



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/190274/2026/OVÚR/Fri

Č.J.: MCP09/233335/2026/OVÚR/Fri

VYŘIZUJE: Ing. Michal Friš

TEL.: 283 091 306

E-MAIL: frism@praha9.cz

DATUM: 31.08.2026

Ukl. zn.: D-82/Vysočany

Záměr v ISSŘ: Z/2026/71955

Řízení v ISSŘ: R/2026/141944

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

VYROZUMĚNÍ

O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Společnost FH Development s.r.o., IČ 19831803, Freyova 82/27, 190 00 Praha-Vysočany, (původní stavebník YUGRA ALLIANCE s.r.o. IČ 28185633), kterou zastupuje společnost Studio acht, spol. s r.o., IČO 25119966, Za zámečkem 746/3, 158 00 Praha-Jinonice

(dále jen "stavebník") dne 14.04.2026 (s doplněním dne 14.5.2026, 9.6.2026, 16.7.2026, 21.8.2026 a 26.8.2026) podala žádost o povolení změny záměru před dokončením původně nazvanou:

„Administrativní budova Freyova 27 – rekonstrukce a dostavba“

**na pozemcích parc.č. 30/2, 26, 30/1, 30/16, 30/23, 1925/6, 1928/7, 57, 59, 2150/21 k.ú. Vysočany
při ulici Freyova v Praze 9,**

nově nazvanou:

„Budova Freyova 27 – rekonstrukce a dostavba“

sloužící jako objekt ubytovacího zařízení,

včetně související dopravní a technické infrastruktury

**na pozemcích parc.č. 30/2, 26, 30/1, 30/16, 30/23, 1925/6, 1928/7, 57, 59, 2150/21 k.ú. Vysočany
při ulici Freyova v Praze 9**

(dále jen "záměr").

Řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 stavebního zákona bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Na stavbu vydal stavební úřad společné povolení č.j. MCP09/041245/2017/OVÚR/Fri dne 04.08.2017.

Stavba byla dle vydaného povolení zahájena.

Řízení o povolení změny záměru před dokončením bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, byl stavebník vyzván přípisem č.j. MCP09/232141/2026/OVÚR/Fri ze dne 22.06.2026 k doplnění a řízení bylo přerušeno. Stavebník žádost úplně doplnil dne 26.8.2026 a stavební úřad v řízení pokračuje.

Změna záměru obsahuje:

Záměr navazuje na již vydané stavební povolení „Administrativní budova Freyova 27 – rekonstrukce a dostavba“ z roku 2017, která původní využití neměnila, pouze rozšiřovala jeho kapacity a zvyšovala standard. Tato změna má primárně za cíl, zvětšit hmotu dostavby a změnit využití objektu z administrativního na ubytovací jednotky s obchodním parterem.

Změna záměru navrhuje úplnou změnu všech podlaží, nový fasádní plášť, dostavbu jednoho pronajímatelného podlaží a doplnění celkově poddimenzovaných požadavků na plochy určené pro parkování. Dále je v projektu kladen důraz na přestavbu blízkého okolí objektu, tak aby byl celkově povýšen standard vnímání veřejného prostoru v této lokalitě, posíleny přirozené pěší a cyklistické vazby a celková rekultivace parku přilehajícího k zelenému koridoru podél potoka Rokytka. Celý objekt by měl v budoucnu sloužit jako ubytovací zařízení.

