

Městská část Praha 9 - OVÚR
 Ing. Michal Friš
 Sokolovská 14/324
 180 49 Praha 9
 ID DS: nddbppc

Váš dopis zn./ze dne:
MCP09/053835/2026/OVÚR/Fri
 Č. j.:
MHMP 333331/2026
 Sp. zn.:
S-MHMP 141376/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luděk Kudrna
236 003 274
 Počet listů/příloh: **9/0**
 Datum:
12.06.2026

Součinnost ve věci posouzení záměru nazvaného jako „AFI CITY – objekty B, C, II. etapa: UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ APARTMÁNOVÉHO TYPU“ na pozemcích parc. č. 1206/39, 1207/345, 1207/365, 1207/374, 1206/2, 1206/79, 1207/145, 1207/146, 1207/162, 1207/350, 1207/366, 1207/367, 1207/371, 1207/379, vše v k.ú. Vysočany, z hlediska jeho souladu územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy a věci vypořádání podaných námitek k řízení o povolení změny k výše uvedenému záměru

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje (dále také „úřad územního plánování“), obdržel dne 17.02.2026 žádost od Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany, o součinnost ve věci posouzení záměru nazvaného jako „AFI CITY – objekty B, C, II. etapa: UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ APARTMÁNOVÉHO TYPU“ na pozemcích parc. č. 1206/39, 1207/345, 1207/365, 1207/374, 1206/2, 1206/79, 1207/145, 1207/146, 1207/162, 1207/350, 1207/366, 1207/367, 1207/371, 1207/379, vše v k.ú. Vysočany (dále jen „stavební záměr“), z hlediska jeho souladu územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy a věci vypořádání podaných námitek k řízení o povolení změny k výše uvedenému stavebnímu záměru.

K výše uvedenému stavebnímu záměru sdělujeme:

Odbor územního rozvoje MHMP jako úřad územního plánování a pořizovatel územně plánovacích podkladů a dokumentací pro území hl. m. Prahy poskytuje součinnost na základě § 8 odst. 2 správního řádu.

Jako podklad pro posouzení stavebního záměru byla předložena dokumentace pro vydání změny záměru před dokončením z 01/2025 (v ISSŘ vedená pod ID SR00X014GG2J), kterou vypracovala společnost ORTOGONAL s.r.o., IČ: 28068815, se sídlem Za Kovářským rybníkem 265, 149 00 Praha 4, hlavní projektant Ing. Martin Ballák ČKAIT 0015456.

Dne 01.04.2026 byla výše uvedená dokumentace doplněna o aktualizovanou Průvodní zprávu, o aktualizovanou Souhrnnou technickou zprávu, o aktualizované výkresy půdorysů nadzemních podlaží objektu BC (výkres 1.NP až 11.NP), o výkresy koeficientu zeleně a o dokument s porovnáním navrhovaných a povolených kapacit objektu, a to (mimo jiné) včetně soupisu změn provedených oproti povolenému stavu (tyto doplněné podklady jsou v ISSŘ vedeny pod ID SR00X01VOIC4).

Dne 06.05.2026 doplnil žadatel žádost o součinnost o aktualizovanou Souhrnnou technickou zprávu, o aktualizovaný výkres koeficientu zeleně a o aktualizovaný dokument s porovnáním navrhovaných a povolených kapacit objektu, a to (mimo jiné) včetně soupisu změn provedených oproti povolenému stavu.

V rámci součinnosti bylo vycházeno z dokumentace vedené v ISSŘ pod ID SR00X014GG2J a z doplněných podkladů ze dne 01.04.2026 (vedených v ISSŘ pod ID SR00X01VOIC4) a ze dne 06.05.2026 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve změně územního rozhodnutí č.j.: P09 058356/2013/01, které dne 18.12.2013 vydal Odbor výstavby a územního rozvoje ÚMČ Praha 9. V rámci výše uvedeného územního rozhodnutí byla (mimo jiné) umístěna dvojice kancelářských objektů B a C se 3.PP a 8.NP, a to včetně související dopravní a technické infrastruktury. Daná dokumentace řeší změnu těchto povolených objektů.

