj Alžbětu Rejchrtovou. Mám v podstatě tři základní dotazy.

Pane starosto, paní Rejchrtová, můžete prosím zrekapitulovat výsledky a průběh dosavadních jednání, která vedete se společností Skanska a FINEP o tomto záměru? Jaké jsou vaše požadavky směrem k tomuto developerovi?

Druhý dotaz. Rada v roce 2016 přijala 11 požadavků směrem k developerovi společnosti FINEP. Táhne se tedy, zda jste zpracovali nějakou základní bilanci toho, jak jsou nebo nejsou tyto požadavky naplňovány. S tímto souvisí i smlouva, která byla uzavřena mezi městskou částí a developerem, společností FINEP. To znamená, ptám se, nakolik se městská část cítí touto smlouvou vázána a bude požadovat splnění všech podmínek, ke kterým se FINEP v této smlouvě zavázal?

Třetí dotaz, ten se týká toho, s jakými požadavky bude městská část vstupovat do případného územního řízení?

Na doplnění si ještě dovoluji popsat aktuální stav. Zřejmě jste zaregistrovali, že na podzim loňského roku FINEP prodal pozemky společnosti Skanska za desetinásobek původní ceny, tj. za částku blízkou půl miliardě korun. Společnost FINEP nadále zůstává stavebníkem a bude usilovat o získání územního rozhodnutí. Spolky už dříve poukazyvaly na to, že předchozí převody pozemků nebyly úplně právně v pořádku. Dnes se ukazuje, že právní kancelář, respektive její zástupci, kteří stáli v pozadí transakcí, jsou obviněni z daňových úniků. A policie současně vyšetřuje možné provize, které byly vypláceny při těchto převodech. Děkuji za pozornost, Tomáš Papáček.“

Odpověď paní radní Alžběty Rejchrtové:

Vážený pane Papáčku,

reaguji na Vaši interpelaci ze zastupitelstva MČ Praha 4 konaného dne 18. 4. 2018. Ráda bych Vám sdělila, že doposud neproběhla žádná další jednání se společností Skanska a FINEP o developerském záměru Hodkovičky Nad řekou. Stavebníkem nadále zůstává společnost FINEP a jak správně píšete, bude usilovat o získání územního rozhodnutí. Dle zjištěných informací stavební úřad dosud neoznámil zahájení územního řízení k tomuto záměru. Jakmile bude dokumentace k tomuto záměru kompletní, budeme se moci vyjádřit a vznášet k němu požadavky MC Praha 4. Mgr. Alžběta Rejchrtová

Příloha č. 4: 3D vizualizace záměru Hodkovičky Nad řekou

Vlastní 3D vizualizace zpracovaná spolky na základě vizualizací a podkladů developera.



I. etapa zahrnuje bytové domy AB, C1, C2, D1, D2, E1, E2.

Bytové domy F1, F2, G1, G2, H1 a H2 by měly být realizovány v rámci II. etapy.

Příloha č. 5: Mateřská školka v rámci záměru Hodkovičky Nad řekou

Budoucí poptávka po předškolním vzdělávání v lokalitě Hodkovičky

Na skutečnost, že se v dané lokalitě chystá celá řada dalších developerských projektů, jsme členy rady upozorňovali již koncem roku 2015. Byli jsme ujištěni, že město s firmou FINEP jedná i o školce. Výsledkem bylo, že FINEP projekt upravil a mateřskou školku o kapacitě tří tříd do svého projektu začlenil, a to již do jeho I. etapy.

V roce 2017 si MČ Praha 4 nechala zpracovat demografickou studii správního obvodu (SO) Praha 4 (MČ Praha 4 + Kunratice) se zaměřením na dopady do školství. Finální verzi, která obsahuje prognózu vývoje počtu obyvatel do roku 2031, zpracovatel předložil v květnu 2018. V rámci studie byla porovnána prognóza vývoje počtu dětí ve věkových skupinách předškolního a základního vzdělávání s aktuální kapacitou mateřských a základních škol ve správě MČ Praha 4 (včetně Kunratic). Zpracovatel do studie promítl také migraci obyvatel z titulu nové výstavby, a to na základě podkladů od MČ Praha 4.

