

Vinořský zpravodaj



Informační čtvrtletník Městské části Praha-Vinoř / ZDARMA č. 131 / červen 2017

Zvláštní vydání

Nová výstavba u golfového hřiště

- Stanovisko zastupitelstva
- Stanovisko přípravného výboru referenda
- Prezentace developera
- Nezávislé pohledy

Na jihozápadním okraji Vínore se chystá nová výstavba. Budí to silné emoce. Někoho děsí tento samotný fakt. Někoho děsí smlouva mezi Vínorí a developerem. Někoho děsí chystané referendum. Proto držíte v ruce speciální číslo Vi-

nořského zpravodaje. K věci se vyjádří všechny hlavní zúčastněné strany: zástupci městské části; iniciátoři referenda proti smlouvě mezi městskou částí a developerem; developer představí plánovanou výstavbu. Vyjádří se také

právní organizace Frank Bold a renomovaný architekt Ing. arch. Jindřich Synek. Cílem je poskytnout čtenáři dostatek informací a kvalifikovaných názorů na věc. Úsudek je pak na čtenáři samotném.

Slovo starosty

Ahoj Vínoráci,
do místní politiky jsem vstoupil před více než 10 lety. Mým krédem bylo, je a vždy bude, že bychom měli spíše pomáhat než škodit, spíše spojovat než poštvát a spíše vycházet vstříc než nařizovat, regulovat, zakazovat a omezovat. To znamená i rovné podmínky pro

všechny a vstřícnost a přátelství ke všem, nejen k sobě samotným. Vínor je krásné místo a zcela jistě bude krásným místem i pro nové obyvatele, ke kterým bychom neměli být nepřátelští už předem. Vždyť díky nim Vínor mládne.

Páter Pavel Jančík říkával, že bychom neměli dělat to, co ne-

chceme, aby druzí dělali nám. Tak se nad sebou zamysleme a zkusme být méně sobečtí a sebestřední. Já osobně se vždy těším a budu těšit na setkání s každým, včetně těch nových, kteří se k nám jednou, třeba za pět let, nastěhují.

*František Švarc,
starosta*

Smlouva s developerem: úspěch městské části

Současné vedení Vínore zdědilo nesnadné podmínky: před dvanácti lety schválilo tehdejší zastupitelstvo změnu územního plánu a umožnilo celou jihozápadní část Vínore zastavět čtyřpodlažními, a místy dokonce šestipodlažními domy. V letech 2006–2010 v lokalitě zvané Na Dlouhých vyrostly tři developerské projekty s hustou zástavbou bytových domů. V roce 2016 společnost Atlantis Development kupuje velkou část

zbylých zastavitelných pozemků v této lokalitě a přichází s plánem na další výstavbu. Vedení městské části se rozhoduje s developerem jednat a snaží se pro Vínor dosáhnout co nejvýhodnějších podmínek.

Finální podoba projektu a kompenzace pro městskou část se diskutovaly rok. Jednání byla tvrdá a městská část do nich šla s jasnými prioritami. Návrh výstavby prošel Výborem pro strategický

rozvoj, návrh kompenzací Výborem finančním. Proběhla také dvě veřejná jednání s občany, která výslednou podobu projektu ještě dále ovlivnila. Co se tedy městské části v čele s hlavním vyjednavčem, místostarostou Michalem Biskupem povedlo dojednat?

Developer snížil výšku domů ze 4 na 3 podlaží a někde i na jedno. Prakticky všechna parkovací stání na novém sídlišti mají být pod zemí. Byla zapracována většina kon-

krétních připomínek občanů. Zvětšily se odstupové vzdálenosti od stávající výstavby. Několik plánovaných domů developer z projektu zcela vypustil.

Dále developer přistoupil na to, že věnuje obci pozemek pro stavbu obchvatové silnice v hodnotě mnoha milionů. Obec tak získala důležitou parcelu, na kterou by sama těžko získala prostředky. Bude

tak možné začít stavět obchvatovou komunikaci, která zásadně uleví dopravě v centru Vinoře. Obchvatová komunikace patří mezi hlavní priority městské části. Obec získala od developera i další pozemek pro plánovaný sportovní areál v sousedství fotbalového hřiště. Součástí dohody je i šest parkovacích stání pro městskou část.

Celková suma ústupků a kom-

penzací se dá těžko vyčíslit. Odhadem se pohybuje okolo 50 milionů korun. Tolik se nikdy v novodobé historii Vinoře vyjednat nepodařilo! Vedení městské části je přesvědčeno, že v případě jednání s developerem postupovalo jednoznačně odpovědně vůči celé Vinoři.

*František Švarc, starosta,
Iveta Boušová, Michal Biskup,
Robert Rytina, místostarostové*

Jak se jednalo o nové výstavbě

2005	Rozhodnutím zastupitelstva Vinoře pod vedením KDU-ČSL se v lokalitě Na Dlouhých mění orná půda na zastavitelné území (nastavený koeficient C a D umožňuje až čtyř- nebo až šestipodlažní domy)
2006–2010	Probíhá výstavba 3 bytových komplexů v lokalitě Na Dlouhých (Bemett 178 bytů, Ekospol 186 bytů, Sekyra Group 64 bytů, celkem 428 bytů; pro porovnání: na sídlišti Uherská je cca 250 bytů)
2016	Firma Atlantis Development s.r.o. kupuje od soukromých vlastníků velkou část pozemků Na Dlouhých
03/2016	Zahájení komunikace vedení MČ Vinoř s Atlantis Development
04–06/2016	První etapa vyjednávání mezi MČ Vinoř a Atlantis Development Požadavky MČ: ■ třípatrové (čtyřpodlažní), případně šestipodlažní domy nejsou přijatelné ■ posun komunikace „Dražkovská“ až za fotbalové hřiště ■ dostatečná odstupová vzdálenost nových objektů od stávající zástavby ■ podzemní parkování rezidentů ■ veřejně přístupný prostor, veřejná prostranství ■ staveništní komunikace musí být vedena přes pole z Mladoboleslavské
07–08/2016	Druhá etapa vyjednávání: vyčíslení nákladů na obou stranách ■ MČ představila např. provozní náklady na jednoho žáka ve školce, škole, náklady na údržbu zeleně, úklid komunikací ■ Atlantis Development doložil náklady na pořízení pozemků, záměry na velikost bytů a cílovou skupinu klientů, předpokládané náklady výstavby ■ porovnání kompenzací u podobných projektů v jiných částech Prahy a Středočeského kraje
09–12/2016	Třetí etapa: definování kompenzací, příprava územní studie ■ jednání Výboru pro strategický rozvoj a výstavbu s projektantem ■ zapracování připomínek Výboru ■ požadavek na rozšíření územní studie o vnější vazby
28. 11. 2016	První představení urbanistické studie veřejnosti ■ v reakci na připomínky občanů developer zástavbu rozvolnil ■ 1. etapa 64, 2. etapa 150, třetí není studie, smlouva o kompenzacích se sice vztahuje na konečný počet max. až 290 bytů (ne jak je uváděno v referendu: v první fázi minimálně 290 bytů), investor ale zamýšlí v 3. etapě postavit pouze 14 rodinných domů... ■ developer vybuduje 440 podzemních parkovacích míst

01-03/2017	Čtvrtá etapa – smluvní zabezpečení dohodnutých podmínek
12. 1. 2017	Druhé představení studie veřejnosti ■ na základě připomínek občanů byl z návrhu vypuštěn další objekt v blízkosti domů v Čes- kodubské ulici
02/2017	Projednání navržených kompenzací na Finančním výboru Zastupitelstva MČ
02/2017	Příprava smlouvy o spolupráci při výstavbě Smlouva navazuje na územní studii, která definuje klíčové prostorové parametry výstavby. Smlouva má zajistit, že developer postaví to, co bylo dohodnuto, a zároveň stanoví kom- penzace pro MČ. Až na základě smlouvy může MČ čerpat kompenzace, jež byly podstatou celého ročního vyjednávání. ■ kompenzační pozemky (komunikace, sportoviště) budou z důvodu minimalizace rizik MČ převedeny do vlastnictví MČ před zahájením výstavby (60 dní po vydání územního roz- hodnutí)
23. 3. 2017	Projednání „Investorské zastavovací studie“ a „Smlouvy o spolupráci při výstavbě“ mezi MČ Praha Vinoř, Golfpark Vinoř East s.r.o. a DUONA, s.r.o (členové skupiny Atlantis Deve- lopment) Zastupitelstvem MČ Praha-Vinoř ■ k předložené smlouvě byly ze strany občanů vzneseny připomínky k některým formula- cím týkajícím se vzdání se opravných prostředků; smlouva bude příslušně upravena a zno- vu předložena zastupitelstvu
18. 4. 2017	Druhé projednání a schválení upravené Smlouvy o spolupráci při výstavbě mezi MČ Pra- ha-Vinoř, Golfpark Vinoř East s.r.o. a DUONA, s.r.o zastupitelstvem (Smlouva je k nahlédnutí na ÚMČ Praha-Vinoř kdykoliv v úředních hodinách)

