



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/478402/2025/OVÚR/JB

Č.J.: MCP09/044398/2026/OVUR/JB

VYŘIZUJE: Bc. Jana Bílá

TEL.: 283091344

E-MAIL: bilaj@praha9.cz

DATUM: 12.02.2026

Ukl. zn.: P-1244/9/Vysočany

ISSŘ: Z/2025/227962

R/2025/237113

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

VYROZUMĚNÍ

O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Společnost **Rezident Park 4 s.r.o., IČO 08783128, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň**, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost **URBIA, s.r.o., IČO 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha-Staré Město**

(dále jen "stavebník") dne 07.12.2025 podala žádost o povolení záměru s názvem:

„Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně technické infrastruktury“

na pozemcích parc.č. 1244/9, 1244/24, 1386/1, 1386/2, 1386/3, 1386/4, 1386/5, 1386/6, 1386/7, 1386/8, 1386/9, 1386/10, 1386/11, 1386/12, 1386/13, 1386/14, 1386/16, 1386/17, 1387, 2046/8, 2046/10, 2047, 2068/1, 2069, 2088/21 v katastrálním území Vysočany

(dále jen "záměr"), na který vydal Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, územní rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, které ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 23.09.2024, Sp.zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, č.j. MHMP 1759691/2024, nabylo právní moci dne 14.10.2024.

Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti. Žádost byla naposledy doplněna dne 27.01.2026.

Ve smyslu § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. Pravomocné územní rozhodnutí se dále považuje za povolení podle tohoto zákona, pokud jím umístěné záměry nevyžadovaly podle dosavadních právních předpisů stavební povolení nebo ohlášení.

Součástí žádosti je návrh na změnu rozhodnutí v části věci, přičemž změny se týkají objektů SO 01 – Bytový dům A, SO 02 – Bytový dům B, dále zpevněných komunikací a ploch, inženýrských sítí a řešení infrastruktury, opěrných stěn a osvětlení, a jsou navrženy v tomto rozsahu:

Změny týkající se objektů SO 01 – Bytový dům A a SO 02 – Bytový dům B

- Změna půdorysných rozměrů objektu A při dodržení maximálních půdorysných rozměrů uvedených v územním rozhodnutí. Objekt A1 i A2 se modulově sjednotily a tím došlo ke změně šířky i délky obou objektů. Nově mají oba objekty stejnou šířku 19,9m. Při této změně došlo ke zmenšení zastavěné plochy nadzemní části.

- Zmenšení suterénu objektu A. Došlo k celkovému zmenšení půdorysu podzemních podlaží a tím i snížení počtu parkovacích stání. Minimální počet parkovacích stání je dodržen a dokladován v souhrnné zprávě B.
- Změna tvaru půdorysu 1.PP objektu B. Zde dochází k navýšení počtu parkovacích stání a drobným změnám tvaru nepravidelné půdorysné stopy 1.PP. Změna se týká převážně východní a západní části mimo nadzemní části objektů B.
- Úprava počtu parkovacích stání v objektech A i B. Nově je v objektu A navrženo 106 parkovacích stání proti původním 118. U objektu B došlo k navýšení počtu ze 117 stání na 129 stání.
- Změna počtu bytů v objektu A, B. Při zachování HPP 19605 m² došlo k úpravě dispozičního řešení objektu A. Původně větší byty v celkovém počtu 118 bytů byly nově nahrazeny větším počtem menších bytů (nově 153 bytů). U objektu B je původní počet bytů navýšen o 1 byt a nyní je navrženo 116 bytů.
- V 1.NP objektu A byly v projektu DUR navrženy komerční prostory v části A1 i A2. Tyto prostory jsou nově přemístěny pouze do parteru části A2. Vzhledem k jejich využití je do nich umožněn vstup přímo z veřejného prostoru.

Změny týkající se zpevněných ploch, komunikací a chodníků

- Posun vjezdu do objektu A1 v úrovni 1.PP z ulice Ke Klíčovu. Zde došlo k posunu o cca 6 m západním směrem vzhledem k optimalizaci dopravního řešení v 1.PP.
- Úprava / posun polohy vjezdu do objektu A2 o cca 1 m.
- Ve východní části areálu v místě vjezdu do 1.PP objektu B se nacházejí venkovní parkovací stání. Zde došlo k úpravě polohy čtyř parkovacích míst. K posunu došlo vzhledem k požadavku na doplnění vjezdové závory.
- Změna polohy venkovních schodišť. V areálu jsou navržena 3 venkovní schodiště. Všechna schodiště (východní, severní i jižní) jsou s ohledem na úpravu dispozičních řešení mírně posunuta. Nejedná se o zásadní změny, pouze o drobné posuny.
- Posun části poježděného chodníku ve vnitrobloku areálu. S ohledem na změnu půdorysné stopy a zúžení objektu A1 došlo i k posunu poježděného chodníku mezi objekty A1 a A2.

