

# Výstavba „NeoRiviéra“

Organizátor : Změna pro Prahu 12

[www.modranskenoviny.cz](http://www.modranskenoviny.cz)

# Bylo, je.....a bude ?...

---



Pohled na cukrovar v roce 1910



Pohled na lokalitu v roce 2010

# Situační mapa projektu : fáze „F“

Zdroj :

Informační systém EIA

Záměry na území ČR



- Křižovatka  
Komořanská – K Vystrkovu
- 6 domů  
5 nadzemních podlaží
- 6 domů  
11 nadzemních podlaží
- 1 dům „Maják“  
15 nadzemních podlaží

# Stručně o projektu :

## Fáze „F“

---

**Zdroj :**

Informační systém EIA

Záměry na území ČR

- Výstavba celkem 13 bytových budov a 1 komerčního objektu
- 430 bytů.....cca. 1.300 – 1.500 nových obyvatel
- Kapacita dvoupatrové podzemní garáže : cca. 590 míst převážně pro rezidenty
- Kapacita parkovacích ploch na povrchu : cca. 50 míst



# Vizualizace projektu :

**Zdroj :**

Informační systém EIA

Záměry na území ČR



Pohled z „ptačí perspektivy“ od řeky.

Vpředu ulice Komořanská, vlevo ulice K Vystrkovu

# Vizualizace projektu :

**Zdroj :**

Informační systém EIA

Záměry na území ČR



**Pohled z projekt – příjezd od Modřanského náměstí.**

**Automobily se blíží po Komořanské ke křižovatce s ulicí K Vystrkovu, řeka je vpravo.**



# Vizualizace projektu :

---

**Zdroj :**

Informační systém EIA

Záměry na území ČR



**Zasazení projektu do reálné krajiny – pohled od Lahovického mostu,  
Soutok řek Vltavy a Berounky**

# A pohled odboru výstavby ? :

**Zdroj :**

Informační systém EIA

Záměry na území ČR



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12**  
**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI**

**ODBOR VÝSTAVBY**

LOXIA a.s.  
Perucká 2274/26  
120 00 Praha 2-Vinohrady

|                                   |                   |                                         |             |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------|
| VÁS DOPIS ZNAČKY / ZE DNE         | NAŠE ZNAČKA       | VYRŽUJÍ / LINKA                         | PRAHA/DATUM |
| Č./No.: DL/0029/2010<br>20.1.2010 | VYST/2696/2010/Bk | Ing. arch. Bimková,<br>tel: 241 765 861 | 22.4.2010   |

VĚC

**Stanovisko k návrhu stavby z hlediska souladu s územní plánovací dokumentací stavba: „Neo Riviera – fáze F“**  
**k.ú. Modřany, č. parc. 3326/1, 3326/6, 3326/8, 3327/1, 3327/8 a další, ul. Komořanská, K Vystrkovu, Praha 4**

Společnost Neocity Group CZ, s.r.o., IČ 27217167, Stroupežnického 2328/30, Praha 5, zastoupená společností LOXIA, a.s., Perucká 2274/26, Praha 2, podala dne 20.1.2010 a naposledy doplnila dne 21.4.2010 žádost o stanovisko z hlediska souladu s územní plánovací dokumentací pro stavbu nazvanou „Neo Riviera – fáze H“. Dokumentaci zpracovala společnost LOXIA, a.s. v prosinci 2009.

Stavba je navržena na pozemcích č. parc. 3255/1, 3256, 3326/1, 3326/5, 3326/6, 3326/8, 3327/1, 3327/4, 3327/8, 3329, 3901 a 4085 v k.ú. Modřany. Stavba bude obsahovat administrativní budovu F1, bytový dům členěný v nadzemních podlažích na sekce F2 – F14, společné podzemní garáže, komunikace, inženýrské sítě a doplňkové stavby. Administrativní budova bude mít 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží a bude kromě ploch pro administrativu obsahovat i obchodní prostory (160 m<sup>2</sup>). Sekce bytového domu F2 – F13 budou mít stříšňavě 5 a 11 nadzemních podlaží, sekce F14 bude mít 15 nadzemních podlaží. Garáže budou ve 2 podzemních podlažích. Součástí stavby budou vozidlové a pěší komunikace, parkoviště, inženýrské sítě, opěrné zdi, oplocení.