Vyjednané změny projektu a kompenzace:

1. Žádná z budov nemá čtyři nadzemní podlaží
2. Byly zvětšeny odstupové vzdálenosti budov (až na jednu výjimku 15-26 metrů)
3. Část navržených budov byla vynechána
4. Souhlas developera s přesunem navržené páteřní komunikace (obchvat) na okraj území
5. MČ získá strategický pozemek pro stavbu obchvatové komunikace
6. MČ získá pozemek pro dostavbu sportovního areálu
7. MČ získá 6 parkovacích míst – kompenzace za parkovací místa ve Velkoosecké ulici
8. MČ získá veřejně přístupnou zeleň v areálu a park (sad)

Odhadované vyčíslení:

- nebude realizováno cca 40-50 bytů – snížení objektů o jedno patro oproti limitům územního plánu, zru-
šení vybraných objektů – cca 35 mil. Kč
- poskytnutí pozemku pro obchvatovou komunikaci 15m x 590m = 9500m² – minimálně 7 mil. Kč, znalec-
ský odhad zní na 17 mil. Kč
- poskytnutí pozemku pro rozšíření sportoviště min. 1500 m² – cca 2–3 mil. Kč
- parkovací stání pro MČ 6x – cca 0,6 mil. Kč

Pokud developer dodrží podmínky zafixované územní studií, získá součinnost MČ ve správních řízeních a možnost napojit se na síť.



Nová výstavba: odmítat, nebo vyjednávat? Zvolili jsme vyjednávání a víme proč!

S developery se má jednat tvrdě. Výstavbě je třeba všemi dostupnými prostředky bránit. Kompromisy ani dohody nejsou přístupné. Cílem je vítězství nad developerem, nejlépe absolutní, tedy že na svých pozemcích „ani nekopne“. Zhruba tak uvažují někteří lidé, kteří odmítají pracně vyjednanou smlouvu s developery a s pomocí referenda ji chtějí zrušit. Předpokládají, že tvrdý nekompromisní postup vůči developerům by byl pro Vínor prospěšnější. Při vši účtě k jejich úsilí se domnívám, že propadli iluzím. Sám jsem si tvrdý postup vůči developerům vyzkoušel hned dvakrát. A k čemu to vedlo?

Zkušenost první. Psal se rok 2008, nastěhovali jsme se s rodinou do Vínore a měli krásný výhled až na Kbely. Jednoho dne se developer (Ekospol) rozhodl postavit necelých 10 metrů od nás

třípodlažní dům. A nejen ten, ale i další desítky bytů v dalších domech. Využili jsme všechny možnosti tomu zabránit. Podávali jsme námítky a odvolání, předkládali oponentní znalecké posudky, upozorňovali na zcela fatální rozdíly mezi územním rozhodnutím a stavebním povolením. Seshbírali jsme přes osmdesát podpisů pod různé petice a odvolání. Na podatelnu stavebního úřadu v Kbélích jsem vše často nosil v batohu, protože to bývaly stohy papírů. Odvolávali jsme se k magistrátu i k Ministerstvu pro místní rozvoj. Všechno marné. Developer nakonec získal potřebná povolení a začal stavět. Nezbylo, než se obrátit na soud. Zažalovali jsme věc u městského soudu a prohráli. Podali kasační stížnost a nakonec našli zastání až u Nejvyššího správního soudu. Po nekonečných šesti letech taha-

ni nám dal soud za pravdu. Vyhráli jsme? Omyl. Měli jsme sice v ruce papír s kulatým razítkem, po kterém jsme toužili, ale developer mezi tím domy v klidu dostavěl, zkolaudoval a byty prodal. On vydělal, my jsme ztratili šest let. Všechna jednání a soudy nás stály stovky hodin času, večery, víkendy, bezesné noci. Právníci nás stáli slušnou hromadu peněz. Myslim, že se tomu říká Pyrrhovo vítězství.

Městská část má v takovém správním řízení stejné postavení jako každý jiný účastník, jak dokládá další příklad. Na Mladoboleslavské stával malý, přízemní domek č.p. 82, jeden z nejstarších ve Vínor. Developer přišel s tím, že při rekonstrukci domek navýší z jednoho na tři podlaží. Zastupitelstvo s tímto záměrem vyjádřilo kategorický nesouhlas, a to opakova-

ně. Doložilo několik závažných důvodů, proč domek nezvětšovat. K čemu vedl tento nekompromisní postoj? Stavební úřad ve Kbelích stavbu povolil a výsledek vidíme v těchto dnech všichni na vlastní oči. Developer prováděl rekonstrukci tak „šikovně“, že celý dům spadl a byl odbagrován až po základy. Nyní na jeho místě vyrůstá obrovská stavba, výrazně převyšující sousední budovu restaurace Pod zámkem.

Podobných případů lze najít mnoho, ale snad i tyto dva dostatečně ilustrují, že i striktně zamítavé stanovisko Zastupitelstva MČ vůbec nezaručuje, že se něco nepostaví. A že jít do mnoholetého boje s developerem a nakonec „vyhrát“, může být prohra na celé čáře.

Současné vedení Vinoře se snaží s developery aktivně vyjednávat a já to považuji za jedinou možnou cestu, jak efektivně ovlivnit, co se bude stavět.

Přijde mi jako nerozum vyhlásit referendum a všechny dohody zrušit. V takovém případě totiž Vinoř nedostane žádné kompenzace a developer klidně postaví mnohem více bytů, až na samou hranici umožněnou územním plánem.

*Michal Biskup,
statutární zástupce starosty
za Sdružení pro Vinoř*

Dialog je lepší než rázná gesta

Pokud před zástupce místní samosprávy předstoupí investor s plánem bytové výstavby, která je zcela v souladu s územním plánem a splňuje všechny náležitosti vyplývající z příslušných předpisů a norem, mají zastupitelé v zásadě dvě možnosti. Buď zahájí s investorem dialog a pokusí se dosáhnout oboustranně přijatelné dohody, nebo zůstanou pasivní a výslednou podobu projektu ponechají zcela osudu, tedy správním orgánům. Ty však mají konečné slovo v obou případech, takže rozdíl je jen v tom, jestli se samospráva pokusí výslednou podobu výstavby nějak ovlivnit, nebo nikoli. My jsme si řekli, že se o to pokusíme.

Vést dialog a hledat dohodu je samozřejmě nevďěčné. Voliči milují rázná gesta. Navíc mají často

pocit, že o výstavbě v jejich obci se rozhoduje ve chvíli, kdy před nimi někdo rozvine architektonickou studii, a že tedy zastupitel může bouchnout do stolu a prohlásit: Ve jménu lidu se nic stavět nebude! Nebo bude, ale jen rodinné domky! Takhle to ale nefunguje. O charakteru výstavby v daném místě se zásadně rozhoduje už ve chvíli, kdy se schvaluje územní plán. Ten říká, kde se bude stavět a určuje i obecné parametry toho, co se bude stavět. V případě území vedle golfového hřiště se tak stalo v roce 2005. Docela by mě zajímalo, kolik nesouhlasných hlasů proti rozhodnutí umožňujícímu výstavbu šestipodlažních domů tenkrát zaznělo.

Když jsme zakládali Sdružení pro Vinoř, jedním z našich hlavních cílů bylo zamezit neregulova-

né výstavbě. Chtěli jsme zabránit tomu, aby se veřejná zezeň bez ohledu na veřejný zájem měnila na stavební parcely a u zastavitelných území se uměle navýšovaly koeficienty zastavitelnosti, jako se to dělo v minulých letech. To se nám jednoznačně povedlo. Chtěli jsme jednat s developery o co nejšetrnějších variantách výstavby a myslíme si, že se nám to daří.

