

Příloha stanoviska občanů k prezentaci záměru investora na Ďáblické louce dne 3. 2. 2025.

Záznam jednání

o projektu Ďáblická louka s občany, zastupiteli MČ Ďáblice a zástupci investora plánované výstavby GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o. pořádaného v sále MČ Ďáblice.

Úvodem byl organizátory akce představen pan Kudrna z Prahy 9, jako nezávislý moderátor celé akce a bylo konstatováno, že není k dispozici nahrávání mikrofonů pro záznam průběhu akce. Z těchto důvodů jsme se rozhodli pořídit alespoň tento stručný písemný záznam akce.

- ✓ Prezentace byla zahájena představitelem investora, panem Mikoláškem. Zástupci investora představili ve své prezentaci pouze kosmetické změny oproti předchozím jednáním, v návrhu byly vynechány investorovi nepatřící pozemky (Město Praha a SJM Kopeckých) a z těchto důvodů byla přeložena komunikace na druhou, východní, stranu lokality za domy z pohledu od Březnové ulice.

Prezentované úpravy projektu, proti jeho verzi z 24. 4. 2025:

- HPP z 10 081 m² na 8 320 m²
 - Koeficient KPP z 0,75 na 0,72
 - ze 169 parkovacích míst na 133, z toho 10 je pro návštěvníky
 - domy jsou mírně zapuštěny do země
 - ze 134 bytů na 114 bytů s převahou 1KK a 2KK
- ✓ Občané Ďáblic konstatovali, že jde o snížení čísel především díky odstranění cizích pozemků z návrhu a že v nově prezentovaném návrhu řešení nebyly investorem splněny podmínky stanovené Usnesením na zasedání zastupitelů po prezentaci dne 24. 4. 2024. Zejména parametr KPP ani určený charakter vesnické zástavby.
 - ✓ Po společné diskusi bylo přítomnými odsouhlaseno, že investor představí svoji prezentaci dále jako jeden celek a nebude ji členit do částí s oddělenými diskusemi, přítomní s tím souhlasili.
 - ✓ Paní místostarostka Postupová nás informovala, že prezentovaný návrh předem neviděla, že parametry z usnesení s investorem za vedení Ďáblic projednávala. Také zdůrazňovala, že jí jde především o nabídnutou kompenzaci 10 mil. Kč pro městskou část.
 - ✓ Toto se přítomným zdálo jako zcela neadekvátní k vážnému problému zavedení výstavby souborů vícepodlažních bytových domů do zástavby v Ďáblicích. Obyvatelé pokládají zmíněnou kompenzaci vzhledem k hrozbě výrazně zhoršené situace v Ďáblicích za iracionální.
 - ✓ Také se diskutovala situace kolem návrhu počtu vozidel, které by po takovéto výstavbě přibýly v ulicích. Projektovaných 133 parkovacích míst je naprosto nedostatečných vzhledem k tomu, že v Praze připadají na 3 osoby v průměru 2 auta a v nové výstavbě by se počet obyvatel blížil 300. „Přestože investor hovořil o podzemních garážích, nezmiňoval jejich plánovanou kapacitu. Přesto tak z pohledu občanů hrozí pro okolí, tedy ulici K Lomu i pro ulice v obytné zóně, zaplnění cizími parkujícími vozy i vozy nových obyvatel z navrženého projektu a značné zvýšení provozu.
 - ✓ Občané upozorňují a velmi citlivě vnímají, jestliže MČ Ďáblice schválí navrhovanou výstavbu, dojde k prolomení bariér a způsobí to další výstavbu velkých bytových domů na dalších pozemcích – Ďáblice ztratí svůj vesnický charakter, který je podle občanů uveden i v materiálech IPR a připraveném Metropolitním plánu.
 - ✓ Další diskuse se vedla o způsobu využití projektu GARTALEM, který nabízí mnohde byty jako investiční, a hrozí to z pohledu občanů i zde.
 - ✓ Na prezentovaný způsob zástavby čtyřpatrovými domy a třípatrovými domy reagoval pan starosta Tumpach, který upozornil, že pro tuto oblast je určen parametr KPP 0,5.
 - ✓ Obyvatelé, kteří zde stavěli své rodinné domy, museli KPP 0,5 dodržet a museli se řídit tímto limitem. Třetí fáze dostavby RD pod ulicí Březnová měla mít stejná omezení a pravidla, která pro výstavbu stanovilo Rozhodnutí o umístění stavby. To prezentující investor zpochybňoval a přítomní obyvatelé nesouhlasili.