Celý záměr je odvozen ze vzájemného propojení stávajících a doplňovaných objemů objektu. V záměru se uvažuje s odstraněním dvou posledních technických podlaží u stávajícího objektu. Následně budou objemy doplněny tak, aby se přesunulo těžiště vnímání objektu blíže k pomyslné uliční čáře podél ulice Freyova. Celý objekt se nachází na výškovém zlomu mezi údolím Rokytky a vyvýšeninou kolem náměstí OSN. Nově navrhované objemy tento výškový zlom akcentují a kladou důraz na vnímání ulice jako celku a vazeb mezi jednotlivými budovami v ní. Navíc oproti stávajícímu stavu bude nově plnohodnotně využito i 1.PP, které je již v současné době nad úroveň stávajícího terénu, avšak jeho fasády jsou tvořeny převážně plnými zdmi. Nově tak dojde k výraznému provázání mezi uličním parterem a vnitřní dispozicí 1.PP v niveletě stávajícího terénu. Tento záměr se dále snaží redukovat dopady stávajícího objektu na prostor v ulici Mlékárenské. Stávající slepá fasáda v 1.PP podél této ulice bude nově otevřena do ulice. Toto rozhodnutí zásadně mění patrování objektu a z 1.PP se tak stává 1.NP. V posledních dvou podlažích jsou na západní straně redukována již zmiňovaná dvě technická podlaží. Vjezd do podzemních podlaží byl posunut jižním směrem oproti stávajícímu stavu, tak aby byl redukován počet průjezdů ulicí Mlékárenskou kolem bytových domů. Návrh pracuje především s konstrukcí stávajícího objektu, kterou částečně na západní straně odkrývá a využívá k realizaci teras. Původní demolované betonové jádro se nově stává dvorem se střešním zasklením 1.NP (stávající 1.PP). Další významná změna, kterou rekonstrukce sleduje, je změna uspořádání vstupního podlaží. V současném stavu je hlavní vstup orientován severním směrem, a především osazen v 1NP, které se však nachází, jak již bylo zmíněno, na niveletě navýšeného terénu. Nově je kladen důraz na navrácení vstupu zpět na výškovou niveletu ulice a otočení orientace hlavního vstupu do objektu zpět směrem k ulici Freyova.

Napojení na dopravní infrastrukturu:

Napojení objektu na dopravní infrastrukturu zůstává beze změny. Dopravně je objekt obsluhován z ulice Mlékárenská, na kterou je napojen vjezd a výjezd na pozemní parkoviště a do podzemních garáží.

Napojení na technickou infrastrukturu:

Objekt je v současné době napojen na veškeré sítě technické infrastruktury – kanalizaci, plynovod, elektrickou energii a pitnou vodu. Objekt je rovněž napojen na telekomunikační a další slaboproudé sítě.

Nad rámec již povolené dokumentace se objekt dále dostavuje anebo demoluje.

Půdorysné rozšíření objektu se týká jak objektu SO 01 - Výškového objektu B, tak částečně i přidruženého objektu Energobloku. Hlavní objekt se rozšiřuje převážně ve směru severní a východní fasády. Přístavba bude v šířce 2 osových modulů. To znamená rozšíření severním směrem o 12,5 m, východním směrem pak o 11,0 m. Objekt energobloku se rozšiřuje na východní fasádě o 4,7 m a v části jižní fasády o 1,7 m.

Nástavba na hlavní části bude mít tři podlaží (9. NP – 11. NP) + technické patro (12. NP). Tato čtyři poslední podlaží budou v severovýchodním rohu překonzolovaná o jeden modul přes stávající obrys objektu. Nástavba na Energobloku bude mezi osami 11 – 15 dvoupatrová (2. NP a 3. NP), mezi osami 7-11 však bude pokračovat až do 8. NP a bude se napojovat na stropní konstrukci hlavního objektu.

Suterén bude rozšířen taktéž severovýchodním směrem a budou zde vystavěny nové podzemní garáže.

V 1.PP jsou navrženy podzemní garáže na východní a severní straně a částečně ve stávající části energobloku. Celkem je v 1.PP navrženo 92 parkovacích stání (5 pro vozíčkáře). Garáže jsou propojeny do 1.NP třemi schodišti a dvěma výtahy.

