

# Městská část Praha 11

## USNESENÍ

35. schůze rady městské části

konaná dne 19.11.2025

číslo usnesení 1178/35/R/2025

### Rezidence Michelský les - námitky účastníka řízení MČ Praha 11

Rada městské části Praha 11

#### **I. bere na vědomí**

1. zahájení společného řízení na stavbu nazvanou „Rezidence Michelský les, Praha, Chodov č.p. 2021, Krejnická 1“, vedeného Odborem výstavby ÚMČ Praha 11

#### **II. nesouhlasí**

1. se záměrem stavby nazvané „Rezidence Michelský les, Praha, Chodov č.p. 2021, Krejnická 1“ v podobě obsažené v projektové dokumentaci pro společné řízení předložené Odboru výstavby ÚMČ Praha 11

#### **III. schvaluje**

1. námitky účastníka řízení MČ Praha 11 ve věci společného řízení na stavbu nazvanou „Rezidence Michelský les, Praha, Chodov č.p. 2021, Krejnická 1“ - v příloze

#### **IV. ukládá**

1. vedoucí Odboru územního rozvoje
    - zaslat námitky účastníka řízení MČ Praha 11 ve věci společného řízení na stavbu nazvanou „Rezidence Michelský les, Praha, Chodov č.p. 2021, Krejnická 1“ Odboru výstavby ÚMČ Praha 11
- Termín: 28. 11. 2025

**Starosta MČ Praha 11:** Ing. Martin Sedeke, starosta

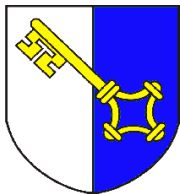
**Ověřovatel:** PhDr. Jan Jaroš, místostarosta

**Předkladatel:** Ing. Martin Sedeke, starosta

**Zpracoval odbor:** OUR

**Zpracovatel:**

VED OÚR Račková Martina Ing. arch. P11



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11**  
**Úřad městské části**  
 Odbor územního rozvoje

## Vnitřní sdělení

|                                    |            |                         |
|------------------------------------|------------|-------------------------|
| <b>Komu:</b>                       | Čj. :      | MCP11/25/1xxxxx/OUR/Med |
| Ing. Jarmila Preradová, vedoucí OV | k Čj.:     | MCP11/25/182293/OV/Hol  |
|                                    | Zpracoval: | Ing. Pavla Medunová     |
|                                    | Linka:     | 473                     |
|                                    | Datum:     | xx.11.2025              |

### **Námítky účastníka řízení městské části Praha 11 ve věci společného řízení na stavbu nazvanou „Rezidence Michelský les, Praha, Chodov č.p. 2021, Krejnická 1“**

Městská část Praha 11, zastoupená Odborem územního rozvoje Úřadu městské části Praha 11 (dále jen „MČ P11“), jako účastník společného řízení dle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze v platném znění, na základě nahlížení do spisu vedeného stavebním úřadem v této věci dne 04.11.2025 uplatňuje v řízení, na základě usnesení Rady MČ P11 č. xxxx/35/R/2025 ze dne 19.11.2025, níže uvedené námítky:

1. Pozemky, na kterých se navrhuje stavba nazvaná „Rezidence Michelský les, Praha, Chodov č.p. 2021, Krejnická 1“ (dále jen „Stavba“) se dle platného Územního plánu s. ú. hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“), vč. platných změn, nacházejí v ploše s rozdílným způsobem využití **OB** (čistě obytné). Dle ÚP se tak jedná o stabilizované území, kde je z hlediska limitů rozvoje území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“). Dle ÚAP jde o obytnou lokalitu s modernistickou strukturou Sídliště Horní Roztyly, s typickou podlažností 8, max. 12. V okolí se nachází převážně bytové domy. Východně od záměru jsou bytové domy o 8 NP, západně o 8 a 12 NP. Jižně od záměru se nachází objekt základní školy o 3 NP. Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech ÚP se navrhovaná stavba dále nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně) a územím prochází stávající radioreléová trasa vč. ochranného pásma radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích).

V současné době jsou pozemky, na kterých je navrhována Stavba, zastavěny lokálním obchodním centrem „Chrpa“ o 2 NP a přilehlým parkovištěm. Stávající obchodní centrum má být z větší části odstraněno, doplněno o podzemní podlaží a následně znovu vystavěno, čímž vznikne 9 nebytových jednotek. Nad nově vzniklým objektem pak mají být zrealizovány 2 obytné věže – bytové domy o 9 NP a 13 NP s celkovým počtem 246 bytových jednotek. Přilehlé stávající parkoviště má být upraveno a zkapacitněno.

Závazné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP (dále jen „MHMP ÚZR“) č. j. MHMP 1801635/2024 ze dne 22.10.2024, které je založeno ve spisu, posvěcuje Stavbu, neboť Úřad

územního plánování dospěl k názoru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

S tímto závěrem MČ P11 nesouhlasí. Předmětnou Stavbu nelze označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Z důvodu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření struktury. Rehabilitací by pak bylo možno rozumět znovunavrácení funkce stávajícímu objektu. Za rehabilitaci nelze považovat odstranění, stávající stavby komerčního občanského vybavení a její nahrazení předmětnou rozsáhlou Stavbou s významně převažující funkcí bydlení. MČ Praha 11 tímto namítá, že stavba není v souladu s platnými regulativy ÚP.

2. Stavba má být umístěna do území se zvýšenou ochranou zeleně (viz výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně). V závazném stanovisku MHMP ÚZR č. j. MHMP 1801635/2024 ze dne 22.10.2024 Úřad územního plánování sice konstatuje, že Stavba má být umístěna do území se zvýšenou ochranou zeleně, vůbec ale tuto skutečnost, resp. limit a omezení územním plánem, neposuzuje.
3. MČ P11 namítá, že v PD nebyl dostatečně posouzen vliv samotné výstavby řešeného objektu s ohledem na jeho umístění v blízkosti školských objektů ZŠ Pošepného náměstí a MŠ Hrabákova (hluk, prach, odstraňování starých ekologických zátěží – azbest) apod.

Městská část je povinna dle zákona o hl. m. Praze pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá o zajištění veřejně prospěšných cílů v území a o ochranu životního prostředí a zdraví a soudržnosti obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury.

MČ P11 jako účastník řízení i po případném doplnění podání na základě našich upozornění nebude považovat Stavbu za vhodnou k umístění. MČ P11 si je vědoma, že lokalita Stavby má v rámci sídliště vhodnou polohu a dobrou dopravní dostupnost, což je významný vstupní potenciál a je samozřejmě také potřeba respektovat možnost využití plochy s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné) pro výstavbu, avšak pro výstavbu dobře fungujícího moderního městského centra lokálního významu, nikoli však pro vznik předložené Stavby. Stavba svou kapacitou do území nepatří. Nepřiměřený růst počtu obyvatel ve stabilizovaném území znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu, zejména občanskou vybavenost (školky, školy, zdravotnictví, zařízení pro seniory), technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení), dopravní infrastrukturu (místní a účelové komunikace, chodníky) a modrozelenou infrastrukturu (veřejná zeleň, zadržování vody v krajině), což klade zvyšující se požadavky na samotnou městskou část a její rozpočet.

**Z výše uvedených důvodů by měl stavební úřad žádost o vydání společného povolení na Stavbu a spolu s tím i žádost o udělení výjimky a o odstranění části stávající stavby zamítnout.**

S pozdravem

Ing. arch. Martina Račoková  
vedoucí Odboru územního rozvoje

#### **Přílohy**

Usnesení Rady MČ P11 č. xxxx/35/R/2025 ze dne 19.11.2025