K záměru sdělujeme:

Podle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů a vydaných opatření obecné povahy (dále jen ÚPn) jsou dotčené pozemky součástí funkčních ploch s označením SV-G – všeobecně smíšené, OV – všeobecně obytné, S2 - sběrné komunikace městského významu, ZVO-D – ostatní (zvláštní komplexy), SP - sportu.

|                   |                                       |                  |                                 |
|-------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Sídlo:            | Písková 830/25, 143 12 Praha 412      | tel. 244 028 111 | e-mail: podatelna@p12.mepoet.cz |
| Pracoviště:       | Husarova 3013 a 3014, Praha 4-Modřany | tel. 241 772 054 | fax: 241 767 707                |
| Bankovní spojení: | Česká spořitelna Praha 4              | IC: 0023151      |                                 |
| číslo účtu:       | 2000762389/0800                       |                  |                                 |

- 2 -

Budovy a doplňkové stavby jsou navrženy v ploše SV-G, kde lze v souladu s ÚPn umístit stavby s funkčním využitím pro bydlení, administrativu a obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5000 m<sup>2</sup>. Jako doplňkové funkční využití lze v této ploše umístit vozidlové a pěší komunikace a prostory, parkovací a odstavné plochy a garáže a nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení.

V ploše SV-G je z celkové kapacity obecně přípustných funkcí navrženo 93 % ploch pro bydlení a 7 % ploch pro administrativu a obchod. Umístění funkce bydlení ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % bude posuzováno jako výjimečně přípustné.

Inženýrské sítě jsou dále navrženy ve funkčních plochách OV, S2, ZVO-D a SP, kde lze v souladu s ÚPn jako doplňkové funkční využití umístit nezbytná liniová vedení technického vybavení.

Část komunikace včetně parkovacích stání je navržena v ploše SP, kde lze jako doplňkové funkční využití umístit komunikace vozidlové a parkovací plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Stavby uspokojující potřeby území vymezeného danou funkcí jsou stavby či zařízení sloužící pouze pro příslušné definované funkční využití ve spojitě funkční ploše zobrazené ve výkresu č. 4 ÚPn.

Ve funkční ploše SV-G je na pokladě úpravy ÚPn č. U 0767/2009 s platností od 11.6.2009 stanoven kód míry využití území G1, tzn. že koeficient podlahových ploch je max. KPP = 1,8; koeficient zeleně je min. KZ = 0,45 při průměrné podlažnosti 8. Výměra plochy určené k zástavbě v území SV-G je 23100 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha staveb může být max. 41580 m<sup>2</sup>, započítatelná plocha zeleně musí být min. 10395 m<sup>2</sup>. Podle předloženého záměru bude hrubá podlažní plocha staveb 41576 m<sup>2</sup> a započítatelná plocha zeleně 10497 m<sup>2</sup>. Maximální míra využití pozemku nebude překročena, záměr je v souladu se směrnicí částí ÚPn.

Na podkladě výše uvedeného sdělujeme:

- V území SV-G je umístění stavby pro administrativu a obchodního zařízení o ploše 160 m<sup>2</sup> včetně doplňkových staveb **v souladu s platným územním plánem.**
- V území SV-G bude umístění stavby pro bydlení v navrženém podílu 93 % celkové kapacity v územním řízení posuzováno jako **výjimečně přípustné funkční využití.**
- V území OV, S2, ZVO-D a SP je umístění inženýrských sítí **v souladu s platným územním plánem.**
- V území SP je umístění komunikace a parkovacích stání v souladu s platným územním plánem za předpokladu, že tyto stavby budou sloužit pouze pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí SP.

Ing. Danuše Majorová, v.r.  
vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení: Ing. arch. Dana Bimková

Rozdělovník:

Doručuje (doporučeně s dodejkou):

1. LOXIA a.s., IDDS: kxdezqz

Na vědomí:

2. Úřad MČ Praha 12, VYST/OUR-spis

3. spisovna

**Stavba je v souladu s územním plánem a výjimečně přípustná.....**



# Finanční dar pro Prahu 12 :

Zdroj :

www.praha12.cz

The screenshot shows the official website of Praha 12 Městská část. The header includes the logo, navigation menu, and search bar. The main content area features a news article titled "Finanční dar ve výši 1 890 048 Kč od společnosti NEOCITY GROUP CZ, s.r.o. na školství v městské části Praha 12". The article text describes the donation and its purpose. The right sidebar contains a user account section and a list of recent news items.