Konkrétně oproti povolenému stavu dochází:

- ke změně dispozičního řešení – nově budou dané objekty sloučeny do jednoho objektu dle dokumentace označeného jako objekt BC (původně dvojice objektů B a C);
- ke změně tvarového a hmotového řešení nadzemní hmoty objektu – nově bude mít nadzemní hmota objektu půdorysný tvar písmene „U“, s otevřenou částí směrem na jih. Hmota křídel (nově orientovaných ve směru sever – jih) je v úrovni 4.NP až 7.NP nově propojena severním mostem – křídlem (původně objekty obdélníkového tvaru orientované ve směru západ – východ);
- ke změně půdorysných rozměrů podzemních podlaží – nově budou půdorysné rozměry podzemních podlaží činit max. 69,17 x 65,60 m (původně půdorysné rozměry 66,10 x 81,20 m);
- ke změně půdorysných rozměrů nadzemních podlaží – nově budou půdorysné rozměry nadzemních podlaží činit max. 70,30 x 67,80 m (původně půdorysné rozměry 24,30 x 66,10 m);
- ke změně počtu podzemních podlaží – nově bude mít objekt BC pouze 2.PP (původně 3.PP);
- ke změně počtu nadzemních podlaží – nově je nadzemní část objektu BC tvořena hmotou o podlažnosti pohybující se v rozmezí max. 6.NP až 12.NP, přičemž 12.NP objektu je tvořeno technickým podlažím s výstupem na střechu (původně podlažnost max. 8.NP);
- ke změně výškových parametrů objektu BC – nově je výška atiky ploché střechy nad 11.NP max. +35,470 m a výška atiky ploché střechy nad 12.NP max. +37,785 m, oboje nad úrovní podlahy 1.NP = $\pm 0,000$ (212,500 m n. m. Bpv). Úroveň přilehlého terénu k objektu BC je od úrovně podlahy 1.NP - 0,020 m (původně max. výška atiky ploché střechy nad 8.NP +31,650 m nad úrovní podlahy 1.NP = $\pm 0,000$ = 212,500 m n. m. Bpv);
- ke změně využití – nově se bude jednat o ubytovací zařízení apartmánového typu s celkovou kapacitou 289 apartmánových ubytovacích jednotek, které budou v části 1.NP rovněž doplněny o 5 pronajímatelných komerčních jednotek se zázemím. V podzemních podlažích bude navrženo celkem 220 parkovacích stání, místnosti technického zázemí objektu a sklepní kóje;
- k posunu vjezdu do podzemních garáží a k přeřešení napojení podzemních garáží objektu BC na stávající dopravní infrastrukturu, tj. ulici Hindlova (chodníkový přejezd);
- k umístění 12 povrchových parkovacích stání při východní fasádě objektu BC;
- k umístění pěších komunikací a prostorů v předprostorech objektu BC;
- k umístění pěší zóny se zelení (promenády) při západní fasádě objektu BC, která bude rovněž sloužit pro zásobování objektu a jako zásahová cesta vozidel IZS;
- k umístění provizorního dočasného obratiště ze zatravněvací dlažby, a to západně od navržené pěší zóny (promenády). Dané obratiště bude sloužit pro umožnění dopravní obsluhy, svozu domovního odpadu a údržby komunikací;
- k umístění světelného loga o rozměrech 1,90 x 9,80 m, a to na střechě objektu BC;
- k umístění FVE panelů na střeších objektu BC, tj. střechy nad 9.NP a 10.NP (celkem 169 ks fotovoltaických panelů);
- k umístění nových splaškových kanalizačních přípojek a vedeních domovní splaškové kanalizace;
- k umístění nových dešťových kanalizačních přípojek a vedeních domovní dešťové kanalizace;

