



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/103785/2024/OVÚR/JR

Č.J.: MCP09/273680/2024/OVUR/JR

VYŘIZUJE: Bc. Jana Rykrová

TEL.: 283091344

E-MAIL: rykrovaj@praha9.cz

DATUM: 03.10.2024

Ukl. zn.: P-1207/1/Vysočany

ROZHODNUTÍ ZMĚNA ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Výroková část:

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, v souladu s § 330 odst. 1 stavebního zákona, posoudil v územním řízení podle § 84 až § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "původní stavební zákon"), ve znění účinném do 31.12.2023, žádost o vydání změny územního rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 11.04.2024 podala společnost **Polygon BC, a.s., IČO 26135124, Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha-Nové Město**, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost **ABM architekti, s.r.o., IČO 25606026, Masarykovo nábřeží 239/22, 110 00 Praha-Nové Město** (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení, podle § 94 původního stavebního zákona vydává

změnu rozhodnutí o umístění stavby

nazvané

Kolben park 3. etapa - objekt B, Praha 9 - Vysočany

na pozemcích parc. č. 1207/1, 1207/24, 1207/25, 1207/27, 1207/29, 1207/30, 1207/31, 1207/54, 1207/55, 1207/56, 1207/57, 1207/249 a 2098 v katastrálním území Vysočany,

na kterou bylo Úřadem městské části Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje, vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 22.06.2022 pod spis.zn. S MCP09/135722/2021/OVÚR/POL, č.j. MCP09/051998/2022/OVÚR/POL, které nabylo právní moci dnem 29.07.2022.

Změna územního rozhodnutí se dotýká pozemků parc.č. 1207/1, 1207/24, 1207/25, 1207/29, 1207/30 v katastrálním území Vysočany.

Změny záměru se navrhují v tomto rozsahu:

- Doplnění třetího podzemního podlaží objektu B, přičemž původní vjezd je zachován a mění se dispoziční řešení všech podzemních podlaží vlivem nových ramp. Půdorysné řešení 3.PP je shodné s ostatními podzemními podlažími.
- Umístění nových opěrných zdí na západní straně objektu B.
- Změna řešení oplocení předzahrádek na západní straně objektu B v úrovni 1.NP (původně pletivo, nově navrženo z prázdných gabionových košů).
- Změna řešení parkových úprav v důsledku změn zpevněných ploch v parteru.
- Nový areálový rozvod vody pro potřeby závlahy areálu.
- Nový areálový rozvod vody pro vodní prvky navazujících etap vnitrobloku.
- Nová trasa hlavního domovního vedení elektro silnoproudu (od jističí skříně v opěrné zdi u vstupu B1 na severu objektu).
- Nová trasa areálového osvětlení a napájení vodních prvků parkových úprav (příprava pro další etapy).

Výroková část rozhodnutí ze dne 22.06.2022 pod spis.zn. S MCP09/135722/2021/OVÚR/POL, č.j. MCP09/051998/2022/OVÚR/POL, **obsahující rozsah umíst'ované stavby (objektovou skladbu), se mění takto** (změny jsou vyznačeny **tučným písmem**, příp. je část textu vypuštěna):

Text výrokové části ve znění:

Stavba obsahuje:

- *SO.0101 Příprava území*
- *SO.0102 Hrubé terénní úpravy*
- *SO.0103 Zajištění stavební jámy*
- *SO.0104 ZOV zařízení staveniště*
- *SO.0105 ZOV dočasné oplocení*
- *SO.0106.1 ZOV jeřáb J-B1*
- *SO.0106.2 ZOV jeřáb J-B2*

- *SO.0201 Bytový dům s komerčním parterem "objekt B"*
- *SO.0202 Oplocení předzahrádek*
- *SO.0203 Opěrné stěny předzahrádek*
- *SO.0204.1 Přístřešek pro sběrné nádoby na směsný odpad B1*
- *SO.0204.2 Přístřešek pro sběrné nádoby na směsný odpad B2*
- *SO.0205 Čisté terénní úpravy*
- *SO.0206 Sadové úpravy, parkové stezky*
- *SO.0207 Drobná architektura*

- *SO.0301 Komunikace*
- *SO.0302 Chodníky, zpevněné plochy*

- *SO.0401.1 Přípojka PSB-1 k objektu B*
- *SO.0401.2 Přípojka PSB-2 k objektu B*
- *SO.0401.3 Přípojka PSB-3 k objektu B*

- *SO.0501 Přípojka pro retenční nádrž PRNB*
- *SO.0601 Areálová retenční nádrž, včetně napojení na dešťovou přípojku a technologie*

- *SO.0701 Přípojka vodovodu PVB*

- *SO.0801 Přípojka horkovodu včetně zchlazovací jímky*

- *SO.0901.1 Přípojka silnoproud 1*
- *SO.0901.2 Přípojka silnoproud 2*
- *SO.0901.3 Přípojka silnoproud 3*
- *SO.0901.4 Přípojka silnoproud 4*
- *SO.0902 Propojení sítě NN*
- *SO.0903 Nová síť NN*

- *SO.1001 Přípojka slaboproud*
- *SO.1201 Areálové osvětlení*

Pozn. Stavební objekty vyznačené kurzívou nevyžadují územní rozhodnutí ani jiné opatření stavebního úřadu.

se mění takto:

Stavba obsahuje:

- *SO.0101 Příprava území*
- *SO.0102 Hrubé terénní úpravy*
- *SO.0103 Zajištění stavební jámy*
- *SO.0104 ZOV zařízení staveniště*
- *SO.0105 ZOV dočasné oplocení*
- *SO.0106.1 ZOV jeřáb J-B1*
- *SO.0106.2 ZOV jeřáb J-B2*