**Finanční dar ve výši 1 890 048 Kč od společnosti NEOCITY GROUP CZ, s.r.o. na školství v městské části Praha 12**

Městská část Praha 12 obdržela na speciální podúčet darů pro oblast školství první část finančního daru od developerské společnosti Neocity Group CZ, s.r.o. Stalo se tak na základě Rámcové darovací smlouvy ze dne 17.10.2008, kterou uzavřely na straně jedné městská část Praha 12 jako orgán místní samosprávy pečující o potřeby svých občanů a o všestranný rozvoj svého území a na straně druhé Neocity Group CZ, s.r.o. jako developerské společnosti a vlastník pozemků po bývalém cukrovaru v k.ú. Modřany, který zde hodlá realizovat významnou rezidenční a komerční výstavbu (projekt Neoviviera).

Účel smlouvy nejlépe vystihuje tento úryvek z její preambule:

„Vzhledem k tomu, že Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že rozvoj rezidenčních projektů vyvolá požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejných služeb jako jsou školy, školky apod., které budou sloužit novým obyvatelům rezidenčních projektů, a že zajištění těchto služeb je společným zájmem Smluvních stran za účelem poskytnutí co nejvyšší úrovně bydlení v Praze 12, se smluvní strany na základě souhlasu se shora uvedeným rozhodly uzavřít tuto darovací smlouvu: ...“ (celý text Rámcové darovací smlouvy naleznete [zde](#)).

Finanční prostředky obdrží městská část ve splátkách, které budou považovány za samostatné předměty darování. Jednotlivé splátky daru budou následovat postupně podle toho, jak bude pokračovat příprava výstavby a výstavba samotná v jednotlivých dílčích územích označených písmeny A, B, C, D, E, F, H, I, K, J. Výše daru se odvíjí od výměry podlahové plochy bytových jednotek.

**První splátku daru ve výši 1 890 048 Kč za některé fáze přípravy dílčích území A, B, C, D, E obdržela městská část Praha 12 dne 23.3.2010 na základě dílčí darovací smlouvy ze dne 15.3.2010.** (Celý text Dílčí darovací smlouvy naleznete [zde](#).)

Na www stránkách městské části Praha 12 bude veřejnost postupně seznamována s tím, jaké splátky daru od Neocity již městská část na podúčet darů na školství obdržela a jak byly poskytnuté finanční prostředky využity. (Přehled naleznete [zde](#)).

Městská část Praha 12 si velmi váží přístupu společnosti Neocity Group CZ, s.r.o. k všestrannému rozvoji našeho území a považuje příspěvek této společnosti k zajištění odpovídajících kapacit a potřeb školských zařízení v městské části Praha 12 za významný příklad skutečné odpovědné spolupráce developera se samosprávnými orgány.

Praha 12 obdržela od investora, společnosti Neocity Group s.r.o. Částku 1.890.048 Kč na školství.

Další splátky daru budou následovat postupně podle toho, “jak bude pokračovat příprava výstavby” a výstavba samotná.

# Co dalšího se dotkne blízkého okolí na Praze 12 :

Zdroj :

Informační systém EIA

Záměry na území ČR



&



„U dubu“ – 282 bytů



„Modřanská alej“ – 231 bytů

# Varovné signály z médií....

**Pražský deník, 1.3.2008**

## **Mise UNESCO: Bojíme se o Prahu**

Šéf Centra světového dědictví Francisco Bandarin navštívil v utajení metropoli. Kvůli plánům na její výškovou zástavbu ....delegace s památkáři, ve čtvrtek si experti našli čas i pro investora výškových budov na Pankráci nebo občanská sdružení. Kromě Pankráce se diskutovalo také o věžácích v Holešovicích nebo v Modřanech.

## **Projekty, které pobouřily**

Praha 12-Modřany, projekt Neocity Group s názvem **Neoriviera** Město ve městě na území někdejšího modřanského cukrovaru by mělo mít čtyři obří věže. Ani na jednu nemá investor zatím územní rozhodnutí.

