

Dobrý den,

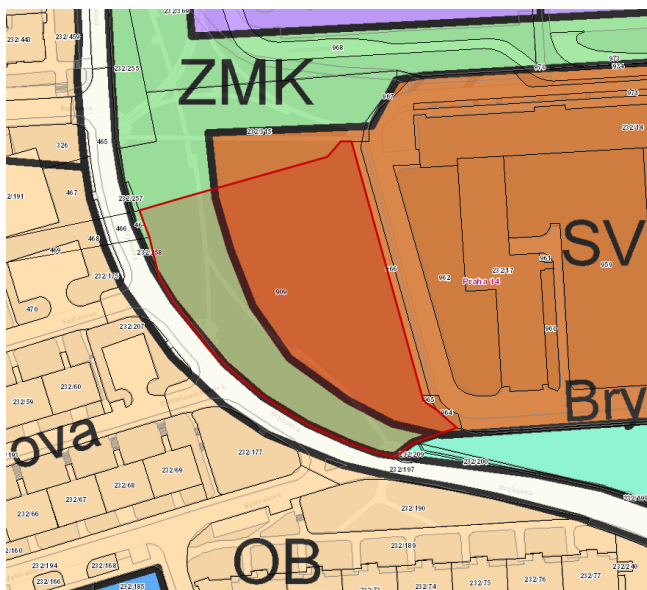
v souvislosti s plánovanou výstavbou bytového domu a hotelu při ulici Bryksova a na základě diskuze ze shromáždění vlastníků vám zasíláme pro informaci údaje, které se nám k této akci podařilo zjistit.



Jedná se o developerský projekt na pozemku společnosti CENTRUM ČERNÝ MOST s.r.o., kterou zastupuje společnost Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.



V současném územním plánu je plocha pozemku většinou v ploše SV – všeobecně smíšené, takže na něm lze stavět.



V připravovaném Metropolitním plánu je pozemek sice veden jako zeleň, ale tento plán není dosud schválen a jsou k němu tisíce připomínek...



Jednali jsme jako výbor SVJ několikrát se zástupci developera se snahou získat nějaké konkrétnější informace o čase a rozsahu případné výstavby.

Bylo nám řečeno, že jde o uvažovanou výstavbu bytového domu a hotelu s tím, že územní rozhodnutí je vydané a platné již z doby výstavby ČČM na objekt o výšce 18 pater.

Zatím prý připravují dokumentaci a s vlastní výstavbou by začali podle situace na realitním trhu.

Obrátili jsme se také o informace na městský úřad Praha 14.

Zde totiž proběhlo za minimální publicity projednání záměru 21. 2. 2025. O něm jsme se dozvěděli až následně s tím, že se jednalo o budovách o výšce 18 (hotel), resp. 10 (obytný dům) pater se 192 byty, 68 hotelových pokojů a cca 300 nových parkovacích míst.

Z odpovědi (emaily uvedeny níže) je však jasné, že MČ14 je tomuto projektu nakloněna a zároveň o něm nehodlá příliš informovat veřejnost.

O vývoji projektu vás budeme, v případě, že získáme další informace, průběžně informovat.

S pozdravem

Výbor SVJ

Emailová komunikace s MČ14

Dotaz SVJ:

Dobrý den pane Havránku,

jsme SVJ Kuttelwascherova 921- 929 a naši členové nás začínají žádat o informace o připravované výstavbě v bezprostřední blízkosti našich domů u ulice Bryksova.

Prý již na ÚMČ proběhlo nějaké řízení o vydání změny územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Mohli byste nás seznámit s bližšími parametry zamýšleného developerského projektu?

Bude se skutečně jednat o hotel a bytový dům o výšce až 18 pater?

V připravovaném Metropolitním plánu jsou plochy dotčených pozemků jedeny jako Městské parkové plochy.