- SO.0201 Bytový dům s komerčním parterem "objekt B"
- SO.0202 Oplocení předzahrádek
- SO.0203 Opěrné stěny předzahrádek
- SO.0204.1 Přístřešek pro sběrné nádoby na směsný odpad B1
- SO.0204.2 Přístřešek pro sběrné nádoby na směsný odpad B2
- SO.0205 Čisté terénní úpravy
- SO.0206 Sadové úpravy, parkové stezky
- SO.0207 Drobná architektura
- SO.0301 Komunikace a zpevněné plochy
- SO.0401.1 Přípojka PSB-1 k objektu B
- SO.0401.2 Přípojka PSB-2 k objektu B
- SO.0401.3 Přípojka PSB-3 k objektu B
- SO.0501 Přípojka pro retenční nádrž PRNB
- SO.0601 Areálová retenční nádrž, včetně napojení na dešťovou přípojku a technologie
- SO.0701 Přípojka vodovodu PVB
- **SO.0702 Areálový rozvod vody**
- **SO.0703 Areálový rozvod vody – vodní prvek**
- SO.0801 Přípojka horkovodu včetně zchlazovací jímky
- SO.0901.1 Přípojka silnoproud 1
- SO.0901.2 Přípojka silnoproud 2
- SO.0901.3 Přípojka silnoproud 3
- SO.0901.4 Přípojka silnoproud 4
- SO.0902 Propojení sítě NN
- SO.0903 Nová síť NN
- **SO.0904 Trasa hlavního domovního vedení ESI do objektu od přípojkové skříně PREDi**
- SO.1001 Přípojka slaboproud
- SO.1201 Areálové osvětlení a vodní prvky – trasa vedení silnoproudu

Pozn. Stavební objekty vyznačené kurzívou nevyžadují územní rozhodnutí ani jiné opatření stavebního úřadu.

Výroková část rozhodnutí ze dne 22.06.2022 pod spis.zn. S MCP09/135722/2021/OVÚR/POL, č.j. MCP09/051998/2022/OVÚR/POL, **stanovující podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby, se mění takto** (změny jsou vyznačeny **tučným podtrženým písmem**, příp. je část textu vypuštěna):

podmínka uvedená pod bodem 2), která zní:

- 2) Záměr obsahuje bytový dům „B“ o půdorysném tvaru písmena T, obsahující dvě podzemní podlaží a až patnáct nadzemních podlaží. Záměr dále obsahuje technickou a dopravní infrastrukturu, doplňkové stavby a dočasné objekty zařízení staveniště. Doprava v klidu bytového domu bude pokryta celkově min. 122 stáními v podzemních podlažích (z toho 6 pro vozidla osob se sníženou schopností pohybu a orientace), 2 návštěvnická stání jsou nově umístěna na terénu, a dále bude částečně zkonsumována rezerva parkovacích stání záměru "KOLBEN PARK" 1. etapa, který byl umístěn rozhodnutím ze dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL, a to v rozsahu 3 návštěvnických stání pro bytový dům „B“.

se mění takto:

- 2) Záměr obsahuje bytový dům „B“ o půdorysném tvaru písmena T, obsahující **tři** podzemní podlaží a až patnáct nadzemních podlaží. Záměr dále obsahuje technickou a dopravní infrastrukturu, doplňkové stavby a dočasné objekty zařízení staveniště. Doprava v klidu bytového domu bude pokryta celkově min. 122 stáními v podzemních podlažích (z toho pro vozidla osob se sníženou schopností pohybu a orientace **bude vyhrazen minimálně vyhláškou č. 398/2009 Sb.**

požadovaný počet stání), 2 návštěvnická stání jsou nově umístěna na terénu, a dále bude částečně zkonsumována rezerva parkovacích stání záměru "KOLBEN PARK" 1. etapa, který byl umístěn rozhodnutím ze dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL, a to v rozsahu 3 návštěvnických stání pro bytový dům „B“.

podmínka uvedená pod bodem 3), která zní:

3) SO.0201 Bytový dům s komerčním parterem "objekt B"

Navrhovaná stavba má celkem dvě podzemní podlaží a až patnáct nadzemních podlaží, přičemž křídlo podél ulice Kolbenova bude odstupňované, kdy obě krajní části budou mít max. tři nadzemní podlaží a středová část max. šest nadzemních podlaží, kolmé křídlo bude výškově navazovat na střední sekci podélného křídla, tzn. max. šest nadzemních podlaží, jeho koncová sekce B1 orientovaná směrem k parku bude mít max. patnáct nadzemních podlaží. Stavba bude zastřešena plochou střechou. V 2. PP jsou umístěny zejm. garáže, sklepy a technické zázemí. V 1. PP jsou umístěny zejm. garáže, sklepy, technické zázemí a komerční prostory přístupné z úrovně chodníku ulice Kolbenova, neboť vzhledem ke svažitosti terénu vystupuje 1. PP nad úroveň přilehlé komunikace Kolbenova. Celková hrubá podlažní plocha pro služby a drobné provozovny je max. 648 m². Ostatní podlaží jsou čistě bytová. Celková hrubá podlažní plocha bytové funkce je max. 14385 m². Nosný systém bude tvořen železobetonem.

Bytový dům bude o půdorysném tvaru obráceného písmene T, který bude umístěn při severní straně komunikace Kolbenova a z východní strany bytového domu „C“, který byl umístěn rozhodnutím ze dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL. Jeho půdorysný rozměr bude max. 66,5 m (východozápadním směrem) x 77,3 m (severojižním směrem – kolmo). Úroveň atiky bočních křídel nad 3. NP bude max. + 16,180 = 225,51 m.n.m Bpv, úroveň atiky střední části nad 6. NP bude max. + 25,300 = 234,630 m.n.m Bpv a úroveň atiky věže B1 nad posledním 15. NP bude max. + 52,660 = 261,990 m.n.m Bpv.

Provozně je objekt rozdělen do čtyř sekcí se samostatnými vstupy do společných prostor (dva z Kolbenovy ulice a dva z boční ulice při západní straně). Garáž v 1. PP (ve které je umístěno min. 44 parkovacích stání) je přístupná vjezdem v západním vnitřním rohu stavby, který je napojen na větev komunikace „D“, která byla povolena rozhodnutím ze dne 15.7.2020 pod č.j. MCP09/072769/2020/OVÚR/LAVL. Garáž ve 2. PP (ve které je umístěno min. 78 parkovacích stání) je přístupná přes 1. PP vnitřní rampou. Podlaha 2. PP bude ve výškové úrovni max. -3,380 = 205,950 m.n.m Bpv.

Výšky jsou vztaženy k ±0,000, která je stanovena v úrovni podlahy 1.PP = 209,33 m.n.m Bpv.