Minulá rozhodnutí našich předchůdců bez dnešního souhlasu majitelů dotčených pozemků měnit zkrátka neumíme. Také neumíme proměnit zastavitelná území v nezastavitelná, ani vodu ve víno. K tomu se přiznáváme.

*David Smoljak,
předseda Výboru pro
strategický rozvoj a výstavbu,
zastupitel za Sdružení pro Vinoř*

Vedení městské části s referendem nesouhlasí.

Kdo se na základě předložených informací rozhodne odvolat svůj podpis pod peticí pro konání referenda, může tak učinit na úřadu MČ.



FINANCOVÁNÍ OBCHVATOVÉ KOMUNIKACE

proběhne z prostředků hl. m. Prahy nikoliv z prostředků Vínore!

Zpráva předsedy Finančního výboru

Všichni členové Finančního výboru se v únoru 2017 zúčastnili společného jednání s místostarostou Michalem Biskupem. V rámci jednání výbor vznesl doporučení k požadavkům městské části pro jednání s developery, kteří chystají novou zástavbu na území Vínore (lokalita u golfu).

Jako předseda Finančního výboru považuji městskou částí vyjednané podmínky, jejichž obsah

je vyjádřen ve Smlouvě o spolupráci při výstavbě mezi MČ Praha Vínore, Golf park Vínore east, s.r.o. a DUONA, s.r.o., jejíž návrh byl schválen na jednání zastupitelstva MČ Praha-Vínore dne 18. 4. 2017, za vyhovující doporučením Finančního výboru a přínosné pro občany městské části. Především však zastávám názor, že sjednaná výše citovaná smlouva ve znění schváleném zastupitelstvem MČ v žád-

ném případě není dokumentem, který by umožňoval realizaci jakékoli výstavby v předmětné lokalitě. Tato smlouva toliko výrazně reguluje dle požadavků zástupců MČ původní záměry investorů. K rozhodnutí o umožnění výstavby došlo již v minulosti, za působnosti dřívějších zastupitelstev MČ.

*JUDr. Jan Červenka
zastupitel MČ, předseda FV ÚMČ*



Zrušit smlouvu s developerem znamená uvolnit mu ruce

Co se stane, když občané v referendu nařídí městské části, aby vypověděla právě uzavřenou smlouvu s developerem?

Smlouva přestane platit a developer nebude ničím vázán. S největší pravděpodobností pak postaví domy tak vysoké, jak může, tedy se čtyřmi nadzemními podlažími. Nebude se starat o občanskou vybavenost, o parkování, o odstupové vzdálenosti. Prostě postaví to, co mu dovoluje územní plán a schválí stavební úřad ve Kbelích.

Městská část se samozřejmě může pokusit vyjednat smlouvu no-

vou, ale je vcelku pochopitelné, že pro developera už bude nereserioz-ním partnerem k jednání. Jakou by měl developer asi tak jistotu, že nová smlouva nebude opět vypovězena?

Městská část Vinoř může požádat o změnu územního plánu. Nicméně to je jednak proces na dlouhou dobu a jednak má návrh mizivou šanci projít. Se změnou by totiž musel souhlasit majitel pozemku, tedy developer.

Městská část Vinoř může developerovi dávat jedno odvolání za druhým, brzdit a komplikovat vy-

dání stavebního povolení. Může se snažit oddálit výstavbu tím, že nedá souhlas s napojením na inženýrské sítě přes své pozemky. Nicméně developer má již část sítí na svých pozemcích dovedených a stejně může městskou část obejít buď přes magistrát jako vlastníka pozemků a nebo se připojit přes jiné sousední pozemky. Dříve nebo později se tak developer ke stavebnímu povolení stejně dopracuje. A s takovým přístupem městské části bude jeho ochota udělat cokoliv vstřícného vůči Vinoři nulová.

Víte, že

referendum se vůbec netýká velkého pozemku na konci Dubanské ulice, kde může vyrůst 100 dalších bytů ve čtyřpodlažních domech?

Víte, že

toto referendum výstavbu nezruší ani výškově neomezí?

Víte, že

pokud městská část vypoví smlouvu s developerem, hrozí Vinoři mnohem bezohlednější zástavba?

Prezentace developera

Plánovaná výstavba je řešena na pozemcích s parcelními čísly: 1577/180, 1580/1, a části pozemku 1577/6 a 1577/5, vše v katastrálním území Vinoř. Celková plocha pozemků, na kterém je navržena zástavba, je přibližně 30 800 m². Součástí návrhu je i vyčlenění pozemku 1577/41, určeného pro výstavbu obchvatové komunikace, který má plochu 11 511 m². Dotče-

né pozemky bývaly dříve využívány jako orná půda, některé části jsou pro zemědělskou činnost využívány doposud, jiné leží ladem. Terén je na předmětných pozemcích zvlněn. Mírně se zvedá směrem od východu k západu a také v severojižním směru uprostřed.

Dle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy spadá předmětné území do plochy obytné,

s koeficienty C a D a částečně do plochy SO2 – sportovní plochy, golf. Na pozemku 1577/180 je vymezen pruh s funkčním využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, s konkrétním určením veřejně prospěšné stavby komunikačního propojení ulic Bohdanečská a Mladoboleslavská.



Koncepce návrhu je primárně založená na principu TRVALE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE.

Návrh se snaží v jednotlivých částech maximálně využít poznatky a zásady této koncepce.

Urbanistická koncepční studie se snaží pojmout nově založené území jako plně funkční jednotný celek, který vytvoří hodnotný prostor pro život uvnitř, ale i obohatí a rozvine hodnotu užívání na-

vazujících lokalit s minimalizací dopadu rozvoje územního celku na své okolí. Snaží se stavět na zásadách ekologických, sociologických a urbanistických principů tvorby městského prostoru. Na lokalitu je nahlíženo jako na novou obytnou čtvrť příměstské části Prahy.

Hlavním cílem návrhu je vytvořit diferenciaci jednotlivých urbanistických ploch a jejich funkcí tak, aby vytvořili vyvážené spojení funkcí obytných s veřejným prostranstvím, plochami pro rekreaci i plochami sociální vybavenosti nejen pro území samotné, ale i pro celou navazující oblast

a to s ohledem na ekologický dopad na dané místo.

Studie zástavby počítá s vytvořením hierarchického dopravního systému, s vytvořením uličního prostoru věnovaného především lidem, s plochami volné zeleně sloužící jako oddychové prostory i s plochami určenými aktivnímu pohybu a rekreaci.

Základní principy urbanistického návrhu:

Trvale udržitelný rozvoj místa

Z hlediska trvale udržitelné tvorby místa je potřeba sledovat i dříve neakceptované zásady. Mezi hlavní zásady TUR patří:

1. vyvážená hustota osídlení na m² místa
2. teplota místa
3. nakládání s povrchovými vodami

4. optimalizace energetického potenciálu
5. tvorba zeleného prostranství
6. optimalizace dopravy

1. Vyvážená hustota osídlení

Na nově navrženou obytnou část města je potřeba nahlížet jako na organismus, který má mnoho funkcí, potřebných pro vlastní existenci a zároveň pro správné zapojení do celku města a přírody.

Historicky byl standard příměstské zástavby stanoven na hromadnou či individuální vilkovou kobercovou zástavbu. Vznikala urbanistická struktura plošného zaplnění krajiny s minimálním podílem využití m² na osobu. Vzhledem k populačnímu vývoji je tento směr s dlouhodobého hlediska neudržitelný.

V rámci urbanistického návrhu je pojem trvale udržitelného

prostředí jedním z nejzásadnějších. S růstem populační křivky je dnes již zcela veřejným zájmem vést rozvoj v duchu efektivního využívání půdy. Jestliže vyčleňujeme cennou ornou půdu pro rostoucí potřeby urbanismu, je zcela zásadní pohled na její využití. Základním rozdílem oproti historickým způsobům zástavby je přechod od individuální zástavby ke koncentrovanějším formám urbanismu. Výstavba bytových domů odpovídajícího měřítka na rozdíl od individuální výstavby RD umožňuje jednak efektivnější využití zabrané plochy, jednak vytváří prostor kolem domů, který může nadále plnit svou ekologickou funkci s další možností zapojení do veřejného života místa. Stovky m² půdy nejsou věnovány jednotlivým osobám, nýbrž zůstávají v možnosti využití celku.