- k umístění akumulační nádrže na dešťové vody o objemu 5,93 m³;
- k prodloužení vodovodní přípojky na celkovou délku 16,4 m;
- k umístění nových horkovodních přípojek;
- k umístění nových vedeních NN a VN, a to včetně umístění nových přípojkových skříní a nové vestavěné distribuční transformační stanice (na úrovni 1.NP objektu BC);
- k umístění nových přípojek slaboproudu/sdělovacího vedení a optické kabeláže Telefonica O2;
- k umístění nového vedení veřejného osvětlení, a to včetně svítidel;
- k přeřešení dočasných objektů zařízení staveniště – na ploše staveniště bude umístěno buňkoviště ve dvou podlažích (stavebních buňky pro kanceláře, šatny a sociální zařízení). Dále budou v rámci zařízení staveniště vyhrazeny plochy pro parkování vozidel a skládky stavebního materiálu. Pro vertikální dopravu budou na staveništi celkem 4 stavební výtahy a celkem 3 věžové jeřáby s vyloženkou okolo 35 m. Zařízení staveniště bude napojeno na v předstihu vybudované přípojky přes podružná měření spotřeby, kde návrh přípojek a měření je odsouhlasen příslušnými správci inženýrských sítí. Objekty zařízení staveniště budou dočasné. Staveniště bude napojeno na dopravní infrastrukturu dvěma vjezdy (z ulice Moravcových a Hindlova) opatřené uzamykatelnými branami;
- k přeřešení a k realizaci sadových úprav.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–7, 9, 10, 11, 13 a 15 (dále jen „ZÚR hl. m. Prahy“). Dle ZÚR hl. m. Prahy se posuzovaný stavební záměr nachází v transformační ploše nadmístního významu XX51 – Transformační plocha Vysočany. Posuzovaný stavební záměr naplňuje požadavky pro rozhodování v území stanovené ZÚR hl. m. Prahy v dané transformační ploše, jenž spočívají (mimo jiné) ve vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí.

Dle ZÚR hl. m. Prahy se posuzovaný stavební záměr dále nachází v okrajové části koridoru územní rezervy pro železniční dopravu RDD284 – Severní vstup RS, východní trasa. Dle ZÚR hl. m. Prahy jsou koridory územních rezerv vymezeny pro dopravní stavby s předpokládanou realizací ve velmi dlouhodobém horizontu, nebo u kterých není doposud zcela uzavřen proces prověřování. Využití území nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil požadované budoucí využití. Uvedený jev ZÚR hl. m. Prahy je zpřesněn v platném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, a to jako územní rezerva vysokorychlostní tratě (VRT). Z daného zpřesnění je patrné, že posuzovaný stavební záměr není s výše uvedenou územní rezervou vysokorychlostní tratě (VRT) v kolizi, a to vzhledem k tomu, že do dané trasy vysokorychlostní tratě (VRT) nezasahuje.

Na základě výše uvedeného úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního záměru se ZÚR hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází z části v zastavitelném území v ploše s využitím ZVO-G-ostatní se stanoveným kódem míry využití plochy G, v území rozvojovém, a dále z části v nezastavitelném území v plochách s využitím DU-urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a ZMK-zeleň městská a krajinná.

Stavební záměr se nachází v ochranném pásmu letišť s výškovým omezením – do výšky vnitřní vodorovné plochy (ve smyslu zákona č. 49/1997 Sb.).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech

pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

ZVO - ostatní

Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

⁵Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZMK - zeleň městská a krajinná**Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů jsou výše popsané úpravy a změna využití povolených objektů B a C z administrativy na ubytovací zařízení apartmánového typu v souladu s přípustným využitím plochy ZVO-G. Přípustnost umístění pronajímatelných komerčních prostorů v ploše ZVO-G nelze posoudit, jelikož komerční prostory nejsou zahrnuty mezi hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Konkrétní využití daných prostorů by mělo být součástí posuzované dokumentace a odpovídat funkční regulaci (využití) plochy ZVO-G. Umístění pěších komunikací a prostorů, sítí technické infrastruktury a plošných zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu je v ploše ZVO-G posuzováno jako přípustné. Umístění parkovacích stání (povrchových i