**Ekonom. 19.2.2009**

## **Přeměna cukrovaru**

V modřanském cukrovaru se už řadu let žádný cukr nevaří. Ani za provozu nebyl starý závod zrovna architektonickou chloubou metropole. Již delší dobu se mluví o tom, že na místě cukrovaru vzniknou byty. Původní projekt **NeoRiviera** byl ale megalomanský. Poblíž soutoku Vltavy s Berounkou měly vyrůst čtyři obrovské věžovité stavby o čtyřiceti poschodích. Modřanská radnice ostře protestovala s tím, že záměr naprosto nebere ohled na okolí. V současné době investor, firma Neocity Group, chystá výstavbu podle předělaného projektu. Budovy budou výrazně nižší, mají mít maximálně deset podlaží, takže lépe zapadnou do panoramatu vltavského údolí. Sto jedenáct bytů má vyrůst do konce příštího roku. Domy budou obklopeny oddechovou zónou navazující na stezky vedoucí kolem řeky.

**Právo, 30.1.2009**

## **Modřany, Zličín a Stodůlky už letos s novými byty**

„Projekt **NeoRiviera**, zahájený letos společností Neocity Group mezi ulicemi Komořanská a K Vystřkovu, prošel opravdu zásadními změnami. Tím jsme docílili, že ačkoli je projekt velice rozsáhlý, bude ho možné realizovat rychleji, než byl původní předpoklad,“ potvrdil zásadní změny proti původnímu plánu ředitel české pobočky Neocity Group Menahem Goldstein.

Podle Goldsteina jsou do projektu zahrnuty i připomínky obyvatel a radnice, zejména pokud jde o nepřekročitelnou hranici výšky nových staveb (**do deseti podlaží** – pozn. aut.).



# Naše aktivity týkající se NeoRivieri

## Sdružení občanů Prahy 12

Předložení námitek k výstavbě NeoRiviéry v květnu 2010 na Magistrát Hl.m. Prahy.

MHMP05NSM2F

**SDRUŽENÍ OBČANŮ PRAHY 12**

Magistrát hl. m. Prahy  
Úřad pro místní správu - Jungmannova 4, Praha 4, PSČ 143 00

PIU uvedený na samolepícím štítku pod čárovým kódem

ČÍSLO dne: 31-05-2010

Identifikační číslo zpravidla Počet listů Počet příloh

Odboru ochrany životního prostředí MHMP  
Jungmannova č.35/29  
111 21 Praha 1

V Praze dne 30.5.2010

**Věc: Vyjádření k oznámení záměru NEO RIVIERA – FÁZE F, Bytové domy Modřany, Praha 12**  
K uveřejnění Informací dle § 16 odst. 1 a odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí - NEO RIVIERA - FÁZE F, bytové domy Modřany, Praha 12

Ve smyslu zákona tímto uplatňujeme toto včasné vyjádření:

1. Vzhledem k tomu, že dokumentace nereflexuje změny, které jsou plánovány v daném území a jeho okolí, žádáme o doplnění dokumentace pro územní řízení o vlivy na obyvatelstvo v tomto a přilehlém okolí, neboť i využití dané plochy je uvažováno jako vyjimečně přípustné využití pro bydlení.
2. Dopravní vyhodnocení vykazuje řadu nedostatků. V příložené dokumentaci převažuje vyhodnocování zatížení pouze dvoupruhovou ulicí Komofánskou a dvou obslužných pojízdných komunikací a ulicí K Výstrkovu (viz průvodní a souhrnná zpráva - na str. 29), ale nereflexuje zcela plánovanou čtyřpruhovou komunikaci Komofánskou, která má být napojena na Pražský okruh a zachycují ji rovněž vizualizace připojené v dokumentaci, která je součástí oznámení záměru. Rovněž není reflektováno zatížení čtyřpruhovou komunikací a blízké křižovatky silničního okruhu na Strakonické v Hodnocení zdravotních rizik Neo Riviera Modřany – Fáze F, zpracované Ing. Jitkou Rážíčkovou z CZ BIJO, a.s.
3. Je zřejmé, že záměr je na objednávku developerů a jiných obdobných komerčních subjektů, neboť dlouhodobě je upozorňováno ze strany veřejnosti na to, že necitlivě zásáhne jednak do stávající urbanistiky oblasti a zároveň blízkostí monstrózních budov od Čechovy čtvrti razantně sníží ceny rodinných domků v této lokalitě. Celý projekt ovlivní panoramatický pohled na Modřany a bude mít vliv na říční krajinu, která se opticky otvírá z údolí Berounky a Vltavy, které je relativně nezastavěné a slouží k rekreačním účelům.
4. Je nepochybné, že stavba životní prostředí významně zatíží navíc bude v bezprostřední blízkosti velmi rušných komunikací.  
Vzhledem k výše uvedeným nedostatkům v dopravní studii je zřejmé, že ani hluková studie není zpracována dostatečným způsobem, proto navrhuje její doplnění na základě komplexní dopravní studie.
5. Není ani dobře zpracován vliv na znečištění ovzduší, protože se nevycházelo z aktuálních intenzit dopravy a zejména se nevyhodnotily vlivy ze Strakonické radiály a z připravovaného silničního okruhu, které přinesou zvýšené množství emisí.
6. Pokud by byl takto projekt schválen, stavba by se stala vůbec nejvyšší budovou ve "starých Modřanech".....ve vzdálenosti "co by kamenem dohodil" od standardních rodinných domků. Domy v ulici K Výstrkovu budou stavbou maximálně zastíněny. Nové 11 poschodové budovy budou od jihu bránit přístupu paprskům Slunce, putujícímu z východu na západ.

**Závěry: Vyhodnocení vlivů jsou ze strany zpracovatele formální, vůbec nevyužívají ze zjištěných environmentálních a hygienických zátěží a zjevných rizik adekvátní důsledky a požadavky na doplnění, úpravu či přepracování dokumentace závazné části.**  
**Zároveň žádáme o doplnění dokumentace a veřejné projednání v nezkráceném procesu EIA.**

Za OS Sdružení občanů Prahy 12  
Prof. Ing. Michael Valášek, DrSc.  
předseda SOP 12

SDRUŽENÍ OBČANŮ PRAHY 12  
občanské sdružení  
Na Šabatce 4, 143 00 Praha 4  
IČO: 266 96 812  
Registrační číslo: VS/1-1/57791/04-R

1

# Naše aktivity týkající se NeoRivieri

**Ing. Eva Tylová, zastupitelka hl. m. Prahy(SZ) a Prahy 12 (Změna pro Prahu 12)**

**Vyjádření komise Rady HMP pro implementaci Integrovaného krajského programu snižování emisí a zlepšení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy k megalomanskému projektu.**

## **Citace ze zápisu Ad 3.**

Předsedkyně Tylová přednesla informaci včetně obrazového doprovodu o připravovaném projektu Neoriviéra – fáze F. Přítomní členové komise zhodnotili parametry zástavby navrhované v rámci tohoto projektu jako zcela neadekvátní dané lokalitě a jejím environmentálním kvalitám a potřebám. Navrhovaná zástavba je kapacitně významně předimenzovaná a zejména z tohoto důvodu pro dané území nevhodná.

## **Usnesení č. 4**

Členové komise Rady HMP pro implementaci Integrovaného krajského programu snižování emisí a zlepšení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy byli rámcově seznámeni s projektem Neoriviéra – fáze F. S ohledem na negativní vlivy tohoto projektu na kvalitu ovzduší v dané oblasti, způsobené zejména projektem indukovanou dopravou, a s ohledem na zásahy do krajinného rázu říčního údolí Vltavy a Berounky nedoporučují tento projekt realizovat.

## **Výsledky hlasování:**

Přítomno: 5 z 9

Pro: 5

Proti: 0

Zdrželo se: 0

**Usnesení bylo přijato.**

**Červen 2010**

# Kontaktujte nás

Zabraňme společně megalomanským stavbám....

---

Žádáme obyvatele přímo dotčené stavbou ,  
aby nás kontaktovali na e-mailové adrese

[modranskenoviny@seznam.cz](mailto:modranskenoviny@seznam.cz)

nebo na tel. 603 836 710.



# Děkujeme za pozornost

Jiří Flieger

Daniela Rázková

Zbyněk Boublík

Eva Tylová

Karel Kerouš