Odstupové vzdálenosti navrhované stavby bytového domu:

„Objekt B“ bude umístěn na pozemcích parc. č. 1207/1, 1207/24, 1207/25 a 1207/29 v katastrálním území Vysočany při komunikaci Kolbenova. Stavba bude umístěna min. 15,6 m (měřeno od vnější hrany předsazených konstrukcí) od severní hranice pozemku parc. č. 1207/29 v katastrálním území Vysočany (severním směrem), min. 31,5 m (měřeno od vnější hrany předsazených nadzemních podlaží) od hranice s pozemkem parc. č. 1101 v katastrálním území Vysočany (jižním směrem) a min. 11,7 m (měřeno od vnější hrany předsazených konstrukcí) od hranice pozemků parc. č. 1207/30 a 1207/31 v katastrálním území Vysočany (východním směrem) a min. 17,3 m (měřeno od vnější hrany předsazených konstrukcí) od východní fasády bytového domu „C“, na který vydal stavební úřad územní rozhodnutí dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL (západním směrem).

se mění takto:

3) SO.0201 Bytový dům s komerčním parterem "objekt B"

Navrhovaná stavba má celkem **tři** podzemní podlaží a až patnáct nadzemních podlaží, přičemž křídlo podél ulice Kolbenova bude odstupňované, kdy obě krajní části budou mít max. tři nadzemní podlaží a středová část max. šest nadzemních podlaží, kolmé křídlo bude výškově navazovat na střední sekci podélného křídla, tzn. max. šest nadzemních podlaží, jeho koncová sekce B1 orientovaná směrem k parku bude mít max. patnáct nadzemních podlaží. Stavba bude zastřešena plochou střechou. V 2. PP jsou umístěny zejm. garáže, sklepy a technické zázemí.

V 1. PP jsou umístěny zejm. garáže, sklepy, technické zázemí a komerční prostory přístupné z úrovně chodníku ulice Kolbenova, neboť vzhledem ke svažitosti terénu vystupuje 1. PP nad úroveň přilehlé komunikace Kolbenova. **V 3. PP jsou umístěny zejm. garáže a sklepy.** Celková hrubá podlažní plocha pro služby a drobné provozovny je max. 648 m². Ostatní podlaží jsou čistě bytová. Celková hrubá podlažní plocha bytové funkce je max. 14385 m². Nosný systém bude tvořen železobetonem.

Bytový dům bude o půdorysném tvaru obráceného písmene T, který bude umístěn při severní straně komunikace Kolbenova a z východní strany bytového domu „C“, který byl umístěn rozhodnutím ze dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL. Jeho půdorysný rozměr bude max. 66,5 m (východozápadním směrem) x 77,3 m (severojižním směrem – kolmo). Úroveň atiky bočních křídel nad 3. NP bude max. + 16,180 = 225,51 m.n.m Bpv, úroveň atiky střední části nad 6. NP bude max. + 25,300 = 234,630 m.n.m Bpv a úroveň atiky věže B1 nad posledním 15. NP bude max. + 52,660 = 261,990 m.n.m Bpv.

Provozně je objekt rozdělen do čtyř sekcí se samostatnými vstupy do společných prostor (dva z Kolbenovy ulice a dva z boční ulice při západní straně). Garáž v 1. PP je přístupná vjezdem v západním vnitřním rohu stavby, který je napojen na větev komunikace „D“, která byla povolena rozhodnutím ze dne 15.7.2020 pod č.j. MCP09/072769/2020/OVÚR/LAVL. Garáž ve 2. PP je přístupná přes 1. PP vnitřní rampou. Podlaha 2. PP bude ve výškové úrovni max. -3,380 = 205,950 m.n.m Bpv. **Podlaha 3. PP bude ve výškové úrovni max. -6,100 = 203,230 m.n.m Bpv.** Výšky jsou vztaženy k ±0,000, která je stanovena v úrovni podlahy 1.PP = 209,33 m.n.m Bpv.

Odstupové vzdálenosti navrhované stavby bytového domu:

„Objekt B“ bude umístěn na pozemcích parc. č. 1207/1, 1207/24, 1207/25 a 1207/29 v katastrálním území Vysočany při komunikaci Kolbenova. Stavba bude umístěna min. 15,6 m (měřeno od vnější hrany předsazených konstrukcí) od severní hranice pozemku parc. č. 1207/29 v katastrálním území Vysočany (severním směrem), min. 31,5 m (měřeno od vnější hrany předsazených nadzemních podlaží) od hranice s pozemkem parc. č. 1101 v katastrálním území Vysočany (jižním směrem) a min. 11,7 m (měřeno od vnější hrany předsazených konstrukcí) od hranice pozemků parc. č. 1207/30 a 1207/31 v katastrálním území Vysočany (východním směrem) a min. 17,3 m (měřeno od vnější hrany předsazených konstrukcí) od východní fasády bytového domu „C“, na který vydal stavební úřad územní rozhodnutí dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL (západním směrem).

podmínka uvedená pod bodem 4), která zní:

4) SO.0202 Oplocení předzahrádek

Oplocení je navrženo pouze v obvodu soukromých předzahrádek u bytů v 1. NP bytového domu kolem severojižního traktu stavby a částečně podél severní strany uličního traktu. Bude provedeno z pletiva na sloupcích o výšce max. 1,6 m, které bude umístěno na terénu nebo opěrných zídkách (SO.0203).

se mění takto:

4) SO.0202 Oplocení předzahrádek

Oplocení je navrženo pouze v obvodu soukromých předzahrádek u bytů v 1. NP bytového domu kolem severojižního traktu stavby a částečně podél severní strany uličního traktu. Bude provedeno z **prázdných gabionových košů** o výšce max. 1,6 m, které bude umístěno na terénu nebo opěrných zídkách (SO.0203).

podmínka uvedená pod bodem 5), která zní:

5) SO.0203 Opěrné stěny předzahrádek

Zídky, které budou překonávat výškový rozdíl mezi ulicí (chodníkem) a stoupajícím terénem k předzahrádkám v místě poblíž vnějších odpadových hnízd na východní straně objektu. Výška opěrné stěny u odpadového hnízda B2 (SO. 0204.2) bude o výšce max. 2,7 m, u odpadového hnízda B1 (SO. 0204.1) bude o výšce max. 2 m.

se mění takto:

5) SO.0203 Opěrné stěny předzahrádek

Zidky, které budou překonávat výškový rozdíl mezi ulicí (chodníkem) a stoupajícím terénem k předzahrádkám v místě **přístupových chodníků k sekcím B1 a B2 (ze západní strany) objektu bytového domu. Výška opěrné zdi u přístupového chodníku k sekci B1 o délce cca 15,0 m bude max. 2,2 m. Výška opěrné zdi u přístupového chodníku k sekci B2 o délce cca 10,5 m bude max. 0,5 m. Výška opěrné zdi jižní hrany předzahrádek bytů v 1.NP na západní straně o délce cca 9,5 m bude max. 1,4 m.**

podmínka uvedená pod bodem 8), která zní:

8) **SO.0301 Komunikace**

Nově navrhované pojižděné komunikace se navrhuje pouze na západní straně objektu v rozsahu nezbytném pro napojení objektu na slepou větev „D“, která byla povolena rozhodnutím ze dne 15.7.2020 pod č.j. MCP09/072769/2020/OVÚR/LAVL. Komunikace bude umístěna na pozemcích parc. č. 1207/1 a 1207/24 v k.ú. Vysočany.

se mění takto:

8) **SO.0301 Komunikace a zpevněné plochy**

Nově navrhované pojižděné komunikace se navrhuje pouze na západní straně objektu v rozsahu nezbytném pro napojení objektu na slepou větev „D“, která byla povolena rozhodnutím ze dne 15.7.2020 pod č.j. MCP09/072769/2020/OVÚR/LAVL. Komunikace bude umístěna na pozemcích parc. č. 1207/1 a 1207/24 v k.ú. Vysočany.