Tyto informace budou jistě zajímat i další okolní SVJ, resp. všechny okolní obyvatele, takže myslím, že by bylo vhodné podrobné informace o zamýšlené výstavbě nejvyšší budovy na území Černého Mostu zveřejnit např. v časopise „Čtrnáctka“ v dostatečném časovém předstihu, aby se k zamýšlenému záměru mohli vyjádřit obyvatelé z okolí.

Odpověď MČ14:

Dobrý den,

U tohoto záměru právě probíhá řízení a stavební povolení nebylo doposud vydáno. Mohu Vám pouze potvrdit, že se jedná o stavbu hotelu a administrativního objektu sloužícího pro bydlení. Část stavby sloužící pro bydlení by měla mít 10 pater. Část stavby sloužící jako hotel by měla mít 18 pater. Tento projekt existuje velice dlouhou dobu, MHMP tento projekt schválil již v roce 1994. Původně měla mít celá stavba 18 pater, avšak po jednání s investorem došlo k úpravě projektu tak, aby respektoval zájmy občanů Prahy 14.

Co se týče Vaší připomínky, že by měl být záměr prezentován obyvatelům Prahy 14, tak tento záměr byl vyvěšen na úřední desce městské části až do 21. 2. 2025. Zároveň v rámci vyvěšení na úřední desce byla uvedena informace o veřejném projednání, které proběhlo 13. 3. 2025, a toto datum bylo také posledním datem pro možné připomínky a námítky v rámci zahájeného řízení.

Momentálně Vám nejsem schopen poskytnout konkrétnější informace o projektu, proto bych Vám, v případě Vašeho zájmu o detailnější informace, doporučil podat žádost na stavební úřad o poskytnutí informací k projektu na základě zákona č. 106/1999 Sb., *Zákon o svobodném přístupu k informacím*.

S přáním hezkého dne,

Adam Jaroš

Odbor majetku a územního rozvoje MČ Praha 14

Dotaz SVJ:

Dobrý den pane starosto,

s údivem a nepochopením jsem přijal odpověď pana Jaroše z územního rozvoje – viz níže, ohledně plánované výstavby výškového hotelu a bytového domu na Černém Mostě.

Na žádost o uveřejnění faktů o připravované výstavbě nejvyšší budovy na území Černého Mostu obyvatelům městské části pan Jaroš odpovídá, že úřad splnil informovanost občanů tím, že vyvěsil záměr na úřední desce a dál úřad nebude informovat s tím, že úřad nemá konkrétní údaje (i když proběhlo veřejné projednání) a není možné podat námitky.

Asi všichni víme, že nikdo nemá čas si pravidelně prohlížet úřední desku, tento přežitek minulosti jde snadno a transparentně nahradit informacemi na webových stránkách úřadu nebo v časopise Čtrnáčka (jestli má časopis sloužit k informovanosti občanů, a ne k sebe prezentaci politiků).

Ani na webu městské části o nové výstavbě na Černém Mostě nemáte o tomto projektu žádnou zmínku:

<https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/uvod-o-praze-14/uzemni-rozvoj/nova-vystavba/>

Ani v časopise Čtrnáčka, kde se chlubíte stavebními projekty, které se na území městské části připravují a realizují, kde o tomto projektu „úspěšně mlčíte“.

Mohl byste pane starosto sdělit proč nechcete o tomto projektu občany informovat?

Tak to na mě totiž působí.

Váš úřad tvrdí, jak je otevřený a transparentní, ale zatím to pro občany vypadá to, že ať je ve vedení jakákoliv politická strana, jsou projekty, které se domlouvají co nejvíce v tichosti a bez účasti veřejnosti.

Rád se nechám přesvědčit, že se mýlím a např. v novém čísle časopisu Čtrnáčka popíšete tento připravovaný stavební projekt pro obyvatele městské části, a hlavně obyvatele okolí budoucí výstavby tak, aby měli představu o tom, co se v jejich sousedství připravuje a mohli případně reagovat.

Odpověď MČ14:

Dobrý den,

Pokusím se být stručný a věcný, dostávám podobných mailů stovky a není v mých silách se nějak dlouze rozepisovat.