Zpracovatel demografické studie dospěl pro lokalitu Hodkovičky + Novodvorská k závěru, že v roce 2021 bude v lokalitě bydlet 424 dětí ve věku 3 – 5 let, tj. dětí s nárokem na předškolní výchovu. To je o 76 dětí více, než je kapacita mateřských škol, které v lokalitě v roce 2017 spravovala MČ Praha (348 dětí). V roce 2026 by měl tento deficit činit 61 míst a v roce 2031 pak 19 míst. V případě základních škol je situace opačná, když jejich kapacita činila 1710 míst. To je více než odhadovaná poptávka po základním vzdělávání, a to jak v roce 2021 (1386), tak i v roce 2026 (1474).

Z demografické studie pro lokalitu Hodkovičky a Novodvorská výhledově vyplývá deficit míst v mateřských školkách, který bude muset MČ Praha 4 nějakým způsobem pokrýt. Jedním takovým řešením byl smluvní závazek společnosti VERANO REAL (firma je součástí skupiny FINEP) z roku 2016, že v rámci realizace I. etapy záměru Hodkovičky Nad řekou vybuduje mateřskou školku o kapacitě tří tříd pro celkem 72 dětí. Do územního řízení, které bylo oficiálně zahájeno 28. 6. 2018 však developer předložil dokumentaci, která s výstavbou mateřské školky nepočítá.

Na doplnění uvádíme, že skutečná poptávka po předškolním vzdělávání a z toho vyplývající deficit bude podle našeho názoru v dalších letech výrazně vyšší, než jak to vyplývá z demografické studie. Důvodem je skutečnost, že prognóza pracuje s predikcí nové bytové výstavby v lokalitě Hodkovičky + Novodvorská MČ Praha 4, která zahrnuje pouze projekty ve výstavbě nebo ve fázi řízení o umístění stavby. V součtu se jedná záměry o celkovém počtu 543 bytových jednotek. Jedná se o **Hodkovičky Nad řekou I. etapa** (313 bytových jednotek), **Hodkovičky Green I. a II. etapa** (106 + 55 bytů) a **sedm menších developerských záměrů** (dohromady 69 bytových jednotek). Podle našeho názoru nelze při plánování budoucích kapacit mateřských škol vycházet pouze z projektů v realizaci nebo v územním řízení, ale do prognózy je nutné zahrnout i výstavbu na dalších rozvojových plochách. Jedná se zejména o rozvojové území podél Modřanské ulice, v prostoru mezi tramvajovou a železniční tratí.

Do prognózy nebyla například zahrnuta **II. etapa záměru Hodkovičky Nad řekou** (200 bytů). V prognóze dále postrádáme záměr **Ekorezidence Hodkovičky**, který na pozemcích o celkové výměře 7300 m² připravuje developerská společnost EKOSPOL (firma aktuálně sbírá závazná

stanoviska dotčených orgánů a připravuje projekt do územního řízení). Dále se jedná o projekt **Golf resort Hodkovičky**, který na pozemcích o výměře 12.300 m² plánuje firma Vivus Pankrác s.r.o. Poslední volnou rozvojovou plochou o celkové výměře 15.600 m² jsou v tomto prostoru pozemky společnosti **MIKROTECHNA s.r.o.** Celkem se tak podél Modřanské ulice v prostoru mezi tramvajovou a železniční tratí nacházejí rozvojové pozemky o výměře více než 35.000 m², na kterých může vzniknout 500 až 600 nových bytů. Po započtení II. etapy záměru Hodkovičky Nad řekou (200 bytů) se tak dostáváme k číslu 700 až 800 nových bytů, které nejsou zahrnuty do zpracované demografické prognózy. Ta pracuje pouze se záměry o celkové kapacitě 543 bytových jednotek. V konečném důsledku tak dochází k podcenění nárůstu počtu nových obyvatel z titulu migrace, a tím i k podcenění poptávky po předškolním a základním vzdělávání v lokalitě Hodkovičky + Novodvorská.

V Hodkovičkách bude MČ Praha 4 pravděpodobně jen velmi obtížně hledat jiné pozemky vhodné pro vybudování mateřské školky, než které nabízí areál bývalých skleníků Hodkovičky. Z tohoto důvodu by proto MČ Praha 4 měla trvat na splnění závazku společnosti VERANO REAL k. s. (FINEP / Skanska Reality) na vybudování mateřské školky, a to již v rámci I. etapy.