v rámci podzemních garáží) je v ploše ZVO-G posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená parkovací stání uspokojují potřeby související s přípustným využitím plochy ZVO-G, a zároveň jejich umístěním nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků (jedná se o parkovací stání umístěná v garážích pod povrchem, resp. povrchová parkovací stání o celkovém počtu 12 parkovacích stání), je umístění parkovacích stání v ploše ZVO-G posuzováno jako přípustné. Umístění světelného loga o rozměru 1,90 x 9,80 m, tj. stavby pro reklamu, je v ploše ZVO-G posuzováno jako podmíněně přípustné, neboť se jedná o využití nejmenované. Dle oddílu 3c, odst. 9 přílohy č.1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*Využití nejmenované bude posuzováno jako podmíněně přípustné s podmínkou, že svým charakterem odpovídá hlavnímu či přípustnému využití*“. V případě plochy ZVO-G lze s umístěním stavby pro reklamu souhlasit, neboť se jedná o zastavitelné území, přičemž stavba pro reklamu svým pojetím (řešením) nenaruší okolní prostředí a její charakter odpovídá přípustnému využití plochy ZVO-G. Realizace sadových úprav je v ploše ZVO-G přípustná.

Umístění pěší zóny se zelení (promenády), která bude rovněž sloužit pro zásobování objektu BC a jako zásahová cesta vozidel IZS, je v ploše DU posuzováno jako přípustné, neboť se jedná o prostor kombinující obslužnou a nemotoristickou komunikaci funkční skupiny C a D. Umístění provizorního dočasného obratiště ze zatravnovací dlažby, které bude sloužit pro umožnění dopravní obsluhy, svozu domovního odpadu a údržby komunikací, je v ploše DU posuzováno jako přípustné, neboť se jedná o obslužnou komunikaci typu C. Umístění sítí technické infrastruktury a dočasných staveb zařízení staveniště je v ploše DU posuzováno jako přípustné, neboť se jedná o liniové a plošné prvky technické infrastruktury.

Umístění pěších komunikací a prostorů je v ploše ZMK posuzováno jako přípustné.

Stavební záměr se z části nachází v rozvojovém území, v ploše s využitím ZVO-G se stanoveným kódem míry využití plochy G. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)*“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „*Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)*“.

Posouzení míry využití plochy ZVO-G je v dokumentaci (v aktualizovaných podkladech doplněných dne 06.05.2026) obsaženo. Podle předloženého výpočtu předmětný stavební záměr splňuje kód míry využití plochy ZVO-G společně řešeného celku o výměře 52480 m² (pozemky v ploše s využitím ZVO-G, tj. pozemky parc. č. 1206/77, 1207/342, 1207/343, 1207/379, 1206/78, 1206/79, 1206/80, 1207/371, 1207/372, 1207/373, 1207/374, 1207/366, 1207/368, 1207/367, 1207/369, 1207/370, 1207/149, 1207/142, 1207/143, 1207/347, 1207/345, 1207/346, 1207/348, 1206/29, 1207/157, 1206/30, 1206/33, 1206/38, 1206/83, 1207/158, vše v k.ú. Vysočany, a dále části pozemků parc. č. 1207/113, 1207/320, 1206/45, 1207/365, 1207/4, 1207/112, 1207/146, 1207/145, 1207/144, 1206/51, 1206/52, 1207/349, 1207/350, 1206/16, 1206/35, 1206/36, 1206/39, 1206/2, 1206/4, 1206/5, 1206/6, 1207/161, 1206/41, 1206/84, 1206/86, 1207/162, 1207/375, 1207/381, 1207/384, 1207/389, vše v k.ú. Vysočany), pro nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP = 1,8. Celkové započitatelné hrubé podlažní plochy (HPP) objektů v ploše ZVO-G jsou 90828 m² (z toho HPP objektu A = 20520 m², HPP objektu BC = 23324 m², HPP objektu DE = 23050 m², HPP objektu FG = 23047 m², HPP objektu H = 887 m²), **KPP = 1,73 ≤ 2,2**. Započitatelné HPP objektů A, DE, FG a H byly ověřeny z dokumentací, které byly podkladem pro vydání závazných stanovisek Odboru územního rozvoje MHMP č.j.: MHMP 1758807/2019 a č.j.: MHMP 773424/2022. Uvedená závazná stanoviska byla doložena jako podklad pro vydání Rozhodnutí odboru výstavby a územního rozvoje ÚMČ Praha 9 č.j.: MCP09/061351/2020/OVÚR/Fri a č.j.: MCP09/146564/2022/OVÚR/Fri.