2. Teplota místa

V minulosti díky rozvolněnější zástavbě a většímu podílu přírodní volné přírody bylo standardem, že teplotní klima střídání dne a noci bylo ve vyvážené podobě. Pravidelně se střídali teploty přehřátého vzduchu z města s chladným z přilehlých porostů. Zabezpečená cirkulace zajišťovala příjemné prostředí a zároveň ochraňovala stabilní teplotu povrchu země. Dnes intenzivní zástavba bez tvorby kompenzačních teplotních ploch vytváří principy

teplotních kotlů v obytných souborech. Nekonečná parkoviště bez stromů, široké asfaltové silnice, používání tmavých stavebních materiálů, to vše přispívá k teplotní destabilizaci prostředí jako celku.

Z hlediska sledování zvyšování teploty povrchu země je potřeba začít s tímto faktem při návrhu urbanistického řešení počítat již v počátku. Vlastní tvorba návrhu musí respektovat a velmi pečlivě zvažovat používání teplých a studených materiálů, zapojování řešení pro tvorbu stabilního prostředí formou minimalizace přehřívání ploch.

Z urbanistického hlediska je potřeba v maximální míře rozšiřovat zelenou plochu. Návrh počítá s osazením silnic alejemi stromů, mezi parkovací místa jsou vloženy zelené ostrovy retenčních ploch likvidace dešťových vod. Vodní odpar je dalším faktorem, regulujícím teplotu místa. Obecné plochy veřejného prostoru musí být osázeny zelenou masou. Vlastní architektonické řešení objektů využívá vhodné prvky ve formě zelených fasád, střech a živých ploch vymezujících soukromé předzahrádky.



3. Nakládání s povrchovými vodami

V přímé souvislosti s řešením oteplování místa je potřeba zabývat se problémem odvádění vody z urbanizovaného území. Bylo zvykem veškeré povrchové vody ze zpevněných ploch okamžitě odvádět trubními systémy mimo. Tento trend z dlouhodobého hlediska

ukázal, že území tímto trpí suchem a nákladně se ve formě umělých závlah voda do místa opět vrací. Je potřeba začít uvažovat s tím, že voda je pro rozvoj každého místa, tedy i obytného prostoru nezbytná, a to jak v přímé formě pro zalévání zeleně, tak i jako sekundární regulátor klimatu.

Je potřeba navrhovat systémy likvidace povrchových vod tak, aby

maximum vytvořené vody v území zůstávalo jako voda, kterou přímo zpracovává zelená masa – drobné retenční plochy, a zároveň jako voda, která odparem z vodních ploch ovlažuje v potřebných časech životní prostor. Vlastní likvidace jinou formou než spotřebou, vsakem či odparem je možné řešit pouze jako záložní pro případ nedostačující vlastní spotřeby.



4. Optimalizace energetického potenciálu

Tento pojem přímo souvisí s vybranou formou urbanistické naplně návrhu. V rámci úspory energií

je třeba si uvědomit, že celý proces nemusí začínat výměnou kotle za solární panel. Již vhodná forma obytného souboru, správný tvar budovy, využívání orientace domu jsou významnými prvky, které

optimalizují energetický potenciál.

Návrh předpokládá řešení jednotlivých objektů s minimální potřebou energií, centralizování zdrojů energií a využívání pasivního zisku energií.



5. Tvorba zeleného prostranství

Již z podstaty popisu členění veřejného prostoru vyplývá, že návrh předpokládá významné zazenění celého návrhu. Nechceme jen formálně hovořit drobné zeleni, ale cílem projektu je vytvoření místa, které nemá bariery, ale kte-

ré zve k užití, k odpočinku a rekreaci. Stromy, keře, zelené plochy, to vše je bezpodmínečným doplňkem a podmínkou celého projektu.

Vše začíná u drobných předzahrádek, kašny na náměstí, posezení na lavičce pod stromem. Ulice stíní aleje stromů doplněné o retenční zahrádky pro dešťo-

vou vodu. Dvory předpokládají členění prostoru na předzahrádky kolem vstupů do jednotlivých sekcí domů a na společnou veřejnou plochu s dětským hřištěm a s místem pro posezení. Přes dvory se pak dostáváme do prostor veřejných parků, které se rozkládají na celkové ploše cca 6000 m².



6. Optimalizace dopravy

Problém dopravy v obytném území se vždy nejvíce dotýká uživatelů místa. Komunikace tvoří bariery v prostoru, projíždějící auta snižují bezpečnost užívání, ulice přeplněná auty netvoří prostor pro život. Doprovodným prvkem je prach a hluk.

Řešení tohoto problému lze provést mnoha způsoby. Základem je diferencování komunikací. Vytvoření různých úrovní kombinace pojezdu a chůze po komuni-

kacích. Vytvoření vhodné funkční skladby a náplně pro daná místa s ohledem na stupeň automobilizace. Řešení dopravy v klidu tak, aby prostor kolem domů zůstal pro lidi a ne jako skládky automobilů.

Základem návrhu dopravní struktury nově navrženého území je dopravní spojka mezi ulicemi Mladoboleslavská a Bohdanečská. Tato komunikace bude sloužit jako hlavní obslužná přístupová cesta do lokality. Studie předpokládá, že po dokončení zástavby bude

veškerá doprava z nebo do oblasti směřována k této komunikaci. Jednotlivé komunikace v území mají své konkrétní funkce. Svým rozložením zdůrazňují prostory určené pro veřejný život nebo naopak zklidňují prostor pro bydlení a rekreační užívání prostoru.

Studie pojmenovává nově navržené komunikace dle významu následovně:

HLAVNÍ – její funkcí je vytvořit vstupní páteř pro toto území, ale i pro odlehčení dopravy z okolních částí západního okraje obce.

Tato komunikace se napojuje na již založenou dopravní strukturu Velkoosecké ulice. Prochází příčně územím až k nově vybudované spojce. Význam této spojnice je podpořen členěním prostranství a umístěním komerčních ploch do obytného parteru místa.

VEDLEJŠÍ – tato komunikace podporuje rozmělnění dopravní zátěže v oblasti. Slouží jako obslužná pro obytnou skupinu, která se na ní přímo váže. Nemá charakter významové komunikace, není podpořena jinou funkcí, slouží výhradně pro obytnou funkci místa.

DOČASNÁ – označení dočasná má proto, že jako jediná je schopna plně reagovat na rozvoj území

dle platného územního plánu a umožňuje tak v první etapě zahájení výstavby na přilehlých pozemcích. Ve spojení s prodloužením Velkoosecké bude z počátku sloužit jako obslužná komunikace pro první etapu výstavby. Po realizaci ostatních etap se stane jen obslužnou komunikací pro přiléhající zástavbu. Předpokládá se do budoucna vytvoření jednosměrnosti této cesty

SPOJUJÍCÍ – komunikace procházející po okraji obytného území slouží jako spojnice a přístupová cesta z Hlavní směrem k Vedlejší ulici. Hlavní význam této spojnice je vytvoření průchodnosti území formou kombinova-

ného veřejného prostoru, který v sobě řeší dopravu i chodce.

OBYTNÁ – komunikace procházející středem obytného území reaguje na volný pohyb osob v prostoru mezi domy, na volný přístup k veřejným prostranstvím a zároveň na spojitost s již stávajícími obytnými celky. Charakter ulice je čistě obytný, má sloužit pro pomalé poježdění s respektováním volného pohybu osob. Pro tento účel byla komunikace umístěna tak, že prochází pod řadou domů, oproti ostatním komunikacím má zvýšený charakter a je spojitá s navazujícími plochami přilehlé zeleně. V konečné podobě by měla mít jednosměrný charakter.



Velký důraz v návrhu je kladen na řešení dopravy v klidu. Navrhujeme, aby byla v oblasti většina parkovacích ploch řešena ve vlastních objektech. Celé území má být smě-

řováno k pobytu lidí a ne jako skladiště automobilů. Venkovní stání mají výhradně sloužit jako obslužná pro komerční plochy a služby či pro návštěvnická místa. V případě

nutnosti vytvoření parkovacích ploch na povrchu pozemků se budou řešit jako drobné začlenění plochy do zelených ostrůvků či jiných forem vhodné integrace.