Nově navrhované zpevněné plochy tvoří zejména chodníky, pěší trasy **a dvě parkovací stání ve slepé ulici.** V dotčeném území bude obnoven chodník při severní straně komunikace Kolbenova, který bude přiléhat až k obvodové konstrukci 1. PP. Chodník bude dále pokračovat v rámci řešeného území podél západní fasády bytového domu „B“. Další dva chodníky budou umístěny pro vstup do obytných prostor bytového domu ze západní strany, přičemž jižnější přístupový chodník podél SO.0204.2 bude ústít do bytového domu na úrovni 1. PP, severnější přístupový chodník podél SO.0204.1 bude ústít do bytového domu na úrovni 1. NP. Podél východní hranice řešeného území vznikne chodník pro pěší přímý přístup z ulice Kolbenova do parku v areálu „Kolben Park“.

V prostoru severozápadního rohu parkových úprav této etapy bude na pozemku parc.č. 1207/1, k.ú. Vysočany, umístěn chodník diagonálně spojující zpevněné plochy předchozí 1. etapy a východozápadní parkovou hlavní promenádu, jejíž jižní část je součástí této etapy na severní hraně území.

podmínka uvedená pod bodem 9), která zní:

9) **SO.0302 Chodníky, zpevněné plochy**

Nově navrhované zpevněné plochy tvoří zejména chodníky a pěší trasy. V dotčeném území bude obnoven chodník při severní straně komunikace Kolbenova, který bude přiléhat až k obvodové konstrukci 1. PP. Chodník bude dále pokračovat v rámci řešeného území podél západní fasády bytového domu „B“. Další dva chodníky budou umístěny pro vstup do obytných prostor bytového domu ze západní strany, přičemž jižnější přístupový chodník podél SO.0204.2 bude ústít do bytového domu na úrovni 1. PP, severnější přístupový chodník podél SO.0204.1 bude ústít do bytového domu na úrovni 1. NP. Podél východní hranice řešeného území vznikne chodník pro pěší přímý přístup z ulice Kolbenova do parku v areálu „Kolben Park“.

se ruší (její obsah zahrnující změny je součástí podmínky č. 8).

podmínka uvedená pod bodem 12), která zní:

12) **Napojení na vodovod:**

SO.0701 Přípojka vodovodu PVB

Objekt B bude napojen na veřejný vodovodní řad DN 200 v ulici Kolbenova vodovodní přípojkou DN 80 o délce max. 7,4 m, která bude umístěna při jihozápadním rohu objektu B. Napojení na řad bude provedeno pomocí odbočky se šoupětem. Přípojka bude zakončena za jižní obvodovou konstrukcí 1. PP, kde bude osazena vodoměrná sestava s hlavním uzávěrem.

se mění takto:

12) Napojení na vodovod:

SO.0701 Přípojka vodovodu PVB

Objekt B bude napojen na veřejný vodovodní řad DN 200 v ulici Kolbenova vodovodní přípojkou DN 80 o délce max. 7,4 m, která bude umístěna při jihozápadním rohu objektu B. Napojení na řad bude provedeno pomocí odbočky se šoupětem. Přípojka bude zakončena za jižní obvodovou konstrukcí 1. PP, kde bude osazena vodoměrná sestava s hlavním uzávěrem.

SO.0702 Areálový rozvod vody

Pro potřeby závlahy areálu v případě spotřebované vody v akumulární nádrži bude k objektu retenční nádrže do její blízkosti vyveden areálový vodovod PE DN32, umístěný na pozemku parc.č. 1207/1, k.ú. Vysočany a zakončený v zemní šachtě s armaturou pro napojení zahradní hadice. Délka trasy z objektu k šachtě bude cca 10,5 m.

SO.0703 Areálový rozvod vody – vodní prvek

Na pozemcích parc.č. 1207/1, 1207/29 a 1207/30, k.ú. Vysočany, bude umístěn areálový rozvod vody pro napojení vodních prvků hlavní promenády (parkové úpravy, které jsou součástí jiné etapy), jedná se o dvě trasy potrubí PE DN32 o celkové délce cca 89 m, které budou vedeny z 1.PP objektu B k technologické šachtě vodních stříků a k mlžítkům.

podmínka uvedená pod bodem 14), která zní:

14) Napojení na silnoproud:

Objekt B bude napojen na silnoproud celkem čtyřmi přípojkami **SO.0901.1 - SO.0901.4**. Kabelové propojení NN bude provedeno smyčkou mezi objektem dTS1 v objektu C, umístěnou v rámci záměru "KOLBEN PARK" 1. etapa“ rozhodnutím ze dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL, a přípojkovou skříní SR402, umístěnou v blízkosti kavárny. Každý vstup do objektu B bude mít samostatnou kabelovou přípojku z přípojkové skříně. Přípojkové a rozpínací skříně budou součástí distribuční sítě 1 kV a budou propojeny celoplastovými kabely typu 1-AYKY-J-OT 3x240+120.

Okolo objektu B budou zřízeny 3ks přípojkových skříní SS102-OT v nice u vstupu do objektu a 1ks rozpínací dělicí skřín SR402-OT v nice u vstupu do objektu a 1ks jako provizorní rezerva v pilířku u kavárny (objekt H – umístěný v rámci 2. etapy). V místech přechodů pod vjezdy a komunikacemi budou kabely uloženy v PVC chráničkách s obetonováním. Celková délka rozvodů 1 KV bude max. 225 m.

se mění takto:

14) Napojení na silnoproud:

Objekt B bude napojen na silnoproud celkem čtyřmi přípojkami **SO.0901.1 - SO.0901.4**. Kabelové propojení NN bude provedeno smyčkou mezi objektem dTS1 v objektu C, umístěnou v rámci záměru "KOLBEN PARK" 1. etapa“ rozhodnutím ze dne 10.6.2019 pod č.j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL, a přípojkovou skříní SR402, umístěnou v blízkosti kavárny. Každý vstup do objektu B bude mít samostatnou kabelovou přípojku z přípojkové skříně. Přípojkové a rozpínací skříně budou součástí distribuční sítě 1 kV a budou propojeny celoplastovými kabely typu 1-AYKY-J-OT 3x240+120.