Většina pozemků bývalých skleníků Hodkovičky přešla koncem roku 2017 do majetku **Skanska Reality**, pro kterou to není v rámci Prahy 4 jediný velký developerský záměr (viz např. Michelské pekárny). O to větší by měla mít Skanska Reality motivaci k tomu, aby při realizaci záměru v Hodkovičkách nehleděla pouze na vlastní profit, ale přispěla i k výstavbě občanské vybavenosti. Městská část Praha 4 ale musí být developerovi rovnocenným partnerem, musí trvat na svých požadavcích a hájit zájmy obyvatele, které zastupuje.

Příloha č. 6: Tiskové vyjádření starosty Petra Štěpánka a radní Alžběty Rejchrtové k developerskému záměru Hodkovičky Nad řekou, publikováno 8. 12. 2016.

Smlouva s investorem sníží zástavbu a zajistí mateřskou školu

Praha 4 podporuje obyvatele Hodkoviček. S investorem a developerem, kteří plánují vybudovat na místě bývalých skleníků obytný soubor Hodkovičky Nad řekou, vyjednala výraznou úpravu projektu. Městská část zásadně odmítla původní návrh zástavby bodovými výškovými objekty a prosadila nižší zástavbu. Dále se podařilo dohodnout výstavbu mateřské školy, revitalizaci Zátíšského potoka s výsadbou zeleně a navýšení ploch občanské vybavenosti. Zabránilo se dopravnímu napojení do ulice V Mokřínách.

„Podařilo se nám zamezit stavbě až dvacetipatrové budovy, kterou zde mohl developer postavit,“ uvedl starosta Petr Štěpánek (Trojkoalice/Strana Zelených). „A navíc jsme kromě výsadby nového parku dohodli výstavbu školky s třemi třídami a dětským hřištěm přírodního charakteru, kterou budou využívat jak noví obyvatelé, tak i dosavadní obyvatelé této lokality. Ke snížení zástavby a vybudování mateřské školy se investor zavázal ve smlouvě s městskou částí.“

Projekt Hodkovičky Nad řekou je rozdělen do dvou etap. První etapa přiléhající k ulici Modřanská představuje soubor čtyřpodlažních až sedmipodlažních domů s 313 byty. Dostavbou II. etapy směrem k ulici V Mokřínách by se měl celkový počet bytů obytného souboru zvýšit na 500. Naprosto zásadní úpravou, kterou se podařilo městské části vyjednat, je snížení původní navrhované výšky zástavby v II. etapě projektu na čtyři nadzemní podlaží a jedno ustupující. Tato zástavba bude navíc v dostatečné vzdálenosti oddělena od rodinných domků v ulici V Mokřínách ozeleněnou nezastavitelnou plochou a budovou a zahradou nové mateřské školy.

„Vyjednávání nebylo snadné,“ uvedla radní pro územní rozvoj a výstavbu Alžběta Rejchrtová. „Snažili jsme se vyjít vstříc potřebám místních obyvatel, dokázali jsme přesvědčit developera, aby nestavěl ani 20patrové, ani 14patrové domy a aby na úkor svého zisku investoval peníze do veřejných prostranství a občanské vybavenosti. Je to v duchu naší politiky, že investor nemůže území jen vytěžít a odejít, ale musí mu také něco vrátit.“