Vyjádření Ing. arch. Jindřicha Synka

Dobrý den všem. Vnímám emoce, které se dostávají do dialogu a tak bych rád přispěl i svým pohledem nezaujatého profesionála. Vede mě k tomu ale i určitá zaujatost. A to, že už rok ve Vínorí bydlím, jezdím sem již dvacet let a považuju ji za místo svého dalšího života i konečného odpočinku. A také se svými studenty na škole jsme zpracovávali v rámci diplomové práce názor na vytvoření nového centra tohoto rostoucího městečka.

Problém vlastně veškerého osídlení, které vzniklo za doby totality a zhusta trvá i dosud, je ten, že nevytváří svěbytnou strukturu pro život. Nemá svoje funkční centrum se všemi příslušnými funkcemi, ale pouze anonymní noclehárny. (Viz veškerá sídliště té doby i novodobá developerská sídliště kolem Prahy, která stále opakují tento nesmysl a nabalují novou zástavbu na stávající infrastrukturu, která již není schopna tuto zátěž velkého počtu lidí i aut utáhnout).

Nevytváří se tak MĚSTA a OBCE s náměstími a návsemi, kde se lidé mohou potkávat, ale náhodné skupiny domů, které jen zvyšují anonymitu a bezradnost. A lidé si pak ani nevytvářejí svůj vztah sounáležitosti k místu, kde žijí. Nedomáží se s ním identifikovat. Prioritní zájem je spekulace s cenou pozemků, které málokdy sledují zájem občanů. Ve světě už si tuto skutečnost už uvědomují a proto

současným trendem je i takzvaný COHOUSING, komunitní neboli sousedské bydlení, kde lidé žijí ve vztahu k sobě, i k místu. Proto se domnívám, že dříve než začneme s jakoukoli další zástavbou, se musíme nejdříve zamyslet nad vytvořením nové adekvátní infrastruktury celého osídlení, která v sobě zahrnuje všechny potřebné funkce. Musíme se na Vínor podívat z perspektivy dalších 50ti až 100 let.

Současně s růstem těla musí růst také hlava, srdce, plíce a žaludek. Historické náměstí už dožilo. Ve své době bylo jistě funkční a může nám být vzorem, jak naši dědové dokázali myslet a uskuetečňovat své vize. Ale v současné době je prioritně nutné vytvořit NOVÉ CENTRUM. NOVÉ TĚŽIŠTĚ života nového městečka, ve kterém budeme rádi žít, kde všechno bude mít své správné místo.

Aby město bylo městem a obec obcí, musí mít náměstí (náves) kde se mohou lidé setkávat za účelem uskutečnění svých potřeb. Tedy kolem náměstí musí být shromážděny všechny důležité funkce: RADNICE, POŠTA, ŠKOLA, ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO, KULTURA, OBCHODY. Náměstí poskytuje místo pro POBYT, nejen pohyb, jako ulice, která mě žene pod kola aut. Pánem města musí být člověk, nikoli auto.

Podle našich školních analýz, nám jako budoucí centrum vycházela oblast v místě obchodního

a zdravotního střediska, kde by mohla být umístěna ještě radnice s poštou a částečně i protilehlá část pozemku Centra Mariapoli, kde by na náměstí mohla být umístěna kultura se školou, tak jak tomu částečně i je a do budoucna mělo být ještě více. Vlastně se to samo již nabízí, ale je třeba tomu dát společně ve spolupráci tří subjektů (obec, farnost a hnutí Fokoláre) ten správný smysl a funkci.

Pokud se týče vlastní výstavby chystané nové etapy bytových, neb rodinných domů, domnívám se, že obojí je možné, ale je třeba splnit uvedené předpoklady. A nakolik se nám podaří vyřešit rozsah a funkce centra, natolik se může odvíjet zvětšovat objem obyvatelstva. Vlastní předkládaný návrh osobně považuji, vzhledem k předchozím etapám, za architektonicky zajímavý i zdařilý. Myslím, že autor vykonal v rámci zadání maximum. Obávám, se jen vzniklého podzemního garážového „města“, nad kterým nemohou růst stromy, pokud půjde mimo obrys domů.

A jak jsem zjistil z územního plánu, není ještě konec. Měla by přijít ještě další etapa. Rozumím pak obavám občanů, které jsou i mémi. Kam to až půjde? Je tedy třeba nejdříve provést analýzy a návrh nové URBANISTICKÉ STUDIE z pohledu perspektivy života, která to prověří. Škoda, že už nebyla zpracována dávno.

Ing. arch. Jindřich Synek



Vyjádření právní organizace

Uzavírání smluv mezi investory a obcemi

Uzavírání smluv mezi obcemi a investory, kteří chtějí v katastrálním území obce realizovat významnější investici, je již poměrně běžnou záležitostí. Účelem těchto smluv je usnadnit investořům prostřednictvím smluvně zajištěné součinnosti obce získání potřebných povolení ve stavebních a jiných řízeních a zajistit snazší realizaci jejich záměru výměnou za určité protiplnění, poskytnuté obci investorem (např. vybudování příjezdové komunikace, parkovacích ploch či finanční kompenzace, která je příjmem obce).

V tomto ohledu se Smlouva o spolupráci při výstavbě, uzavřená mezi městskou částí Praha – Vinoř a developery dne 18. 4. 2017, jejímž předmětem je poskytnutí součinnosti obce při výstavbě Vinořského Golf Resortu a poskytnutí ve smlouvě sjednaných kompenzací, nijak zvlášť neliší, zčásti

má povahu gentlemanské dohody a zčásti obsahuje závazky o uzavření budoucích smluv, jejichž uzavření lze vynutit soudní cestou. Smlouva samotná se jeví jako vyvážená pro všechny smluvní strany.

Otázka referenda

Otázka navržená k rozhodnutí v místním referendu podle našeho názoru splňuje náležitosti kladené zákonem č. 22/2004 Sb., o místním referendu, neboť má zavázat městskou část pouze v samostatné působnosti. Případné rozhodnutí v místním referendu by bylo v souladu s právními předpisy, byť by to znamenalo odstoupení od smlouvy s developery. Samotná otázka, jakkoliv obsahuje čtyři dílčí podotázky, je formulována jednoznačně a dostatečně určitě jak co do vymezení území, o které se jedná, tak co do použitých formulací. Otázka neumožňuje dvojí výklad, není ani kapciózní, ani sugestivní.

Možnost odvolání podpisu

Pokud by osoba, která připojila své osobní údaje a podpis na podpisovou listinu, která je součástí návrhu přípravného výboru, hodlala svůj podpis odvolat, domníváme se, že to je možné, byť zákon o místním referendu tuto možnost neupravuje. Možných způsobů je několik. Primárně je možné neformálně požádat přímo přípravný výbor o odstranění podpisu jeho znečistěním (přeškrtnutím) v podpisové listině. Dále pak přichází do úvahy možnost odvolat souhlas se zpracováním osobních údajů. V obou případech je třeba o této skutečnosti písemným podáním informovat také úřad městské části Praha – Vinoř, aby podpis dané osoby nezapočítal při přezkoumávání splnění náležitostí návrhu na konání místního referenda do celkového počtu podpisů vyžadovaných zákonem pro podání návrhu na konání referenda.

Mgr. Petr Bouda, Frank Bold advokáti, s.r.o.

Přípravný výbor

Vážení spoluobčané,
jsme velmi rádi, že **díky naší iniciativě** za vyhlášení místního referenda s cílem zmírnit dopady při realizaci developerského projektu se rozvinula veřejná debata na toto téma. Díky naší iniciativě se rozhodli představitelé městské části vydat toto mimořádné číslo Vinořského zpravodaje. Mrzí nás ovšem, že jsme dostali k dispozici jen jednu čtvrtinu z celkového obsahu, kdežto ostatní strany, které podporují výstavbu, mají k dispozici 3/4 obsahu. Přípravný výbor pro přípravu referenda s tímto poměrem nesouhlasil, protože toto rozdělení nezaručuje vyváženost

informací. V každém případě vás chceme informovat o našich stanoviscích.

Jak se jistě dozvíte na stránkách, kde svůj projekt představuje developer, chystá se ve Vnoři další rozsáhlá výstavba činžovních vil a bytových domů s 3 nadzemními podlažími. To představuje v první fázi minimálně 290 bytů.