- 1) Odpověď pana Jaroše se mi zdá slušná a profesionální. Zkuste pochopit, že i on dostává podobných dotazů desítky nebo možná stovky a v naprosté většině případů nic moc navíc napsat nemůže.
- 2) Co se týká časopisu nebo webu MČ tak není naprosto v našich silách a možnostech informovat o všech soukromých stavebních projektech na naší městské části. Jen já vím v současné době o minimálně 10ti probíhajících a spousta jich je zcela mimo naše informace, o takovém projektu se dozvíme většinou když jsme účastníky řízení nebo například vlastníky sousedních pozemků. Informujeme o projektech a stavbách, na kterých se MČ nějak podílí, nebo je přímo financuje. Není možné informovat o každé stavbě na Praze 14, když o většině skutečně nemáme informace, nevím jak bychom rozhodovali, o které ano a o které ne.
- 3) Může se Vám to zdát jako klišé, ale za otevřenost a transparentnost obdržel úřad MČ Prahy 14 několik ocenění, takže skutečně můžeme tvrdit, že takoví jsme. Snažíme se být oproti ostatním radnicím v Praze opravdu hodně přívětiví k občanům, ale chápu, že neuspokojíme každého z cca 47 tisíc obyvatel MČ.
- 4) Závěrem Vám rád sdělím, co o uvedené plánované stavbě vím já (většinu jsem zjistil na jednání zástupců investora URW s vlastníky okolních nemovitostí, kam jsem byl pozván jako zástupce výboru sousedního domu, kde jsem žil mnoho let).

Tato stavba má platné územní rozhodnutí ještě z doby výstavby CČM. Měla být součástí budovaného obchodního centra. Je na soukromých pozemcích a není pochyb, že bychom jí nedokázali zabránit, protože s platným ÚR a souhlasnými stanovisky všech orgánů a odborů (IPR, UZR, atd) by stavební povolení získala tato stavba s naším souhlasem nebo bez něj. Byla projednána i odborníky v komisi územního rozvoje MČ a obdržela kladné stanovisko. Jednáním se nám podařilo dosáhnout výrazného snížení na straně k bytovým domům, až na 13 pater a výrazného navýšení parkovacích míst. Což považuji za velký úspěch. Centrum Černý Most je jedním z největších zaměstnavatelů na naší MČ a jedním z největších podporovatelů a sponzorů různých akcí pro obyvatele. Takže, nikdo nenavrhoval dělat nějaké obstrukce a „naschvály“, kterými bychom zřejmě tuto stavbu dokázali nějakou dobu zdržovat, ale museli bychom si najmout špičkové právníky a výsledek by byl předem jasný. Opravdu si můžete být jist, že žádná stavba se nedomlouvá „v tichosti“. Ke všem podobným stavbám na MČ, přistupujeme pokud možno stejně, aby nás nikdo nemohl obvinít, že někomu bráníme více či méně. Stejný mail se týká například výškových budov v Hloubětíně u stanice metra a na bývalém zdravotním středisku nebo budov v okolí Ocelkovy ulice v blízkosti kopečku Božího milosrdenství.

S pozdravem

Jiří Zajac
starosta

Dotaz SVJ:

Dobrý den pane starosto,
děkuji za odpověď.

Odpověď pana Jaroše byla určitě slušná, ale podle mého názoru profesionální jen z hlediska úředního – *dát minimum informací, abychom se k nim pak nemuseli dál konkrétně vyjadřovat.*

Z vět typu ... *Původně měla mít celá stavba 18 pater, avšak po jednání s investorem došlo k úpravě projektu tak, aby respektoval zájmy občanů Prahy 14...* se toho občané moc nedozví.

Píšete, že dostáváte desítky podobných dotazů.

Ale právě proto se domnívám, že kdybyste informace o projektu uveřejnili v časopise Čtrnáctka nebo na webových stránkách, nemuseli byste odpovídat jednotlivě na desítky dotazů a ušetřili si čas na další činnosti.