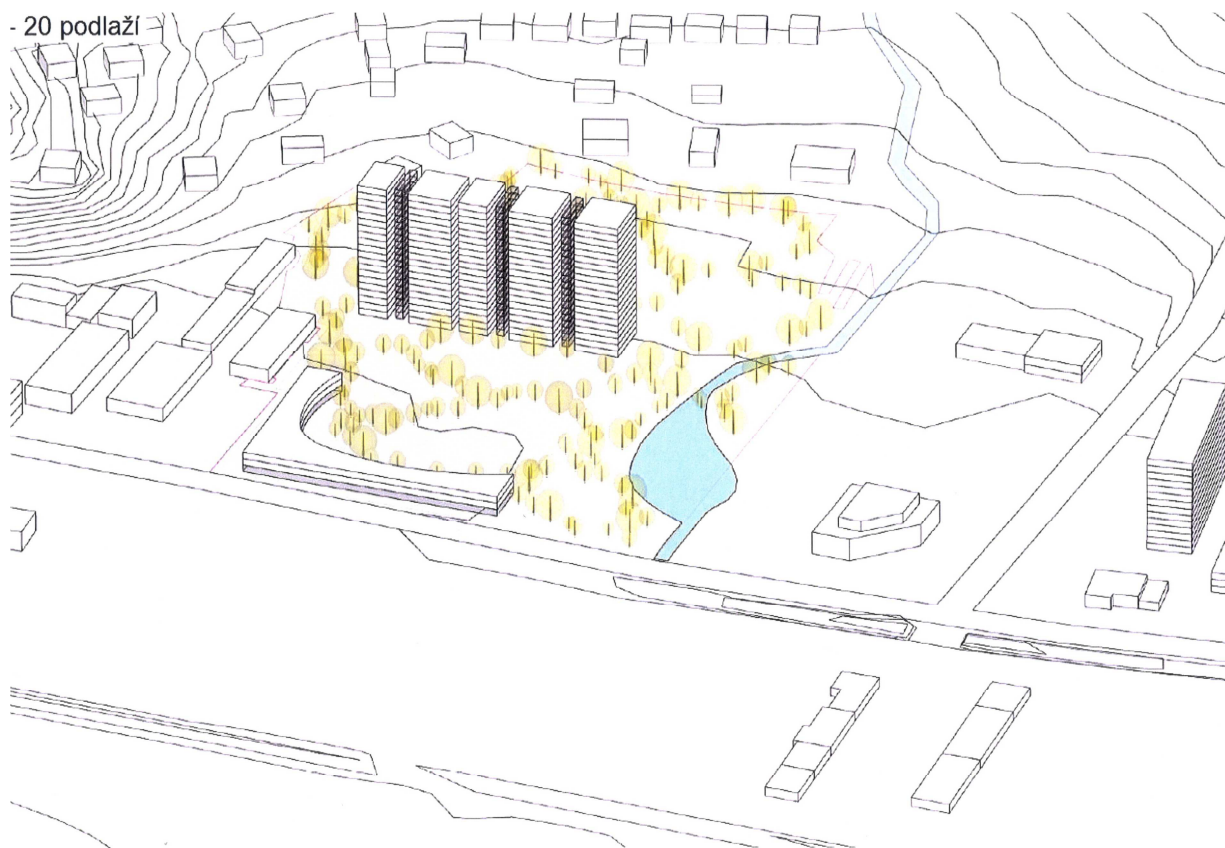
Zastavení bývalého skleníkového areálu v Hodkovičkách umožnila změna územního plánu z roku 2010 z původních zemědělských pěstebních ploch na plochy zastavitelné. Na tuto změnu územního plánu tehdy místní obyvatele osobně upozornil nynější starosta Petr Štěpánek. Nikdo nevyužil možnosti se k návrhu změny vyjádřit a Zastupitelstvo hlavního města Prahy tuto změnu schválilo. Strana zelených v roce 2010 návrh této změny nepodpořila. I když přeměna brownfieldu v plochu městské zástavby byla potřebná, míra zastavenosti měla být nižší.

Vlastník pozemků a investor stavby VERANO REAL k. s. společně s výkonným developerem společností FINEP CZ a.s. představili projekt Hodkovičky Nad řekou městské části v roce 2015. Od té doby byl projekt již dvakrát projednáván na veřejných zasedáních Komise územního rozvoje a výstavby Rady městské části Praha 4.

Zveřejněno: 08. 12. 2016 – vedoucí oddělení PR Petra Handlová

www.praha4.cz/Smlouva-s-investorem-snizi-zastavbu-a-zajisti-materskou-skolu.html

Příloha č. 7: Vizualizace údajně původní verze záměru Hodkovičky Nad řekou, která obsahuje bodové výškové objekty o 20 nadzemních podlažích.



Jedná se o vizualizaci, kterou Petr Štěpánek, starosta Městské části Praha 4, překládal vybraným obyvatelům Hodkoviček a s její pomocí je přesvědčoval o tom, že se mu podařilo s developerem vyjednat výrazné snížení zástavby. Ta údajně mohla dosahovat až 20 nadzemních podlaží (NP).

Tuto argumentaci však musíme zásadně odmítnout. FINEP se stal vlastníkem pozemků bývalých skleníků v polovině roku 2015 a na jaře roku 2016 spolkům prezentoval záměr v jeho stávající podobě tj. s objekty o maximálně 7 NP (plus dvě podzemní podlaží na rostlém terénu). Nikdy, a to ani v rámci Komise územního rozvoje, developer nepředložil veřejnosti žádnou studii, která by obsahovala objekty o 20 NP.

Uvedená vizualizaci s 20 NP absolutně nerespektuje územní plán a charakter lokality. Z tohoto důvodu ji považujeme za čistě účelovou. Svědčí o tom i fakt, že pod ní není uveden její autor.