



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/070308/2026/OVÚR/Fri

Č.J.: MCP09/329505/2026/OVÚR/Fri

VYŘIZUJE: Ing. Michal Friš

TEL.: 283 091 306

E-MAIL: frism@praha9.cz

DATUM: 14.09.2026

Ukl. zn.: P-1514/3/Hloubětín

ISSŘ: Z/2026/38310

ISSŘ: R/2026/82013

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

VYROZUMĚNÍ

O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Společnost YIT Czechia s.r.o., (původní název společnosti YIT Stavo s.r.o.) IČO 26420562, Generála Píky 430/26, 160 00 Praha-Dejvice, kterou zastupuje společnost C.A.I.S.architekti s.r.o., IČO 27172601, Havanská 1087/3a, 170 00 Praha-Bubeneč

(dále jen "stavebník") dne 25.2.2026 (s doplněním dne 16.4.2026, 28.4.2026, 22.7.2026 a dne 9.9.2026) podala žádost o povolení záměru (včetně změny ÚR) nazvaného:

„Bytový dům Rosala“

na pozemcích parc.č. 1514/3, 1629/53, 1571/3, 1571/26, 1629/54, 1629/57, 1629/86, 1629/87, v katastrálním území Hloubětín

(dále jen "záměr").

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a vykazovala nedostatky, byl stavebník vyzván k doplnění přípisem č.j. MCP09/315830/2026/OVÚR/Fri ze dne 2.9.2026 a řízení bylo přerušeno. Stavebník žádost úplně doplnil dne 9.9.2026 a stavební úřad v řízení pokračuje.

Záměr obsahuje:

Novostavbu bytového domu, včetně inženýrských sítí, připojení na veřejnou komunikaci, areálové komunikace pro pěší, oplocení, terénních úprav a dočasné stavby zařízení staveniště.

Provozně je areál členěn na dva nadzemní objekty s tím, že bariérová hmota má dvě vertikální komunikační jádra s vlastními vstupy A a B a menší hmota má samostatný vstup C. V úrovni 1.PP jsou objekty spojeny společnou podnoží s parkingem.

Vjezd do garáže je navržen z východu připojením na ulici Waltariho. Dva vstupy do bariérového objektu jsou vedeny jak od parkoviště v severní části, tak průchozí chodbou z jižní poloveřejné společné zahrady. Vstup do bodového objektu je pouze z poloveřejné zahrady a k povrchové parkovací ploše je nutné projít jiným vstupem, nebo okolo druhého objektu. Provoz pěších předpokládá, že do prostoru společné zahrady je omezený přístup jen pro obyvatele přes uzamykatelnou branku. Kompozice hmot na úrovni 1.NP tak tvoří vnitřní prostor se semiprivátní zahradou. Část tvoří zahrádky přiřazené bytům a část vnitrobloková zahrada přístupná všem rezidentům. Tato zahrada je od cyklostezky oddělena přírodním ozeleněným valem výšky cca 1,2 m. Dispozičně je bodový objekt řešen jako schodišťový, kdežto bariérový objekt je chodbový a převážně jednostranně orientovaný.

Na pozemcích záměru byla vydána dvě ÚR, respektive ÚR objektu BD Rosala a ZÚR Suomi, které řeší připojení objektu BD Rosala na dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o umístění stavby "Bytový dům ROSALA" ze dne 31.7.2023, č.j. MCP09/103006/2023/OVUR/JR, nabytí právní moci 22.7.2025.

Změna rozhodnutí o umístění stavby "SUOMI Hloubětín" (původní název ROKYTKA PARK) ze dne 23.1.2023, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, nabytí právní moci 24.2.2023.

Změna územního rozhodnutí:

Předmětem žádosti je i změna záměru, která je navržena jako vstřícný krok k námitkám sousedů. Námitky sousedů směřovali především k výšce vertikální hmoty, a proto dochází ke snížení hmoty z 9 NP na 6 NP a její zvýraznění použitím odvětrávaného profilovaného keramického pláště. Jako kompenzaci snížené plochy vertikální hmoty je bariérová horizontální hmota zvýšena z 5 + 1 NP na 6 + 1 NP, čímž dojde i k lepšímu odstínění průmyslového areálu od obytné zástavby.

Půdorysná stopa objektu v kontaktu s terénem zůstává nezměněna.

Měněné parametry pravomocně umístěného domu:

Výška:

Snížení římsy vertikální hmoty z 240,150 m n.m. na 230,300 m n.m.

Zvýšení římsy horizontální hmoty z 226,710 m n.m. na 229,500 m n.m.

Podlažnost:

Snížení vertikální hmoty z 9. NP na 6. NP

Zvýšení horizontální hmoty z 5+1 NP na 6+1 NP

Zastavěná plocha: Změna tvaru přístřešku únikového schodiště z 1.PP

Odstupy od hranic pozemků: Beze změny

Počet bytů: Redukce počtu bytů ze 115 na 105

Počet parkovacích stání v garážích: Beze změny

Počet parkovacích stání na terénu: Redukce parkovacích stání na terénu z 19 na 11

Zastavěná plocha 3338 m²

Obestavěný prostor 37031 m³

HPP nadzemní části 8401 m²

Počet funkčních jednotek 105 bytových jednotek

Počet parkovacích stání 109 parkovacích stání (98 v garážích).

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako 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, vyrozumívá podle § 188 odst. 1 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 8:00-12:00, 13:00-18:00 hodin, kancelář 256). 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:

V souladu s §190 odst. 1 stavebního zákona musí být námitky účastníků řízení uplatněny nejpozději 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.

V souladu s §190 odst. 2 stavebního zákona účastníci řízení mohou 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.

V souladu s §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) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) 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.

V souladu s §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.

V daném případě se jedná o řízení s velkým počtem účastníků.

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

C.A.I.S.architekti s.r.o., IDDS: mibuttm (zástupce stavebníka)

sídlo: Havanská č.p. 1087/3a, 170 00 Praha 7-Bubeneč

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidr6

sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-Odbor majetkových agend, IDDS: 48ia97h

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

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf

sídlo: Holečkova č.p. 106/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

Pranet s.r.o., IDDS: mujx9vy

sídlo: Lipenecká č.p. 24, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516

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
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu
sídlo: U garáží č.p. 1611/1, 170 00 Praha 7-Holešovice

Účastníci řízení podle § 144 odst. 6 správního řádu ve spojení s § 182 písm. d) a e) stavebního zákona
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. 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1159/24, 1159/3, 1159/6, 1157/55, 11, 93/1, 2114 k.ú. Vysočany a 2579/1, 1629/9, 1629/83, 1629/55, 1629/65, 1629/52, 1571/21, 1571/20, 1571/17, 1571/16, 1571/10, 1571/12 k.ú. Hloubětín a Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany.

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
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 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

CO:

Ing. arch. David Cais, IDDS: ntdx2bj (projektant)
trvalý pobyt: U druhé baterie č.p. 1068/23, Praha 6-Břevnov, 162 00 Praha 616
YIT Czechia s.r.o., IDDS: zbecfkg (stavebník)
sídlo: Generála Píky č.p. 430/26, 160 00 Praha 6-Dejvice
spis, evidence