Mimochodem, jak pan Jaroš doporučuje v případě zájmu o detailnější informace podat žádost na stavební úřad o poskytnutí informací k projektu na základě zákona č. 106/1999 Sb. – to by bylo přece pro úřad daleko časově náročnější činnost než zveřejnění někde na webu.

Píšete, že se nemůžete vyjadřovat je všem stavbám na území Černého Mostu.

Naprosto s vámi souhlasím. Ale toto rozhodně není nějaké drobná stavba, bude to dominanta, nejvyšší stavba na území Černého Mostu.

Jak znám většinový názor ostatních obyvatel v okolí, rozhodně nechceme nějaké obstrukce a vzájemné naschvály. Je jasné, že zástavba bude pokračovat. Jen chceme mít informace o skutečnostech, které jistě výrazně ovlivní život v bezprostředním okolí v následujících letech.

Podle informací, co jsme následně získali z veřejného projednání a vašeho vyjádření tedy můžeme počítat, že půjde o:

- stavbu hotelu a administrativního objektu sloužícího pro bydlení (trochu podivná formulace, ale tak to píše pan Jaroš)
- právě probíhá řízení a stavební povolení nebylo doposud vydáno
- výška bude 10 (bydlení), resp. 18 pater (hotel)
- 300 parkovacích míst v podzemí – budou částečně i pro veřejnost? Aut prý přibude 450 – 500.

Předpokládám, že bylo projednáno dopravní napojení a zátěž (auta, autobusy...) a také způsob výstavby, který by minimalizoval zátěž při výstavbě (prašnost, hluk) a bude toto možné následně prezentovat zástupcům obyvatel.

Vyjádřil se investitor k časovému průběhu začátku realizace?

Pane starosto, opravdu jsem přesvědčen, že aktualizované informace na webu městské části o průběhu přípravy a výstavby takto velkého projektu by skutečně poukazovaly na otevřenost úřadu a vám by ulehčilo práci s množstvím dotazů a vznikem nejrůznějších fám způsobených právě nedostatkem informací.

Těším se na budoucí informace a zdárné dokončení projektu bez případných nedorozumění z obou stran.

Odpověď MČ14:

Dobrý den,

Nechci se opakovat, ale skutečně nemůže úřad informovat adhoc o některých plánovaných stavbách a o některých ne. Pokud se jedná o stavby na soukromých pozemcích, se kterými úřad nemá nic společného, tak není možné, abychom si vedli nějaké informace o těch či oněch stavbách a samovolně je sdíleli na našich platformách. My jako samospráva nemůžeme sledovat všechny stavby na stavebním úřadě a průběžně si dávat informace kam chceme. Zkuste to prosím pochopit, že nejde o nějaké utajování. My prostě nevíme a nemáme jak zjistit, co kdo kde plánuje měnit a upravovat, navíc ani nevíme kdo bude skutečný investor. Pokud vím, tak ccm není žádný developer, předpokládám, že když získají stavební povolení, tak projekt prodají nějaké stavební či developerské firmě, která může a nepochybně bude dělat další úpravy a změny stavby.

I když se jedná bezesporu o budoucí dominantu, tak to nemění nic na výše uvedených skutečnostech. Aktuálně probíhající výstavba na Ocelkově ulici vedle Kopečku Božího milosrdenství, například získala stavební povolení ještě v minulé dekádě a roky se nic nedělo. Když někdo žádá o stavební povolení, tak to vůbec neznamená, že bude něco stavět. Připomínám, že platné územní rozhodnutí na budovu je staré téměř 30 let!!! Když bylo žádáno podle původních pravidel o úr, tak stejně mohli občané požadovat informace o tom co se tu plánuje stavět, výsledek je, že za desítky let, se asi bude stavět něco úplně jiného.

Představte si ten humbuk, kdybychom zveřejňovali nějaké informace a ony se ukázaly jako nepravdivé.

S pozdravem

Jiří Zajac
starosta