- ✓ Architekt pan Kačer (vedoucí projektu) hovořil o změnách územního plánu z pohledu času. Prezentoval dvě funkční zóny z Územního plánu, a to OB-C a OV-C. Do svého grafického zobrazení v prezentaci nezapočítával zahrady domů v Záříjové ulici (ochranné pásmo vysokého napětí) a průměroval pro plánovanou lokalitu výsledek na celém pozemku. Obyvatelé jsou přesvědčeni, že by výpočet i zobrazení mělo odpovídat vždy určené části zástavby dle členění Územního plánu, paní místostarostka Postupová to komentovala s tím, že to prověří na IPR.
- ✓ Na opakované dotazy obyvatelů, proč pod Březnovou ulicí nejsou zamýšleny původně plánované rodinné domy, přišla od investora nejprve odpověď, že lidé by o rodinné domy neměli zájem, protože je to blízko dálnice, což obyvatelé rozhodně okamžitě odmítli. Nakonec bylo obyvatelům otevřeně sděleno, že nižší podlažnost a rodinné domy by nesplynily finanční očekávání investora.
- ✓ Na otázku obyvatel, zda se návrh řídí metropolitním plánem, který je již ve fázi připomínek, přichází od pana Kačera odpověď, že nikoli. Panem Kačerem byla, z pohledu přítomných obyvatel, manipulativně prezentována doprava v Ďáblické ulici a přilehlých ulicích v oblasti stávajících rodinných domků. Obyvatelé prezentovali svojí zkušenost s možností zařadit se do kolony vozidel ráno na ulici Ďáblická. Často se stává, že cesta do Ládví pak trvá desítky minut. Nebyla řešena celková dopravní situace oblasti. Odpovědí na diskusi byla informace, že máme dopravní značky omezující provoz.
- ✓ Pozvaný (nebylo patrné kým přesně) nezávislý odborník pan Vacek podle obyvatel Ďáblic používal ve svých vysvětleních skryté, ale i otevřené hrozby občanům i zastupitelům ve formě dohodněte se s investorem, jinak přijde někdo mnohem ostřejší, zaplatí si právníky a postaví zde něco horšího. Paní Postupová ho doplnila s tím, že za dálnicí bude brzy možná stát něco ještě mnohem horšího.
- ✓ Zastupitel pan Chmátal vystoupil s příspěvkem, že jsme snad stále ještě právním státem, kde by se platná legislativa a z ní vyplývající regulace měly ctít.
- ✓ Pan starosta Tumpach sdělil, že ulice K Lomu patří městské části a každý investor zde potřebuje souhlas městské části.
- ✓ Na dotaz pana Tomana na povinné vsakování dešťové vody na pozemcích, což byla podmínka pro výstavbu rodinných domů, odpověděl pan Kačer, že dešťová voda se bude vsakovat na pozemcích nové stavby, že s tím počítají, v návrhu jsme nic takového ale neviděli.
- ✓ Paní místostarostka Postupová sdělila, že přestože při jednáních s investorem nenaplnila parametry Usnesení, tento projekt i tak podporuje, protože tady chce mladé lidi s kočárky. Podpořil ji i pan zastupitel Prix. Nebydlí však přímo v lokalitě ani jeden z nich, to je poznámka přítomných obyvatel.
- ✓ Pan Moravec reagoval, že úkolem městské části je vyjednat pro oblast koeficient 0,5 a ne prezentovaných 0,72, což občané podporují.
- ✓ Obyvatelé Ďáblic prostřednictvím pana Tomana prezentovali zejména časovou osu aktivit developera směrem na radnici i obyvatele oblasti, která je již delší než dva roky. Celou dobu předkládá developer téměř totožná řešení a celou dobu nereflktuje připomínky radnice k předloženým návrhům, což ukázala i tato poslední prezentace. Pan Toman přednesl přání občanů se sejit se zastupiteli ve formátu obyvatel Ďáblic a jejich zastupitelé a prezentovat jim argumenty, o které se obyvatelé a Petiční výbor opírají z Územního plánu a Metropolitního plánu i samotných podkladů IPRu.
- ✓ Zastupitel pan Pěkný, předseda Komise pro výstavbu a dopravu vyjádřil obavy, že jakmile jedenkrát povolíme výstavu takových masivních domů, bude zde podobná výstavba nekontrolovatelně pokračovat. Dále navrhuje dostavět lokalitu například formou nových staveb, které jsou v ulici Květnová a Kučerové. Tedy rodinnými domy a případně zdvojenými rodinnými domy s dvěma nadzemními podlažími.

Jako obyvatelé dotčené oblasti vyzýváme zastupitele ke společné schůzce, abychom je mohli seznámit s našimi argumenty i s pohledem na to, kam vůbec Ďáblice krácejí a jak chápeme roli zastupitelů při zastupování občanů.

Za petiční výbor FraJ

4.2.2025