Změny týkající se inženýrských sítí a řešení infrastruktury

- Změna rozvodů teplovodu. Nově je zachována pouze trasa teplovodu k objektu A. Objekt B je nově vytápěn tepelnými čerpadly a nebude na teplovod napojen. V místě napojení teplovodu na páteřní trasu je nutné vybudovat přípojovací šachtu, která bude na hranici pozemků parc.č. 2046/8 a 2046/10, k.ú. Vysočany.
- Zemní vrty a trasy k zemním vrtům. S ohledem na nový zdroj vytápění objektu B tepelnými čerpadly budou pod objektem B a nejbližším okolí vybudovány zemní vrty a propojeny podzemním potrubím. Tyto trasy jsou řešeny výhradně na pozemcích v majetku investora.
- Upřesnění délky trasy splaškové kanalizace. V původní dokumentaci DUR byla nesprávně uvedena délka areálové kanalizace cca 165,5 m. Správná hodnota je cca 126 m. Délka, ani trasa, se nemění, pouze dochází k upřesnění původně uvedené hodnoty.
- Upřesnění délky trasy nově budovaného veřejného vodovodu. V původní dokumentaci DUR byla nesprávně uvedena délka veřejného vodovodu cca 321,0 m. Správná hodnota je cca 282 m. Délka, ani trasa, se nemění, pouze dochází k upřesnění původně uvedené hodnoty.
- Drobné posuny polohy světel areálového osvětlení. S ohledem na drobné úpravy polohy zpevněných ploch v rámci areálu došlo i k lokálním posunům polohy světel areálového osvětlení. Trasy se principiálně nemění.
- V dokumentaci DUR nebyla zakreslena elektro přípojovací skříň u jižního vstupu do objektu A1. S tímto přípojovacím místem se však počítalo a nedochází tedy ke změně návrhu, nýbrž doplnění výkresové části PD, kde přípojovací skříň je zakreslena.
- Nakládání s dešťovými vodami. Pro účely projektu pro povolení souboru staveb byl nově zpracován hydrogeologický průzkum. Na základě jeho vyhodnocení došlo k úpravě velikosti retenčních a akumulčních objektů vzhledem k zasakovacím možnostem v daném území. V původní koncepci byl navržen jeden retenčně akumulční objekt a 3 retenční, zasakovací. Počet objektů a jejich umístění je zachován, pouze 3 retenčně zasakovací objekty mají nově navržený regulovaný odtok 1 l/sec. Limit území, kde jsou 3 l/sec/ha je nově navrženým řešením dodržen.
- V souladu s požadavky TSK na koncepci Hl.m.Prahy ohledně modrozelené infrastruktury byly doplněny 2 kanalizační přípojky, které přes bezpečnostní přepad odvádí vody ze stromořadí podél ulice Ke Klíčovu a Pod Krocínkou do kanalizačního řadu.

Změny týkající se opěrných stěn a oplocení

- Posun opěrných stěn. Opěrné stěny u objektu A jsou zachovány, k drobným posunům způsobeným i změnou tvaru 1.PP došlo u objektu B. Celková koncepce výškového uspořádání se nemění a úrovně chodníků, vstupů a vjezdů jsou zachovány.
- Vzhledem ke změně dispozičního řešení u objektu A došlo i k úpravě oplocení předzahrádek bytů v 1.NP.

Soubor staveb je členěn na tyto stavební objekty (*kurzívou jsou označeny objekty, které nevyžadují povolení záměru a netýká se jich ani změna rozhodnutí v části věci*):

Hlavní stavební objekty

SO 01 – Bytový dům A

SO 02 – Bytový dům B

Venkovní inženýrské objekty

SO 11 – Hrubé terénní úpravy

SO 12 – Komunikace, chodníky a zpevněné plochy

SO 13 – Opěrné stěny a oplocení

SO 14 – Terénní a sadové úpravy

SO 21 – Veřejná kanalizace

SO 22 – Kanalizace – přípojky

SO 23 – Areálové odvodnění (prvky hospodaření se srážkovými vodami)

SO 31 – Veřejný vodovod

*SO 32 – Areálový rozvod vody**SO 33 – Vodovod – přípojky*

SO 41 – Teplovod – venkovní rozvody

*SO 51 – Silnoprůd – přeložky kabelů VN, NN**SO 52 – Trafostanice**SO 53 – Silnoprůd – venkovní rozvody VN**SO 54 – Silnoprůd – venkovní rozvody NN**SO 61 – Slaboprůd – společná podzemní areálová trasa**SO 62 – Slaboprůd – nová trasa Cetin (přeložka a přípojka)**SO 63 – Slaboprůd – přeložka Vodafone**SO 71 – Veřejné osvětlení – přeložky, úpravy a nové rozvody*

SO 72 – Areálové osvětlení

*SO 81 – Přeložka plynovodu STL/NTL*Součástí povolení záměru je dále:

- **povolení vodních děl** (veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, akumulární a retenční nádrže (R3) a retenčně – vsakovacích objektů V1, V2, V4),
na základě jednotného environmentálního stanoviska ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025;
- **povolení komunikací, chodníků a zpevněných ploch** (nových veřejných pěších a vozidlových komunikací a stavební úpravy, příp. rozšíření stávajících komunikací ulic Ke Klíčovu, Nad Klíčovem, Pod Krocínkou).