Započitatelné plochy zeleně tvoří celkem 23828,1 m² (zeleň na rostlém terénu celkem 22340,6 m², z toho komplexní sadovnické úpravy = 19615,6 m², 10 ks stromů ve zpevněné ploše s malou korunou a vegetační plochou min. 2 m² = 100 m², 79 ks stromů ve zpevněné ploše se střední korunou a vegetační plochou min. 4 m² = 1975 m², 13 ks stromů ve zpevněné ploše s velkou korunou a vegetační plochou min. 9 m² = 650 m²). Podmínka, že započitatelná plocha stromů ve zpevněných plochách na rostlém terénu může činit nanejvýš 25 % celkové započitatelné plochy zeleně na rostlém terénu, je splněna. Stromy ve zpevněných plochách na rostlém terénu tvoří celkem 2725 m², což je cca 12,2 % z celkové započitatelné plochy zeleně na rostlém terénu. Ostatní zeleň celkem 1487,5 m², z toho zeleň na konstrukci o mocnosti vegetačního souvrství min. 0,15 m = 139,81 m², zeleň na konstrukci o mocnosti vegetačního souvrství min. 0,3 m = 1120,20 m², zeleň na konstrukci o mocnosti vegetačního souvrství min. 0,9 m = 227,44 m²), při průměrné podlažnosti 8 a více, **KZ = 0,45 ≥ 0,45**.

Upozorňujeme stavební úřad, že v rámci výpočtu míry využití plochy ZVO-G, tj. koeficientů KPP a KZ, jsou využity i pozemky, resp. části pozemků, které nejsou ve vlastnictví investora (dle dokumentace je investorem společnost Tulipa City s.r.o., IČ: 25724291, se sídlem Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7). S ohledem na tuto skutečnost je tak pro povolení stavebního záměru nutno doložit souhlas vlastníků pozemků, resp. částí pozemků, s jejich zahrnutím do výpočtu míry využití plochy ZVO-G.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to za předpokladu, že využití pronajímatelných komerčních prostorů bude odpovídat funkční regulaci (využití) plochy ZVO-G, a dále za předpokladu doložení souhlasu vlastníků pozemků, resp. částí pozemků (vyjma společnosti Tulipa City s.r.o.) s jejich zahrnutím do výpočtu míry využití plochy ZVO-G (koeficientů KPP a KZ).

Nad výše zmíněné rovněž upozorňujeme, že součet rozsahu jednotlivých ploch (rozsah zastavěné plochy objekty, rozsah zeleně na rostlém terénu, rozsah zpevněných ploch na terénu a konstrukci atp.) v ploše ZVO-G musí odpovídat rozsahu společně řešeného celku a převyšovat ho (v tomto případě je rozsah společně řešeného celku 52480 m². Z výkresu koeficientu zeleně (doplněného dne 06.05.2026) je patrné, že součet jednotlivých ploch v ploše ZVO-G je cca 52474,6 m². Odchylka od rozsahu společně řešeného celku je tak cca 5,4 m². Odbor územního rozvoje MHMP k výše uvedenému doplňuje, že tato odchylka nemá vliv na výše uvedený výpočet koeficientu zeleně (KZ).

Přílohou žádosti o součinnost, zaslané Úřadem městské části Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje, jsou rovněž i námitky, které dne 04.02.2026 podala k řízení o povolení změny daného stavebního záměru Městská část Praha 9.