Okolo objektu B budou zřízeny 3ks přípojkových skříní SS102-OT v nice u vstupu do objektu a 1ks rozpínací dělicí skřín SR402-OT v nice u vstupu do objektu a 1ks jako provizorní rezerva v pilířku u kavárny (objekt H – umístěný v rámci 2. etapy). V místech přechodů pod vjezdy a komunikacemi budou kabely uloženy v PVC chráničkách s obetonováním. Celková délka rozvodů 1 KV bude max. 225 m.

SO.0904 Trasa hlavního domovního vedení ESI do objektu od přípojkové skříně PREDi

Na pozemcích parc.č. 1207/1 a 1207/29, k.ú. Vysočany, bude umístěna trasa silnoproudého elektro připojení („ESI“) objektu od hlavního jističe PRE k domovnímu jističi a měření v objektu. Délka trasy bude cca 27 m.

podmínka uvedená pod bodem 16), která zní:

16) Areálové osvětlení

SO. 1201 Areálové osvětlení

Areálové osvětlení bude umístěno pouze v severní části řešeného území podél části pěší komunikace kolem odpočinkové zóny a kavárny, které byly umístěny v rámci záměru „Kolben park 2. etapa, část 1 - bytový dům "F" a kavárna v parku "H", na kterou vydal stavební úřad územní rozhodnutí dne 6.5.2021 pod č.j. MCP09/016642/2021/OVÚR/POL. Podzemní vedení bude o délce max. 70 m a na jeho trase budou umístěny 4 lampy areálového osvětlení o výšce 1 m.

se mění takto:

16) Areálové osvětlení

SO. 1201 Areálové osvětlení a vodní prvky – trasa vedení silnoproudu

Na pozemcích parc.č. 1207/1, 1207/29 a 1207/30, k.ú. Vysočany, bude umístěno vedení elektro-silnoproudu, vyvedené z 1.PP objektu B, jako příprava pro napojení budoucího areálového osvětlení v navazující etapě a další vedení pro napojení vodních prvků resp. jejich technologie čerpadel, které jsou také součástí dalších etap. Celková délka vedení bude cca 55 m.

podmínka uvedená pod bodem 20), která zní:

20) Budou splněny podmínky drážního správní úřadu **Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah**, vyplývající ze závazného stanoviska ze dne 28.4.2021 pod č.j. MHMP-585920/2021/PKD-O2/No:

- Stavebník dodrží „Obecné podmínky“ pro přípravu a realizaci staveb v OPM, vydané DP, a.s.
- Stavbou nesmí dojít k poškození stávajících objektů a inženýrských sítí ve správě ÚTM ani k omezení nebo ohrožování provozování speciální dráhy (metra) a drážní dopravy
- Uvedením stavby do provozu nesmí být ohrožen bezpečný a plynulý provoz metra. Stavba musí být udržována tak, aby byl vyloučen nepříznivý vliv stavby na provoz metra.
- Bytový dům musí být dostatečně ochráněn před nepříznivými vlivy z provozu metra (hluk, vibrace, chvění, bludné proudy, oddělení zemnicí soustavy metra a nových staveb atd.)

se mění takto:

20) Budou splněny podmínky drážního správní úřadu **Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah**, vyplývající ze závazného stanoviska ze dne 28.4.2021 pod č.j. MHMP-585920/2021/PKD-O2/No **a ze dne 28.02.2024, Sp.zn. S-MHMP 192818/2024, č.j. MHMP-333399/2024/PKD-O2/No:**

- Stavebník dodrží „Obecné podmínky“ pro přípravu a realizaci staveb v OPM, vydané DP, a.s.
- Stavbou nesmí dojít k poškození stávajících objektů a inženýrských sítí ve správě ÚTM, **podzemního zařízení ve správě JDCT** ani k omezení nebo ohrožování provozování speciální dráhy (metra) a drážní dopravy.
- **V ochranném pásmu podzemního zařízení ve správě JDCT (1 m od konkrétního objektu) je nutné provádět výkopové práce pouze ručně.**
- **Při provádění prací v blízkosti trakčního vedení pod napětím nebudou osoby žádnou částí těla, náradím ani materiálem a rovněž stroje, provádějící tyto práce, zasahovat do ochranného pásma trakčního vedení, které je stanoveno na 1 000 mm.**
- **Výkopové práce v blízkosti trakčního kulatého nebo osmibokého profilu stožáru je možné realizovat pouze do hloubky 0,5 m od vrchní hrany základové patky, a to pouze z jedné strany. Při provádění výkopových prací v okolí základové patky stožáru je nutné zamezit sesypu zeminy a podhrabání nebo podemletí patky, a to jak úmyslnému, tak neúmyslnému.**
- Uvedením stavby do provozu nesmí být ohrožen bezpečný a plynulý provoz metra. Stavba musí být udržována tak, aby byl vyloučen nepříznivý vliv stavby na provoz metra.
- Bytový dům musí být dostatečně ochráněn před nepříznivými vlivy z provozu metra (hluk, vibrace, chvění, bludné proudy, oddělení zemnicí soustavy metra a nových staveb atd.).

podmínka uvedená pod bodem 28), která zní:

- 28) V projektové dokumentaci bude vyznačen průběh podzemního či nadzemního vedení inženýrských a komunikačních sítí společností CETIN a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., Pražská teplárenská a.s., PREdistribuce, a.s., Quantcom, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Vodafone Czech Republic a.s., České Radiokomunikace a.s., Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Technologie hl. m. Prahy, a.s., Pranet, s.r.o., Airwaynet a.s., jejichž sítě se dle jejich vyjádření v předmětném území nacházejí. Projektová dokumentace bude dále obsahovat návrh řešení ochrany těchto podzemních vedení v průběhu realizace stavby a bude předložena k posouzení těmito společnostem.

se mění takto:

- 28) V projektové dokumentaci bude vyznačen průběh podzemního či nadzemního vedení inženýrských a komunikačních sítí společností CETIN a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., Pražská teplárenská a.s., PREdistribuce, a.s., Quantcom, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., Vodafone Czech Republic a.s., České Radiokomunikace a.s., Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Technologie hl. m. Prahy, a.s., Pranet, s.r.o., Airwaynet a.s., **COPROSYS a.s., Fast Communication s.r.o., TSK hl. m. Prahy, a.s., TeSuNet s.r.o.**, jejichž sítě se dle jejich vyjádření v předmětném území nacházejí. Projektová dokumentace bude dále obsahovat návrh řešení ochrany těchto podzemních vedení v průběhu realizace stavby a bude předložena k posouzení těmito společnostem.