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vyrozumívá podle § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky do

15 dnů od doručení tohoto oznámení.

K později uplatněným závazným stanoviskům a námitkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, úřední dny pondělí a středa 8-12, 13-18 hodin, kancelář č. 258). V předmětném řízení má stavební úřad

shromážděny veškeré podklady a v souladu s ust. § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dává tímto účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Poučení účastníků řízení podle § 188 odst. 2 a § 190 stavebního zákona:

Podle § 190 odst. 2 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v § 190 odst. 3 stavebního zákona. K námitkám, které přesahují rozsah § 190 odst. 3 stavebního zákona, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení. Podle § 190 odst. 3 stavebního zákona obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona, tj. vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) stavebního zákona, tj. osoba, o které tak stanoví jiný zákon, může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky. Podle § 190 odst. 4 stavebního zákona, shledá-li stavební úřad námitku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu. Výzvu k vyjádření stavebníka může stavební úřad spojit s jiným úkonem v řízení.

Poučení účastníků řízení podle § 188 odst. 4 stavebního zákona stavebního zákona:

V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. **Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení.** Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk razítka

Toto vyrozumění musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Obdrží:

I. Účastníci řízení podle § 182 písm. a), b) a c) a § 188 odst. 4 stavebního zákona (doporučeně do vlastních rukou):

URBIA, s.r.o., IDDS: 6n3s4ke (zástupce stavebníka)

sídlo: Královská č.p. 1081/16, 110 00 Praha 1-Staré Město

za obec Hl.m.Praha, na jejímž území má být záměr uskutečněn

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městská část Praha 9, Odbor správy majetku, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Rezident Park 1 s.r.o., IDDS: wrjbjr6

sídlo: Koželužská č.p. 2450/4, 180 00 Praha 8-Libeň

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58

Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

II. Účastníci řízení podle § 182 písm. d), e) a § 188 odst. 3 stavebního zákona a § 144 odst. 6 správního řádu, veřejnou vyhláškou:

vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská č.p. 14/324, Praha 9-Vysočany, 180 49 Praha 9 (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

- *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno; účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí:*

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc.č. 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1247/5, 1244/6, 1244/7, 1244/8, 1244/19, 1244/20, 1244/23, 2046/1, 2046/11, 1389, 2140/1, 2129, 2085, 1752, 1753/1, 1753/4, 1753/5, 1753/6, 1753/7, 1753/8, 1753/10, 1753/14, 1753/15, 1753/16, 1753/17, 1753/18, 1753/19, 1753/38, 1753/39, 1753/42, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1388/4, 1388/5, 1388/6, 1388/7, 1388/8, 1388/9, 1388/10, 1388/11, 1388/12, 1388/13, 1388/14, 1388/15, 1388/16, 1388/17, 1388/18, 1388/19, 1388/20, 1388/21, 1388/22, 1406/1, 1406/132, 1406/133, 1406/134, 1406/135, 1406/136, 1406/137, 1406/138, 1374, 1375, 1380/1, 1380/2, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1359/1, 1359/2, 1358, 1357, 1356/1, 1356/2, 1355, 1354/1, 1354/2, 1353, 1352/1, 1352/2, 1350, 1351, 1349, 1348, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1346, 1345/3, 1345/4, 1344, 1343, 1342/1, 1342/2, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336 v katastrálním území Vysočany

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č.p. 256, č.p. 968, č.p. 928, č.p. 1065, č.p. 1000, č.p. 772, č.p. 773, č.p. 774, č.p. 751, č.p. 750, č.p. 749, č.p. 748, č.p. 693, č.p. 932, č.p. 746, č.p. 745, č.p. 869, č.p. 743, č.p. 742, č.p. 741, č.p. 740 a č.p. 739 v katastrálním území Vysočany

- *Rychlý drát, s.r.o., Internacionální 1225, 165 00 Praha 6 – Suchbát*
- *Quantcom, a.s., Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86*
- *AIRWAYNET a.s., Hládkov 920/12, 160 00 Praha 6*
- *Městská část Praha 9, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany (podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hl.m. Praze)*

III. Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i

sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCF Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y

sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle

Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Městská část Praha 9, OVÚR - oddělení 3 z hlediska vodního zákona, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf

sídlo: Kozí č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město

Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5

sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

IV. Na vědomí:

Rezident Park 4 s.r.o., IDDS: y66jwsq (*stavebník*)

sídlo: Koželužská č.p. 2450/4, 180 00 Praha 8-Libeň

Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, IDDS: bueikt3 (*hlavní projektant*)

místo podnikání: Na Souvrati č.p. 399/3, 162 00 Praha 616

Co: spis, evidence