Na téma výstavby tohoto projektu proběhla jen dvě setkání s obyvateli Vnoře (28. 11. 2016 a 12. 1. 2017). Tato debata však byla **předčasně ukončena** odsouhlasením smlouvy o spolupráci s developerem většinou zastupitelstva naší městské části (18. 4. 2017),

kteřá nevzala v potaz argumenty přítomných občanů ani tří zastupitelů, kteří se vyslovili proti přijetí smlouvy!

Proto vznikla občanská iniciativa za vyhlášení místního referenda.

Základními požadavky referenda jsou

- **zrušení smlouvy s developerem**, aby se poskytl prostor k novému jednání a
- **omezení výšky plánovaných staveb a tedy snížení počtu nových bytů.**

Proč referendum?

Referendum je **jediná možnost občanů, kdy zastupitelstvo MUSÍ vzít v potaz náš hlas**. Protože smlouva, kterou podepsal 4. 5. 2017 pan starosta,

nedostatečně hájí zájmy obyvatel Vnoře.

Místní referendum, tj. hlasování na úrovni obcí a měst, upravuje zákon č. 22/2004 Sb., o míst-

ním referendu, může ovlivnit rozhodování obecního zastupitelstva a zavázat jej k přijetí konkrétního řešení, které si přejí občané.

Otázka v referendu

Pokud bude s vaší pomocí referendum vyhlášeno, občané budou odpovídat na tuto otázku:

„Souhlasíte s tím, aby **orgány městské části Praha – Vnoř** učinily v samostatné působnosti veškeré kroky k odstoupení od smlouvy o spolupráci při výstavbě rezidenčního centra na pozemcích par. č. 1577/180, č. 1580/1, č. 1577/5, č. 1577/6, č. 1577/178 a č. 1577/41 vše v katastrálním území Vnoř, Praha hl.m. (lokalita mezi ulicemi Bohdaneč-

ská, Mladoboleslavská, Semtínská, Česкодubská, Velkooosecká, Mlázovická, Dražkovská a Dubanská) s developery, včetně zrušení souhlasu se související architektonickou studií a zrušení souvisejícího souhlasu do stavebních a souvisejících řízení, a aby orgány městské části Praha – Vnoř podnikly v samostatné působnosti veškeré kroky k tomu, aby obytná výstavba na těchto pozemcích měla maximální výšku 2 nadzemních podlaží?“

Ano/Ne

ANO znamená:

Zruší se současná nevýhodná smlouva a bude se muset **vyjednat nová smlouva**, která omezí výšku nových staveb jen na přízemí a jedno patro.

Developeri se budou muset významně finančně podílet na vybudování nové budovy školy, školky, zdravotního střediska, zařízení pro vinořské seniory, zlepšení dopravní situace atd.

Pokud chcete, aby se toto stalo, dejte v referendu, které

se bude konat 20. a 21. října tohoto roku, své ANO!

Návrh na místní referendum podává přípravný výbor, jehož členové jsou:

Ing. Jan Obruča – zmocněnec přípravného výboru, který jedná jménem výboru, Doc. Ing. Lenka

Turnerová, CSc. – zastupitelka MČ Praha – Vinoř, Martin Halík – zastupitel MČ Praha – Vinoř, Mgr. Karel Janko – zastupitel MČ Praha – Vinoř, Mgr. Dana Sobotová, Mgr. Daniel Vlasák. Úkolem přípravného výboru je především získat potřebný počet podpisů pod návrh

na konání referenda a posléze navrhnout zastupitelstvu uspořádání místního referenda.

Další články, najdete na webových stránkách referendumvinoř.cz.

Přípravný výbor pro konání místního referenda

Co mohly orgány MČ Vinoř udělat a neudělaly

Městská část Praha – Vinoř podle některých vyjádření zastupitelů údajně nemohla aktivně reagovat na návrhy developerů, které se týkají výstavby v západní části Prahy – Vinoře (lokality Na Dlouhých).

Městská část Praha – Vinoř v souladu s právními předpisy mohla zejména:

I Iniciovat návrh na změnu územního plánu podle ustanovení § 43 až 60 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), například s návrhem na snížení koeficientu zastavěnosti území.

I Iniciovat návrh na územní opatření o stavební uzávěře podle ustanovení § 97 až 100 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

I Podávat námítky jako účastník územního řízení, protože městská část Praha – Vinoř je po-

dle ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vždy ze zákona účastníkem územního řízení, vzhledem k tomu, že na jejím území má být požadovaný záměr uskutečněn.

I Podávat odvolání proti rozhodnutí v územním řízení jako účastník územního řízení podle ustanovení § 81 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, které má odkladný účinek, v případě že městská část Praha – Vinoř nebude souhlasit s rozhodnutím stavebního úřadu v územním řízení nebo nebude zcela vyhověno jejím uplatněným námítkám.

I Neposkytnout souhlas s dotčením pozemků ve vlastnictví městské části Praha – Vinoř nebo pozemků s právem hospodaření pro městskou část Praha – Vinoř, například pro napojení k inženýrským sítím (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická energie).

Ani jednu z těchto možností MČ pod vedením pana starosty Švarce nevyužila. Zastupitelstvo městské části Praha – Vinoř na svém zasedání dne 18. 4. 2017 schválilo smlouvu o spolupráci při výstavbě mezi městskou částí Praha – Vinoř a developery (Golf Vinoř East s.r.o. a DONUA, s.r.o.) a dokument s názvem „Souhlas do stavebních a souvisejících řízení“.

Zastupitelstvo se dokonce **předem výslovně zřeklo možností uplatňovat námítky** během dalších řízení. Ve smlouvě se zavázalo, že „uzavřením smlouvy jsou vypořádány námítky městské části Praha – Vinoř do řízení o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení a souvisejících rozhodnutí, povolení stanovisek či souhlasů, kolaudačního souhlasu a/nebo zkušebního provozu staveb Projektu“, i když tato řízení ještě ani nenastala a neproběhla.

Daniel Vlasák

Zrušení smlouvy, které referendum požaduje, umožní opět využít uvedených práv naší MČ.

Jak se vyjednává s developery v jiných městských částech?

Starosta Praha 7, pan Mgr. Jan Čížinský, nám napsal:

Milí sousedé z Vinoře,

jako starosta Praha 7 i jako organizátor Referenda v Praze 7 za nepředraženou radnici z roku 2013 mám bohaté zkušenosti z jednání s developery a vím, co vše je možné v zájmu občanů vyjednat. Jak jsem se mohl seznámit s navrhovaným místním referendem ve Vinoři, jeho cílem není něco kazit, ale naopak přimět zastupitele k novému jednání s developery s cílem vyjednat daleko lepší smlouvu ve prospěch vinořských obyvatel. Mám osobní zkušenost, že to jde. Pokud představitelé MČ vystupují v jednání s developery jako rovný s rovným, dá se dosáhnout mnohého. Držím referendu palce a přeji Vám, abyste v něm dobře rozhodli.

Jan Čížinský, starosta Prahy 7

Jako příklad úspěšného jednání MČ Praha 7 uvádíme darovací smlouvu, kterou najdete na <http://www.praha7.cz/path/smlouvy/lang/11?idSml=2792>

Jak se řeší smlouvy s developery v městské části Praha 12? Na to jsme se zeptali **paní Daniely Rázkové**, bývalé radní pro územní rozvoj a starostky Prahy 12.

Zastupitelstvo přijalo usnesení č. 153/2012 ze dne 18.9.2012, ve kterém stanovilo jednoznačná pravidla pro investory, kteří zde staví rezidenční čtvrti, že se mají podílet příspěvkem na vybudování infrastruktury obce. Také se stalo dobrým pravidlem, že všechny projekty představujeme veřejnosti v Modřanském biografu. V naší městské části se v současnosti ze strany investorů přispívá zhruba 800 korun za metr čtvereční podlažní plochy, kterou postaví.

Zde jsou příklady z praxe Prahy 12. Finský developer YIT přispěl městské části 5 miliony na vybudování komunitního centra. Společnost Karlin Group vybuduje v projektu River Park mateřskou školu. Avestus dává radnici finanční plnění a pozemek, kde by měla vyrůst škola. Central group dal 10 milionů na vykoupení náměstí v Komořanech, vybuduje ještě dětské hřiště, park a téměř stovku parkovacích stání na Kamýku. Sekyra Group vybuduje přírodní koupaliště a altán s kavárničkou.

