

Rada městské části Praha 14

Úřad městské části Praha 14	
ČÍSLO JEDNACI:	UMCP14
DORUČENO DNE:	14. 08. 2025
Počet listů:	
Počet příloh/listů:	
Počet a druh nahlášených příloh:	

na vědomí:

- Komise územního rozvoje a veřejného prostoru a
- Komise dopravní

Praha 10.8.2025

Věc: návrh projektu „Bydlení Kyje ZA ROHEM“,

Vážený pane starosto, vážení radní,

Komise územního rozvoje a veřejného prostoru MČ Praha 14 se na svém jednání dne 14.5.2025 zabývala projektem „Bydlení Kyje ZA ROHEM“, který spočívá v umístění 3 objektů pro bydlení na nároží ulic Hůrská a Vajgarská, rozdělených opticky do 5 sekcí včetně restaurace o výměře 70 m² s plánovaným počtem 20 bytových jednotek.

Komise přerušila bod jednání s plánovaným pokračováním jednání dne 20.8.2025.

Investor zmínil, že některé jednotky lze spojit a tím by se snížil počet bytových jednotek na 12, přitom je zřejmé, že po dokončení obvodových částí stavby není problém jednoduchými příčkami přizpůsobit rozsah bytových jednotek podle potřeb investora. Podstatný je počet možných obyvatel bytového komplexu, kterých lze odhadnout podle střízlivého odhadu na 40.

Návrh stavby se nachází na spojnici ulic Hůrská a Vajgarská, kde v oblouku pro nepřehlednost byla umístěna značka „Zákaz stání“. Tato je často nerespektována návštěvníky restaurace Soči, což je zdrojem nebezpečných situací. Úzké komunikace jsou nepřetržitě obsazeny auty mimopražských řidičů, kteří využívají blízkosti stanice Metra. Rezidenti tak mají často problémy s výjezdy ze svých pozemků. Další nárůst parkujících vozidel situaci jen zhorší.

Jaký bude mít dopad počet ubytovaných v tomto prostoru včetně restaurace pro okolní zástavbu je zřejmý z případů v jiných částech Prahy (jako příklad uvádíme článek Seznam zprávy z 22.6.2025 – Nedá se tu žít – hostel Malešice).

Čtvrť Nad Kyjským Rybníkem je stabilizované území obývané také rodinami s dětmi i starousedlíky v důchodovém věku. Zástupci samosprávy i státní správy by měli i uvážit budoucí problémy s řešením rušení veřejného pořádku.

Hodnota lokality je v její původní urbanistické koncepci. Lokální změnou dojde k znehodnocení nejen vlastního pozemku uvažovanou zástavbou, ale i okolních nemovitostí jak z hlediska finanční hodnoty, tak i hodnoty bydlení.

Urbanistická koncepce vycházela ze zastavěnosti pozemků v této lokalitě rodinných domů v rozmezí 8 % až 10 %. Předmětná parcela měla původně z hlediska své koncové polohy zastavěnost 13 %. Povoláním výstavby restaurace se zastavěnost zvedla na 25 %. Tedy

oproti okolí na více než dvojnásobek. Tento zásah se negativně projevil zhoršením kvality bydlení a hygienických podmínek v okolí a nedostatku parkovacích míst využívanými návštěvníky restaurace. Dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy má bytová jednotka 1 stání – restaurace 1 stání na 10 m². Z pohledu hustoty obyvatel se vychází z velikosti a dispoziční kapacity rodinných domků. Tomu odpovídá i zatížení od dopravy v klidu – počet parkovacích míst jak na plochách veřejných, tak možností stání na soukromých pozemcích, které však následně vede ke snížení ploch zeleně. Uvažovaná zástavba se ve všech parametrech vymyká parametrům určených v urbanistické koncepci této lokality.

Bytový dům je jiná kategorie stavby z pohledu platné vyhlášky č. 501/2006Sb. o využití území a z urbanistického hlediska zde nemá být. Tak též stavba pro přechodné ubytování. Uvedené území je vyčleněno pro rodinné domky nikoliv jako plochy s rozdílným způsobem využití. Dle Vyhl. 501/2006Sb – POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ A VYUŽÍVÁNÍ POZEMKŮ § 20 je uvedeno v odstavci (1). V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Jsme názoru, že výstavbou k tomuto dojde. Dle § 21 citované vyhlášky je uvedeno, že na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy. Již stávající provoz restaurace tento limit překračuje spolu s uvedenými negativními důsledky.

My, občané čtvrti Nad Kyjským Rybníkem žádáme naše volené zástupce, aby vyslovili zásadní nesouhlas proti tomuto záměru. Náznak jakéhokoliv souhlasu ze strany Městské části Praha 14 k návrhu stavby může v budoucnu vyvolat požadavek investora na náhradu škody.

Přeji hezký den

Jiří Kramář



za občany čtvrti Nad Kyjským Rybníkem