Stávající vlastní prostory krytu CO budou zachovány a nebude do nich zasahováno. Stavební úpravy budou provedeny pouze na jižní straně vně krytu CO. V souvislosti s budováním podzemních garáží musí být zrušena chodba nouzového východu. Proto je navrženo nové řešení. Stávající krček nouzového východu krytu CO je napojen na novou spojovací chodbu se schody do 1.PP na úroveň nových podzemních garáží. Zde je vytvořen koridor vedoucí podél objektu energobloku na vjezdovou rampu garáží vedoucí na terén. Konstrukce v této části podzemního podlaží je navržena tak, aby vydržela případné zřícení nadzemních částí objektu.

Stávající objekt na parteru na JV rohu objektu pro přívod vzduchu do strojovny VZT bude v souvislosti s budováním přístavby zrušen. Jako náhrada bude vybudován zemní kanál pod podlahou podzemních garáží 1.PP o stejné kapacitě, který je vyveden nad terén v dostatečné vzdálenosti od výškové budovy.

Na úrovni 1.NP je rozšířena původní zastavěná plocha na severu a východě. Na severu podzemní garáže o 2 moduly v šířce 2x 6,0 m (osy 0 a -1). Na východě o jeden modul 4,8 m (osa a) a částečně (mezi osami 5-8') o další modul š=6,0 metrů (osa b). V 1.NP je původní ZP rozšířena na severu a východě stejným způsobem jako v 1.PP. Dále je provedena nástavba nízké části objektu ve dvou modulech š=7,2 m (z východu) o dvě podlaží (1. a 2.NP) s vyložněním o 4,5 m na východě (nástavba je podepřena sloupy) a 1,5 m na jihu (nástavba je vykonzolována) přes původní půdorys.

Nad 8.NP je navržena nástavba třech podlaží (9.-11. NP). Přitom 9. a 10.NP budou obnovena v odlišném objemu, a pouze 11.NP je zcela nové. Půdorysy vycházejí z podlaží pod nimi a jsou doplněny o konzoly na východě a severu mezi osami b-B a -1-5. Naopak nad původním půdorysem ustupují a vytváří tak půdorysy ve tvaru L.

2.PP zůstává beze změny – prostory podlaží budou využity pro vedení kabelů NN a VN. Přístup do 2.PP bude přes dva průlezy v podlaží 1.PP. Převážná část plochy tohoto podlaží je určena pro hromadné garáže. Z technických prostor jsou zde umístěny místnosti pro plynoměr, vodoměr, čerpadlo retenční nádrže, rozvodna NN, strojovna vzduchotechniky, rozvodna se záložními zdroji el. energie, trafostanice, rozvodna operátorů, rozvodna EPS a ERO, rozvodna slaboproudu a další technické místnosti a sklady.

Hlavní vstup je přesunut na východní stranu 1.NP na úrovni $\pm 0,00$. Zde je hlavní vstupní hala s recepcí. Ostatní prostory jsou vyhrazeny pro komerční nájemce. Mimo část „energoblok“ kde jsou ubytovací jednotky. V přízemí se také nachází vyústění chráněných únikových cest z nadzemních i podzemních podlaží na parter objektu.

Obecně je užívání objektu orientováno na ubytovací jednotky různých velikostí (1kk-4kk) se samostatným hygienickým zázemím. Na střeše jsou umístěny nástavby strojoven VZT a kotelny.

Současný stav:

Hrubá podlažní plocha 15257 m²

Hrubá pronajímatelná kancelářská plocha 13055 m²

Obestavěný prostor 63046 m³

Návrh:

Hrubá podlažní plocha (dle metodiky PSP) 22 170 m²

Hrubá plocha ubytovacího zařízení 20 340 m²

Hrubá ostatní pronajímatelná plocha 1 830 m²

Hrubá plocha krytých garáží 2 624 m²

Obestavěný prostor (včetně podzemních konstrukcí) 102 886 m³

Obsazenost osobami: Ubytovací zařízení 650 uživatelů

Celkem parkovacích stání 121 (92 v 1.PP objektu, 29 na terénu)

Změnou je dále dotčeno vedení areálového osvětlení před vstupem do objektu (IO 305) vedení areálové dešťové kanalizace před vstupem do objektu (IO 201.4), změna chodníkové plochy, včetně úpravy schodiště, modelace terénu a změna výsadby.