K níže uvedeným námitkám, Odbor územního rozvoje MHMP sděluje:

Povaha záměru - faktické bydlení

Navrhovaný záměr obsahuje celkem 289 apartmánových jednotek vybavených sociálním zázemím a kuchyňským koutem, určených k dlouhodobému pronájmu. Takto vymezený způsob užívání má povahu bydlení, nikoliv administrativního nebo občanského vybavení. Záměr proto představuje faktickou změnu funkčního využití území na bydlení.

K námitce týkající se povahy posuzovaného stavebního záměru sdělujeme, že v rámci doplněných podkladů (vedených v ISSŘ pod ID SR00X01VOIC4) bylo upřesněno, že v daném objektu BC je navrženo celkem 289 apartmánových ubytovacích jednotek, a nikoliv bytových jednotek.

Nad výše uvedené rovněž sdělujeme, že vyhláška Územního plánu hl. m. Prahy neobsahuje pojmy jako „krátkodobý pronájem“ či „dlouhodobý pronájem“, resp. pojmy „krátkodobé ubytování“ či „dlouhodobé ubytování“.

Rozpor s dosud platným Územním plánem hl. m. Prahy (ZVO-G)

Dotčené území je dle dosud platného Územního plánu hl. m. Prahy vymezeno jako funkční plocha ZVO-G (zvláštní komplexy občanského vybavení - generické), která je určena pro zařízení občanského vybavení a související provozy, nikoliv pro bydlení. Navrhovaný záměr je s tímto funkčním využitím v rozporu a představuje nepřípustnou změnu funkčního využití území bez změny územního plánu.

K námitce týkající se rozporu posuzovaného stavebního záměru s funkční regulací plochy ZVO-G sdělujeme, že daný stavební záměr byl z tohoto hlediska posouzen výše. V rámci doplněných podkladů (vedených v ISSŘ pod ID SR00X01VOIC4) bylo upřesněno, že v daném objektu BC je navrženo celkem 289 apartmánových ubytovacích jednotek. Ubytovací zařízení jsou v ploše ZVO-G dle platného Územního plánu hl. m. Prahy přípustná bez stanovení jakýchkoliv podmínek (viz posouzení posuzovaného stavebního záměru z hlediska plošných regulativů).

Schválená, avšak dosud nezpracovaná změna ÚP na SV-G

Městské části je známo, že byla schválena změna Územního plánu hl. m. Prahy, která má převést funkční využití dotčené plochy ze ZVO-G na SV-G. Tato změna však dosud nebyla vydána ani nenabyla účinnosti. Pro posouzení navrhovaného záměru je proto rozhodný výhradně dosud platný Územní plán. Nelze povolovat záměr podle budoucího, dosud neúčinného Územního plánu. Navrhovaný záměr tak nepřípustně předjímá budoucí změnu funkčního využití území a obchází proces územního plánování dle § 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb.

K výše uvedené námitce sdělujeme, že posuzovaný stavební záměr byl z hlediska jeho souladu s platným Územním plánem hl. m. Prahy podrobně posouzen výše. Dále rovněž doplňujeme, že ubytovací zařízení jsou v ploše s využitím SV-G rovněž přípustná, a to bez stanovení jakýchkoliv podmínek (viz. přípustné využití plochy SV dle oddílu 4, pododdílu 2, bodu 2a přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018).

Rozpor s připravovanou Územní studií Vysočany - funkční využití

Navrhovaný záměr je rovněž v rozporu s připravovanou Územní studií Vysočany, pořizovanou jako územně plánovací podklad dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb. Tato územní studie předpokládá pro dotčené území nulový podíl funkce bydlení, zatímco navrhovaný záměr zakládá převážně bytovou funkci prostřednictvím 289 apartmánových jednotek. Záměr tak znemožňuje realizaci koncepce funkčního využití území prověřované touto územní studií.