Proti dohodám s developery vystupují především členové bývalého vedení radnice. Staré politické garnitury nebyly zvyklé, že investoři dávali peníze i do veřejného prostoru. Paradoxně nás obviňují, že je to uplácení radnice. Přitom ve své podstatě eliminujeme korupci. Developeri dávají peníze veřejně na veřejné účely a těžko pak někdo po nich může chtít úplatky do své kapsy. Příchod kapitálu musí být vidět ve veřejném prostoru, ne u někoho na kontě. Každý developer, který tu chce stavět, s námi jedná a uzavírá smlouvu. My potom trváme na tom, aby si sám se sousedy vyjednal to, aby pro ně nebyl projekt obtížný a aby si nastavil dobré sousedské vztahy. Teď například Skanska, která chce zavést bývalý cukrovar. V rámci participace vyjednává s občany, co jim v místě chybí, ať už jsou to služby nebo rekreační prostor. Má to dobrý ohlas u veřejnosti.

Dáváme si velký pozor, aby městská část neslibila developerům nějakou nadstandardní součinnost a aby stavební úřad zůstal striktně neustranný. Žádná hladká vyřízení povolení tedy rozhodně neslibujeme. Za ty roky, co tuhle praxi provozujeme, si troufnu říci, že máme smlouvy s investory díky dobremu právníkovi opravdu vymazlené.

PhDr. Daniela Rázková, bývalá starostka Prahy 12

Pokud bychom na developerský projekt uplatnili stejný propočít, tedy příspěvek zhruba 800 korun za metr čtvereční podlahové plochy, kterou developer postaví, dostali bychom se k částce **minimálně 16 mil Kč!**

Jak řeší smlouvu o spolupráci s developery u sousedů? Oslovili jsme **místostarostu Čakovic pana Daniela Kajpra**:

Vždy smluvně ošetříme požadavky MČ na infrastrukturu (ČOV, silnice, chodníky, park, školka, obchody) a zcela samozřejmě, že tyto infrastrukturní stavby budou po dokončení a kolaudaci předány obci. Pokud by nebyly ke kolaudaci připraveny k předání, developer je povinen za každou jednotlivou stavbu zaplatit smluvní pokutu, která je rovna sumě, za kterou ji MČ může následně sama vybudovat. Zároveň pozbývá platnost souhlas s kolaudací developerových záměrů. Tím se eliminuje to, že developer postaví svoje – domy a komerční prostory - a na to „slíbené“ mu nezbydou peníze a obec čeká léta...To se stalo v minulosti u sídliště za parkem, kde dodnes (a kolaudace byla před deseti lety) developer nevybudoval dětské hřiště s bruslařskou dráhou a parčíkem.

V současné době připravuje projekt Sekyry naproti sídlišti. Projekt, který vznikl v letech 2008–2009 museli lidé od Sekyry dvakrát přepracovat, snižovali podlaží, drží uliční čáru a pod., navíc pro obec postaví spojovací komunikaci mezi ulicemi Bělomlýnská a Schoellerova, školku, park, dětské hřiště, sekací traktůrek podle našeho výběru, několik malých obchodů. To vše předají obci zdarma a pokud to nedodají zároveň s kolaudací bytů, zaplatí částky, za které obec tyto stavby bez problémů pořídí u jiného stavitele (např. park 5 mil., sekačka 250 tisíc apod.). Stejně postupujeme i u jiných. Navíc v posledních čtyřech letech se v Čakovicích nepovoluje bydlení typu bytových domů, vila domů, ale jen rodinné domy, případně řadové rodinné domy.

Rozdíl mezi našimi smlouvami a smlouvou mezi developerem a Vinoří vidím tedy zejména v tom, že developer není nijak sankcionován za nedodržení smlouvy. Domy nejsou architektonicky špatné, rozsah je poměrně velký, pro velikost Vinoře na hraně únosnosti. Bez sankcí jasně vyjádřených v penězích bych to nepodepsal.

Daniel Kajpr, zástupce starosty MČ Čakovice

Možná se při přípravě smlouvy s developery stačilo pozeptat v jiných městských částech. Představitelé těchto MČ by jistě rádi sdělili své zkušenosti.

Pokud projde referendum, dostáváme možnost začít jednat opět od začátku a vyjednat smlouvu, která bude především vyhovovat obyvatelům Vinoře.

Jan Obruča

Co nabízí Smlouva s developery podepsaná starostou jako kompenzací městské části Praha – Vinoř?

Zatímco ve smlouvách, které uzavírají jiné městské části, jsou kompenzace přesně vyčísleny a jde o mnohamilionové částky úměrné většinou podlahové ploše nově vystavených budov (viz článek *Jak se vyjednává s developery v jiných městských částech?*), smlouva s developery nabízí tyto takzvané kompenzace:

Developeri převedou části pozemku o výměře nejméně 7.000 m² potřebného pro výstavbu Obchva-

tové komunikace do majetku MČV nebo třetího subjektu (správce či provozovatele komunikace).

Toto nepovažujeme za kompenzací, naopak. Komunikace bude sloužit novým domům, ulehčí provozu v Mladoboleslavské přes obec. Místo toho, aby ji postavil developer na své náklady, **starosta se zavázal, že ji postaví na náklad obce!**

Developeri zajistí převedení části pozemku o výměře nejmé-

ně 1.500 m² potřebného pro budování sportoviště do majetku MČV nebo třetího subjektu.

Proč nepostaví sám developer veřejně přístupné sportoviště?

Developeri zajistí ve prospěch MČV právo užívání šesti standardních parkovacích stání v rozměrech odpovídajících technickým normám pro parkování os. vozidel na povrchové či podzemní parkovací ploše.

A to myslíte opravdu vážně?!



Každodenní realita ma Mladoboleslavské

MČ nemá vůbec žádnou předstihu o finanční hodnotě kompenzací. Hodnota parkovacího stání v podzemí je samozřejmě daleko vyšší než hodnota parkovacího stání na povrchu.

Z toho je patrné, že „kompenzace“, které vyjednali představitelé MČ, jsou absolutně nedostatečné úměrně k předpokládané výstavbě. A navíc, co se stane, když developeri nesplní své zá-

vazky? **Nic.** Protože **ve smlouvě nejsou uvedeny žádné sankce.**

Členové přípravného výboru

Několik poznámek k nové výstavbě ve Víně z hlediska komunikace s občany Víně

Problematika výstavby dalšího rezidenčního centra ve Víně v lokalitě mezi ulicemi Bohdanečská, Mladoboleslavská, Semtínská, Česko-dubská, Velkoosecká, Mlážovická, Dražkovská a Dubanská se netýká jen vyjednaných podmínek obsažených ve smlouvě městské části s developerem, ale také **způsobu komunikace s občany Víně.**

K dojednané smlouvě městské části s developerem lze mít řadu

oprávněných výhrad, ale problematiku nové výstavby je nutné hodnotit i z hlediska komunikace s občany Víně. Nová masivní bytová výstavba je tak závažná věc, která může ovlivnit na dlouhé roky dopředu životy a pohodu bydlení většiny víněských občanů.

Zde je již nadbytečné opět detailně vyjmenovávat většinu možných negativních dopadů, které nová bytová výstavba přinese na-

ší městské části, z nichž většinu na svých bedrech ponese městská část, magistrát nebo obecně občané jako daňoví poplatníci, místo developerů. Jedná se zejména o problémy s velkým nárůstem obyvatel, s nedořešenou dopravní obslužností, především veřejné hromadné dopravy, s nedostatkem kapacit kanalizace a ČOV Víně, včetně tlaku vodovodního řadu, s nedostatkem kapacity školských,

vzdělávacích, sociálních a zdravotnických zařízení ve Vinoři a s malým množstvím nabídky služeb v této lokalitě.

Developeri představili projekty nové bytové výstavby **na dvou veřejných jednáních** pro občany dne 28. 11. 2016 a dne 12. 1. 2017 (mimořádně toto druhé jednání bylo svoláno na webových stránkách úřadu naší městské části pouze 3 dny před jeho konáním). Na těchto jednáních nebyly vyřešeny všechny připomínky občanů Vinoře.

Proto se domnívám, že nebylo vhodné ihned po druhém veřejném představení projektů předložit na nejbližší možné jednání zastupitelstva městské části dne 23. 3. 2017 projednávání bodu č. 11 - návrh smlouvy o spolupráci mezi městskou částí a developerem (výstavba bytových domů u golfu).