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 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, podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oznamuje podle § 188 odst. 1 stavebního zákona zahájení řízení o změně záměru před dokončením všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. 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 8:00 – 12:00, 13:00 – 18:00 hodin; kancelář č. 256). V předmětném řízení má stavební úřad shromážděny veškeré podklady a v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů dává tímto účastníkům řízení a dotčeným orgánům možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Jedná se o řízení s velkým počtem účastníků v souladu s § 144 odst. 1 správního řádu. Účastníkům řízení podle § 182 písm. d) a e) stavebního zákona (osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: parc.č. 30/18, 42/16, 42/1, 30/22, 1925/10, 1925/1, 1927/10, 1928/1, 2150/15, 2150/16, 2150/17, 64/5, 1928/8, 60, 51/15, 51/16, 51/17, 51/2 a stavby č.p. 436, 51/3 a stavby č.p. 437, 51/5 a stavby č.p. 468, 51/12, 51/13, 51/14, 30/17, 51/18, 51/10, 1928/11, 1925/32, 20/1, 20/2, vše v k.ú. Vysočany a Městské části Praha 9, zastoupené Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany), se doručuje podle § 144 odst. 6 správního řádu vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany. Písemnost se vyvěšuje na úřední desce po dobu 15 dnů, zveřejňuje se rovněž způsobem umožňující dálkový přístup.

Poučení:

Dle § 190 odst. 1 stavebního zákona, musí být námitky účastníků řízení uplatněny nejpozději při ústním jednání, popřípadě při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Dle § 190 odst. 2 stavebního zákona, mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námitkám, které přesahují rozsah odstavce 3, 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.

Dle § 190 odst. 3 stavebního zákona, může obec jako účastník řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) stavebního zákona 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.

Dle § 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.

Dle § 188 odst. 4 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.

Stavební úřad může podle § 62 správního řádu uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo v řízení závažně ztěžuje jeho postup.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Každý, kdo činí úkony jménem právnické osoby, musí prokázat své oprávnění. V téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony jen jedna osoba.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Upozornění: Před vydáním rozhodnutí je nutné předložit stavebnímu úřadu doklad o zaplacení správního poplatku v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Obdrží:

doporučeně do vlastních rukou:

- Studio acht, spol. s r.o., IDDS: h6asqn3 (zástupce stavebníka a projektant)
sídlo: Za zámečkem č.p. 746/3, Praha 5-Jinonice, 158 00
- CETIN a.s., IDDS: qa7425t, sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- CNL INVEST s.r.o., IDDS: 2mqv6yw
sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidr6
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- 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
- Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt, sídlo: Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
- 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: 29acih
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- YUGRA ALLIANCE s.r.o., IDDS: muacg8j
sídlo: Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, (zástupce hl. m. Prahy), sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00.

podle § 144 odst. 6 správního řádu vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc.č. 30/18, 42/16, 42/1, 30/22, 1925/10, 1925/1, 1927/10, 1928/1, 2150/15, 2150/16, 2150/17, 64/5, 1928/8, 60, 51/15, 51/16, 51/17, 51/2 a stavby č.p. 436, 51/3 a stavby č.p. 437, 51/5 a stavby č.p. 468, 51/12, 51/13, 51/14, 30/17, 51/18, 51/10, 1928/11, 1925/32, 20/1, 20/2, vše v k.ú. Vysočany a Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany *(podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze)*

Dotčené orgány

- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP odborem ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjaavk, sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

CO:

- FH Development s.r.o., IDDS: rfshee7 (stavebník)
sídlo: Freyova č.p. 82/27, 190 00 Praha 9-Vysočany
- spis, evidence