K námitce týkající se rozporu posuzovaného stavebního záměru s Územní studií Vysočany sdělujeme, že posuzovaný stavební záměr není možné posoudit z hlediska jeho souladu s výše uvedenou územní studií, neboť se jedná o pořizovaný územně plánovací podklad, který nebyl doposud schválen.

Rozpor s Územní studií Vysočany – urbanistické řešení a prostupnost

Změnou půdorysného tvaru objektu a jeho prostorového uspořádání dochází k odklonu od urbanistické koncepce řešené v Územní studii Vysočany. Navrhovaným řešením je fyzicky zablokováno průběžné pěší propojení území ve východozápadním směru, které je v územní studii navrženo jako součást systému veřejných prostranství a pěší komunikace. Navrhovaná prostupnost vedená po jeho obvodu nenahrazuje koncepční řešení veřejného prostoru navržené územní studií.

Vypořádání námítky týkající se rozporu posuzovaného stavebního záměru s Územní studií Vysočany je obsaženo výše.

Rozpor s veřejným zájmem

Podle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a chránit urbanistické a funkční hodnoty území. Povoláním navrhovaného záměru by došlo k vytvoření faktického a právního stavu, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci urbanistické koncepce připravované pro tuto lokalitu. Záměr je rovněž v rozporu s veřejným zájmem ve smyslu § 2 odst.

4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, neboť obchází nástroje územního plánování a vytváří stav neslučitelný s dlouhodobou koncepcí rozvoje území.

K námitce týkající se rozporu posuzovaného stavebního záměru s veřejným zájmem sdělujeme, že různé veřejné zájmy byly zohledněny při tvorbě Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. S ohledem na tuto skutečnost, tak nejsou cíle a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb.) samostatně posuzovány, neboť jsou právě již zahrnuty a jsou součástí platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. V této souvislosti rovněž upozorňujeme např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016-83, ve kterém je (mimo jiné) uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace“.

Zhoršení hlukových poměrů

I přesto, že v dokumentaci deklarovaná úroveň hlukové zátěže sice hygienické limity hluku nepřekračuje, je nutné zohlednit to, že nárůst intenzity dopravy činí přes 232 vozidel. S ohledem na postupné zvyšování mobility obyvatel a rozšiřování obytné zástavby v okolních lokalitách lze mít za to, že realizace záměru by měla velmi významný negativní dopad na hlukové poměry v lokalitě.

K námitce týkající se negativního vlivu posuzovaného stavebního záměru na hlukové poměry v území sdělujeme, že k této problematice se v rámci řízení u stavebního úřadu vyjadřuje ve svém stanovisku Hygienická stanice hl. m. Prahy.

Využití

Účastník má dále za to, že vzhledem k podobě nového záměru není vyloučeno, že účelem změny je spíše upravit záměr tak, aby mohl sloužit ke krátkodobému užívání formou airbnb. Působení této platformy výrazně dopadá na prostředí měst a negativně ovlivňuje kvalitu života místních obyvatel. Záměr tak, jak je navržen nabízen, hrozí skoupením celého bytového domu čistě za účelem využití ke komerčním pronájmům, což by na území Městské části Praha 9 mohlo negativně dopadnout na trh s bydlením, zejména na ceny a nabídku nájemního bydlení. Nabídka krátkodobých pronájmů totiž snižuje počet nabízených běžných dlouhodobých pronájmů a omezená nabídka bytů na dlouhodobý pronájem pak může přispívat k růstu cen nájemního bydlení.

K námitce týkající se změny využití posuzovaného stavebního záměru sdělujeme, že stavební úřad ani dotčené orgány nemohou předjímat, že stavebník nebude stavbu využívat ke stanovenému účelu, a až v případě, že bude reálně zjištěno, že je skutečně využívána v rozporu s příslušným rozhodnutím stavebního úřadu, může stavební úřad činit kroky dle stavebního zákona ke zjednání nápravy a odstranění nezákonného stavu.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1 Adresát

2 MHMP UZR – Ing. Kudrna