Podmínky výrokové části rozhodnutí uvedené pod body 1), 6), 7), 10), 11) 13), 15), 17), 18), 19), 21), 22), 23), 24), 25), 26), 27), 29), 30), 31), 32), 33), 34), 35), 36), 37) zůstávají v platnosti beze změny.

Pro navrhovanou stavbu se nově stanovují tyto další podmínky:

- 38) Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 13.11.2023, sp.zn. S MCP09/183626/2023/2, č.j. MCP09/183626/2023/OD/Tum:
- Po celou dobu stavby bude:
 - minimalizován zábor komunikace pro účely stavby
 - zajištěn bezpečný průchod pro chodce
 - zachován přístup k přilehlým objektům, zastávkám MHD a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístupu k ovládacím armaturám inženýrských sítí
 - zajištěna čistota vozovky a chodníku přiléhajícím ke stavbě
 - komunikace uvedena do náležitého stavu a řádně obnoven její povrch
 - V případě nutných záborů komunikací v rámci stavby je nutno v dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby požádat příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání komunikace dle § 25 zákona o pozemních komunikacích, příp. o povolení omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou dle § 24 zákona o pozemních komunikacích.
 - Stavebník požádá věcně a místně příslušný silniční správní úřad v dostatečném časovém předstihu před kolaudací stavby o stanovení místní úpravy provozu na pozemní komunikaci. Žádost bude obsahovat situaci s návrhem dopravního značení.
- 39) Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 25.07.2023, Sp.zn. S-HSHMP 35778/2023, č.j. HSHMP 35778, 35779/2023:
- Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen autorizovaný nebo akreditovaný protokol měření hluku výtahů, vzduchotechniky bytových jednotek, vzduchotechniky garáží, chladících jednotek, výměňkové stanice, garážových vrat a dalších stacionárních zdrojů hluku, který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech stavby v denní i noční době.
 - Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen autorizovaný nebo akreditovaný protokol měření hluku vzduchotechniky bytových jednotek, vzduchotechniky garáží, chladících jednotek a dalších stacionárních zdrojů hluku,

který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech sousedních staveb v denní i noční době.

- Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol o funkčnosti a zregulování instalovaného vzduchotechnického zařízení ve smyslu nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, v jednotlivých komerčních prostorách ve srovnání se vzduchovými výkony navrhovanými v projektové dokumentaci. Rovněž musí být HSHMP doloženo, že instalovaná vzduchotechnika zajišťuje v prostorách bytů výměnu vzduchu v souladu, včetně se srovnáním, s navrhovanými vzduchovými výkony v projektu.
- Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol měření hladiny a hodnoty zrychlení vibrací, který prokáže dodržení hygienických limitů vibrací v chráněných vnitřních prostorech stavby v obytných místnostech objektu B.
- Způsob užívání komerčních prostor musí být ještě před zahájením stavebních úprav oznámen a schválen HSHMP.
- V objektu B musí být pro bytovou část i pro komerční prostory vyčleněny prostory jako úklidové komory nebo kouty se zajištěným přívodem studené a teplé vody a instalovanou úklidovou výlevkou napojenou na splaškovou kanalizaci.

40) Budou dodrženy požadavky uvedené v technickém stanovisku TSK hl. m. Prahy, a.s., ze dne 20.02.2024, č.j. TSK/43779/23/1109/Kon, zejména:

- Výkopy narušený živičný povrch stávajícího chodníku komunikace Kolbenova po pokládce inženýrských sítí požadujeme obnovit v celé šíři z betonové dlažby ve stejném typu, vzoru a barevnosti nové dlažby v rozsahu jeho rozšíření, rovněž včetně příslušné podkladní konstrukce.
- Nově budované zpevněné plochy, které zůstanou v majetku investora, požadujeme od zpevněných komunikačních ploch ve stávající i budoucí správě TSK (rozšířený chodník komunikace Kolbenova) opticky oddělit tak, aby byla zřejmá hranice budoucí správy a údržby (např. zapuštěnou betonovou obrubou, popř. vodící linií z betonové dlažby s výstupky).
- Staveništní dopravu požadujeme řešit „sólo“ vozy bez přívěsů a návěsů; výjimkou budou pouze nedělitelné prvky, které na tyto „sólo“ vozy nelze umístit, ovšem za podmínky dodržení max. celkové hmotnosti vozidel vyplývající z případného stávajícího dopravního značení omezující vjezd nákladních automobilů na komunikace, po kterých bude tato staveništní doprava vedena.
- Před výjezdem ze staveniště požadujeme zřídit oklepovou rampu, popř. „mobilní tlakovou mycí linku“, pro vyjíždějící staveništní mechanizaci a vozidla.
- V případě poškozování a znečišťování přilehlých komunikací v souvislosti se stavbou a staveništní dopravou, budeme požadovat provádění jejich průběžné údržby a čištění po dobu výstavby na náklady investora, za účelem zajištění jejich sjízdnosti a schůdnosti (upozorňujeme, že v zimním období, kdy dochází k nebezpečí námraz při splachování vozovek, jsou tyto splachy zakázány).
- Požadujeme ochránit stávající uliční vpusti (dále jen UV), které se nacházejí v těsné blízkosti upravovaného, resp. rozšiřovaného chodníku komunikace Kolbenova před poškozením; v opačném případě zajistí jejich bezodkladnou opravu investor akce na své náklady.
- Do stávajících UV (v kontaktu se stavbou) nesmí být vypouštěny žádné stavební hmoty z výplachu aut či stavební mechanizace nebo jiné znečištěné vody ze stavby; rovněž platí i pro odvodnění stavební jámy - musí být realizováno do připravené přípojky stavby na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- Upozorňujeme, že přípojky UV (viz výše) ve vozovce komunikace Kolbenova jsou v dosahu zemních kotev záporového pažení pro zajištění stavební jámy; aktivní zóna zemních kotev nesmí prokazatelně zasahovat přípojky a tělesa těchto UV.
- Po dokončení celé stavby požadujeme provést kamerové kontroly těles těchto UV a jejich přípojek. Kamerové kontroly začnou vždy rozhledem po vozovce nad tělesy vpustí a skončí pohledem kamery z přípojek do stoky jejich zaústění. Přípojky musí

zůstat čisté, bez kameniva nebo hrubých úlomků materiálu. Kamerové kontroly požadujeme předat elektronicky přímo oddělení 1328 TSK.