Zvláštní rovněž bylo, že součástí tohoto projednávaného bodu č. 11 (návrhu smlouvy) na jednání zastupitelstva dne 23. 3. 2017, bylo i schválení architektonické studie Vinořský golf resort, což ani nebylo z názvu projednávaného bodu vůbec zřejmé. Nejspornější částí vlastní smlouvy o spolupráci bylo to, že se městská část předem zavázala *„nevznášet žádné námitky proti Projektu do všech uveď. řízení a/nebo řízení souvisejících, zavazuje se i k tomu, že proti rozhodnutím týkajících se Projektu nepodá odvolání ani jiný řádný či mimořádný opravný prostředek ani žalobu k soudu o přezkum správního rozhodnutí“*... Z tohoto důvodu zřejmě nebyla nakonec smlouva o spolupráci s developerem na jednání zastupitelstva městské části dne 23. 3. 2017 schválena. Ale ar-

chitektonická studie Vinořský golf resort, která byla projednávána podobně se smlouvou, schválena byla a počítá s výstavbou cca 214 bytů.

K problematickému rozhodování zastupitelstva naší městské části dne 23. 3. 2017 je třeba uvést, že předchozí bod jednání č. 10 - stanovisko k projektu „Rezidence Vinoř“ schválen zastupitelstvem nebyl. Jedná se o další projekt výstavby jiného developera, se kterým zastupitelstvo nesouhlasilo, s poukazem na nedostatečné vyjasnění napojení na dopravní infrastrukturu. Je s podivem, že podobný problém v případě architektonické studie Vinořský golf resort, již zastupitelstvu nevadil.

Po tomto částečném neúspěchu developera (Vinořský golf resort) následovalo **rychlé svolání dalšího jednání zastupitelstva naší městské části již na den 18. 4. 2017**, na kterém drobně upravená smlouva o spolupráci s developerem byla nejtěsnějším možným poměrem šesti hlasů schválena.

Nejproblematičtější je situace kolem podmínky městské části pro developera, která se týká požadavku městské části na **napojení celého areálu na novou obchvatovou komunikaci** a požadavku na vedení staveništní dopravy přímo s napojením na Mladoboleslavskou. Nová obchvatová komunikace by měla vzniknout v prostoru za fotbalovým hřištěm a měla by propojit ulici Bohdanečskou s ulicí Mladoboleslavskou. Několikrát bylo v minulosti vedením naší městské části opakovaně veřejně deklarováno, že se jedná o základem podmínku, na které bude městská část trvat. Bohužel smlou-

va o spolupráci městské části s developerem, schválená zastupitelstvem dne 18. 4. 2017, podmínkou o vedení staveništní dopravy v nejzápadnější části výstavby směrem přímo na Mladoboleslavskou vůbec neobsahuje. Důvodem je to, že se této podmínce smluvní strany nedohodly, protože s tím údajně developer nesouhlasil.

Další věcí je **otázka etapizace celé výstavby** nového developerského projektu, protože původně se nemluvalo o žádné etapě. Následně se ve smlouvě městské části s developerem ve verzi pro jednání zastupitelstva městské části dne 23. 3. 2017 objevily 2 etapy. Nakonec smlouva městské části s developerem, schválená zastupitelstvem dne 18. 4. 2017, obsahuje etapy tři. Pro bezprostřední sousedství výstavby nového developerského projektu to není pozitivní řešení, protože takto může případná výstavba probíhat několik let místo toho, aby proběhla najednou.

Pozoruhodné je to, proč bylo nezbytné smlouvu naší městské části s developerem uzavřít tak rychle. Proč nemohlo dojít alespoň k dalším jednáním a například i k zapojení občanů Vinoře, kterých se nová výstavba přímo týká? V případě projednávání výstavby nového obchodního centra na konci Vinoře k tomu vedení městské části přistoupilo. Z jednání zastupitelstva naší městské části vyplynulo, že **důvodem pro rychlé uzavření smlouvy bylo to, že developer spěchá.**

Nemyslíte si, že jen výše uvedené je docela dost pádný důvod, proč podpořit plánované referendum? Působí na Vás jednání s developery důvěryhodně?

Daniel Vlasák

Vinořské mýty – aneb hlasy podporovatelů současné nevýhodné smlouvy

Mýtus 1: Když se smlouva zruší, budou si moci developéři postavit, co budou chtít.

To není pravda. **MČ má několik nástrojů na to, aby regulovala výstavbu.** Tyto nástroje jsou vyjmenovány v článku právníka Daniela Vlasáka *Co mohly orgány MČ Vinoř udělat a neudělaly*. Takže developéři rádi opět zasednou k jednacímu stolu. Ze zkušeností představitelů jiných městských částí víme, že si MČ dokáží dohodnout např. snížení počtu nově postavených bytů a také peníze od developerů na školy, školky a další potřebné vybavení. (Přečtete si článek *Jak se vyjednává s developery v jiných městských částech*.) Na rozdíl od takzvaných kompenzací, které vyjednali představitelé MČ. (Přečtete si článek *Co nabízí Smlouva s developery podepsaná starostou jako kompenzaci městské části Praha – Vinoř?*) Záleží jen na vyjednávacích

schopnostech a vůli představitelů MČ.

Protože nechceme jen kritizovat, nabízíme při budoucím vyjednávání svou pomoc.

Mýtus 2: Referendum požaduje úplné zastavení výstavby.

To není pravda. Chceme výstavbu **omezit na únosnou míru**, aby se současní i budoucí obyvatelé mohli ve Vinoři stále cítit dobře, aby nebyly problémy s umísťováním dětí do školky, školy.

Mýtus 3: Nikdy dříve se nepodařilo výstavbu omezit.

Dle našeho názoru se vedení městské části nedostatečně snažilo, aby činilo kroky, které by mohly výstavbu omezit.

Mýtus 4: Nedali jste vlastní návrh, jak by měla výstavba vypadat.

Neposuzujeme architektonický

projekt, nejsme architekti. Chceme dosáhnout snížení domů na 2 nadzemní podlaží (tedy přízemí a 1 patro). Jak to bude vypadat, s tím si jistě architekti poradí.

Mýtus 5: Za současný stav mohou lidovci a my s tím nemůžeme nic dělat.

Chceme zdůraznit, že v právním výboru jsou lidé různých názorů, kteří s bývalým vedením radnice do roku 2006 nemají nic do činění. Navíc současná reprezentace měla od roku 2006 dostatek času například požádat o změnu územního plánu. Podle právní analýzy Sdružení právnických osob Frank Bold, kterou jsme si nechali zpracovat, „**je možné dosáhnout změny územního plánu minimálně jednou za čtyři roky**“. U větších měst to bývá zpravidla častěji s ohledem na nutnost reagovat na nastalou situaci.“

Jan Obruča

Co nám hrozí, pokud proběhne realizace developerského projektu podle stávajících plánů

Opět **nebude stačit kapacita školky a školy** – bude nutná výstavba nové budovy školy a školky a to mimo stávající areál anebo za vedení střídavého vyučování.

Nebude stačit kapacita **zdravotního střediska a pošty**.

Již dnes chybí Vinoři zařízení, která by pomáhala **seniorům, zdravotně hendikepovaným** a jejich rodinám, prostor pro volnočasové aktivity mládeže. **Nic takového se neplánuje.**

Přetížení již dnes nevyhovujících **komunikací v městské části**.

Na výstavbu nové budovy školy a školky, na rozšíření zdravotního střediska, na zařízení pro seniory a hendikepované a další potřebné investice související s výstavbou bytů **městská část nedostane od developera** – na rozdíl od jiných městských částí – **ani korunu**.

Další **zhoršení veřejné dopravy**.

Výrazné **zhoršení parkovacích možností**.

Dlouhodobé zatížení přilehlých oblastí stavební činností a provozem těžkých nákladních aut.

Noví majitelé bytů budou své

byty krátkodobě pronajímat lidem, kteří pak **nemají žádný vztah k Vinoři**.

Zhoršení možností relaxace.

Obyvatelé domů sousedících s plánovanou výstavbou se obávají **problémů s dodávkou pitné vody**. Ohroženy mohou být i studny stávajících nemovitostí.

Nedostatek finančních prostředků MČ na investice s ohledem na závazek ve smlouvě postavit silnici pro developery cca za 30 milionů Kč.

Členové přípravného výboru