- **Stavba bude koordinována s akcemi uvedenými ve vyjádření odd. koordinace TSK ze dne 15.01.2024, č.j. TSK/43779/23/1110/Še.**

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je:

žadatel

- Polygon BC, a.s., Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha-Nové Město
- další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu*
- PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
 - Pražská teplárenská a.s., Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
 - Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
 - Raiffeisenbank a.s., Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle.

Odůvodnění:

Dne 11.04.2024 obdržel stavební úřad žádost o vydání změny územního rozhodnutí týkajícího se ve výroku uvedené stavby, umístěné územním rozhodnutím ze dne 22.06.2022 pod spis.zn. S MCP09/135722/2021/OVÚR/POL, č.j. MCP09/051998/2022/OVÚR/POL, které nabylo právní moci dnem 29.07.2022.

Dnem podání žádosti bylo územní řízení o změně územního rozhodnutí zahájeno.

Podle § 93 odst. 1 původního stavebního zákona územní rozhodnutí o umístění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. Předmětné územní rozhodnutí ze dne 22.06.2022 pod spis.zn. S MCP09/135722/2021/OVÚR/POL, č.j. MCP09/051998/2022/OVÚR/POL, nabylo právní moci dne 29.07.2022 a jeho platnost byla stanovena na 2 roky ode dne nabytí právní moci, tj. do 29.07.2024.

U zdejšího stavebního úřadu byla v době platnosti územního rozhodnutí dne 11.04.2024 podána žádost o stavební povolení na předmětnou stavbu a téhož dne rovněž žádost o stavební povolení na stavby vodních děl. Obě uvedené řízení nebyla dosud dokončena.

V souladu s ust. § 93 odst. 4 písm. a) původního stavebního zákona územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení, přičemž z ustálené praxe vyplývá, že k zachování platnosti územního rozhodnutí postačí v době jeho platnosti podat žádost o stavební povolení tam, kde je ho dle stavebního zákona třeba. Dále je stavebnímu úřadu z úřední činnosti známo, že v době platnosti územního rozhodnutí byla již zrealizována část vodovodní přípojky (SO.0701) pod vozovkou a chodníkem ul. Kolbenova, která nevyžaduje v souladu s § 103 odst. 1 písm. f) bod 9 původního stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu a lze ji tak realizovat na základě vydaného územního rozhodnutí. V souladu s ust. § 93 odst. 4 písm. a) a b) původního stavebního zákona tudíž původní územní rozhodnutí ze dne 22.06.2022 pod spis.zn. S MCP09/135722/2021/OVÚR/POL, č.j. MCP09/051998/2022/OVÚR/POL, nepozbývá platnosti.

Podle § 94 odst. 1 původního stavebního zákona územní rozhodnutí lze změnit na odůvodněnou žádost oprávněného, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3 původního stavebního zákona.

V provedeném řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání změny územního rozhodnutí z hledisek uvedených v § 94 odst. 1 původního stavebního zákona a projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků územního řízení.

Stavební úřad posoudil žádost o vydání změny územního rozhodnutí vzhledem k ustanovení § 94 odst. 1 původního stavebního zákona a dospěl k závěru, že podaná, řádně odůvodněná žádost je dostatečným podkladem pro změnu územního rozhodnutí.

Žadatel změnu územního rozhodnutí odůvodňuje takto:

„Změna územního rozhodnutí je vyvolána potřebou navýšení počtu parkovacích stání v objektu B, které je řešeno přidáním 3. suterénu pod objekt B, dále změna zahrnuje přepracování centrálního parku lokality, který svou částí zasahuje i do této 3. etapy. V návaznosti na výše zmíněné úpravy jsou umístovány i areálové rozvody vody pro dopouštění retenční nádrže pro možnost závlahy, napojení nových parkových prvků severně od objektu resp. příprava pro napojení těchto prvků v dalších etapách. Změna oplocení předzahrádek z původního pletivového plotu na prázdné gabionové koše je v zájmu sjednocení oplocení s předchozí 1. etapou objektem C.“

Změna územního rozhodnutí se dotýká pozemků parc.č. 1207/1, 1207/24, 1207/25, 1207/29, 1207/30 v katastrálním území Vysočany.

Změny záměru se navrhuji v tomto rozsahu:

- Doplnění třetího podzemního podlaží objektu B, přičemž původní vjezd je zachován a mění se dispoziční řešení všech podzemních podlaží vlivem nových ramp. Půdorysné řešení 3.PP je shodné s ostatními podzemními podlažími.
- Umístění nových opěrných zdí na západní straně objektu B.
- Změna řešení oplocení předzahrádek na západní straně objektu B v úrovni 1.NP (původně pletivo, nově navrženo z prázdných gabionových košů).
- Změna řešení parkových úprav v důsledku změn zpevněných ploch v parteru.
- Nový areálový rozvod vody pro potřeby závlahy areálu.
- Nový areálový rozvod vody pro vodní prvky navazujících etap vnitrobloku.
- Nová trasa hlavního domovního vedení elektro silnoproudu (od jistící skříně v opěrné zdi u vstupu B1 na severu objektu).
- Nová trasa areálového osvětlení a napájení vodních prvků parkových úprav (příprava pro další etapy).

Dokumentaci pro vydání změny územního rozhodnutí (DUR) zpracovali:

Část A, B „Průvodní a souhrnná technická zpráva“, Část C „Situace“ a část D.1.1 „Architektonicko-stavební část“, datované 09/2023, zpracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Petr Bouřil [REDAKCE]
Část D.1.3 „Požárně bezpečnostní řešení“, datovanou 09/2023, zpracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb Jan Drahoš [REDAKCE]

Dokladová část E obsahuje:

- Akustickou studii, datovanou 05.2023, kterou zpracovala spol. Greif-akustika, s.r.o., Mgr. Kateřina Karlová, schválil Václav Šulc
- Akustický posudek, datovaný 25.05.2023, který zpracovala spol. Studio D – akustika s.r.o., Ing. Jan Dolejší
- Vliv stavby na konstrukce metra – posouzení, datované 07/2023, zpracované spol. METROPROJEKT Praha a.s., Ing. Josefem Kuňákem.

K řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

1/ majetkoprávní doklady:

- plná moc od žadatele pro spol. ABM architekti, s.r.o. ze dne 01.01.2024, včetně pověření zaměstnance Ing. Radima Staňka ze dne 01.01.2024
- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8832108233 uzavřená dne 21.12.2021 mezi žadatelem a spol. PREdistribuce a.s.
- Smlouva o zajištění zásobování tepelnou energií ze soustavy zásobování tepelnou energií č. 2018/2592/2002-114 uzavřená dne 13.04.2018 mezi žadatelem a spol. Pražská teplárenská a.s.
- vyjádření (souhlas) vlastníka pozemku parc.č. 2098, k.ú. Vysočany - Hlavního města Prahy, zastoupeného MHMP, odborem evidence majetku ze dne 28.03.2024, sp.zn. S-MHMP 345420/2024, č.j. MHMP 603263/2024, vyznačený rovněž na situačním výkresu dokumentace

2/ stanoviska dotčených orgánů:

- vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví – závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 25.07.2023, Sp.zn. S-HSHMP 35778/2023, č.j. HSHMP 35778, 35779/2023
- vyjádření orgánu státního požárního dozoru – koordinované závazné stanovisko Hasičského

- záchranného sboru hl.m. Prahy ze dne 11.12.2023, č.j. HSAA-10793-3/ODP4-2023
- vyjádření silničního správního úřadu – sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 04.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2366480/2023/PKD, č.j. MHMP-2544982/2023/O4/Šv a závazné stanovisko ze dne 27.05.2021, Sp.zn. S-MHMP 595863/2021PKD, č.j. MHMP-762567/2021/O4/Šv; závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 13.11.2023, sp.zn. S MCP09/183626/2023/2, č.j. MCP09/183626/2023/OD/Tum
- vyjádření drážního správního úřadu - závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 28.02.2024, Sp.zn. S-MHMP 192818/2024, č.j. MHMP-333399/2024/PKD-O2/No
- vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny, ochrany ovzduší a vlivu na životní prostředí – vyjádření a sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 06.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2366745/2023 OCP, č.j. MHMP 2571819/2023
- vyjádření orgánu odpadového hospodářství, ochrany ZPF, orgánu ochrany přírody a krajiny a ovzduší – vyjádření a sdělení Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 20.11.2023, sp.zn. S MCP09/183636/2023, č.j. MCP09/185976/2023
- vyjádření orgánu ochrany obyvatelstva – závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru bezpečnosti, odd. krizového plánování, ze dne 28.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2366402/2023, č.j. MHMP 2721961/2023
- vyjádření orgánu památkové péče – sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, ze dne 14.11.2023, Sp.zn. S-MHMP 2366469/2023, č.j. MHMP 2389623/2023
- vyjádření vodoprávního úřadu – osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, ze dne 03.01.2024, spis.zn. S MCP09/194896/2023/OVÚR/LAVL, č.j. MCP09/002191/2024/OVÚR/LAVL
- vyjádření orgánu územního plánování – závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 12.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2385149/2023, č.j. MHMP 2519154/2023
- závazné stanovisko Sekce majetkové Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, ze dne 20.11.2023, Sp.zn. 165296/2023-1322-OÚZ-PHA, č.j. MO 891480/2023-1322

3/ ostatní vyjádření a stanoviska:

- souhlas Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, dle § 15 původního stavebního zákona ke stavbě vodních děl, ze dne 15.02.2024, spis.zn. S MCP09/030130/2024/OVÚR/JR, č.j. MCP09/045313/2024/OVUR/JR
- závazné stanovisko Úřadu pro civilní letectví ze dne 20.11.2023, č.j. 012760-23-701
- stanovisko Letiště Praha Letňany, s.r.o. ze dne 29.1.2024, zn. 21-03_I_09-02_2
- vyjádření Řízení letového provozu ČR, s.p. ze dne 26.11.2023, zn. 11276/2023/RLPCR
- závazné stanovisko Státní energetické inspekce, Územního inspektorátu pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, ze dne 5.12.2023, spis.zn. SEI-3048/2023, č.j. SEI-27057/2023/10.101
- technické stanovisko TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 20.02.2024, č.j. TSK/43779/23/1109/Kon
- koordinační vyjádření TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 15.01.2024, č.j. TSK/43779/23/1110/Še
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – Svodná komise ze dne 31.1.2024, zn. DP/0240/24/100630/MP/04/0138
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – 800210 - úsek technický Metro ze dne 22.1.2024, zn. DP/56/24/800210/ČP
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – jednotka Dopravní cesta Tramvaje ze dne 8.11.2023, č.j. 1185/23
- Povodí Vltavy, s.p. ze dne 29.11.2023, zn. PVL-77201/2023-263
- Lesy hl.m. Prahy ze dne 1.2.2024, zn. 3136a37, 3100a03/2023/VT_116/21
- PRĚdistribuce, a.s. ze dne 1.12.2023, č. žádosti 25203136
- Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace a.s. ze dne 13.2.2024, ZADOST202313832-01
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu PP, a.s. ze dne 15.11.2023, zn.2023/OSDS/06129
- Pražská teplotárenská a.s. ze dne 6.12.2023, zn. DAM/3198/2023
- Technologie hlavního města Prahy, a.s. ze dne 8.11.2023, č.j. VPD-03183/2023.

Stavebník dále předložil vyjádření provozovatelů veřejné komunikační sítě s působností na území hl.m. Prahy o existenci podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi podle § 101 odst. 1) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, které jsou součástí spisu:

- Alfa Telecom s.r.o. ze dne 4.12.2023

- ADC Systems s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: ADSY00083/23
- Airwaynet.a.s. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 22.11.2023, zn. 177403438
- Quantcom, a.s. ze dne 7.11.2023, zn. PH1209868
- CoProSys a.s. ze dne 10.11.2023
- ČEPS, a.s. ze dne 6.11.2023, zn. 21443/2023/CEPS
- ČEPRO, a.s. ze dne 6.11.2023, č.j. 13839/23
- České Radiokomunikace, a.s. ze dne 14.11.2023, zn. UPTS/OS/347268/2023
- ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 6.11.2023, zn. 0102035464
- ČD – Telematika a.s. ze dne 6.11.2023, č.j. 1202322576
- CETIN a.s. ze dne 8.11.2023, č.j. 315199/23
- Fast Communication s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 7.12.2023, č.žádosti: FACO01955/23
- Fine Technology Outsource, s.r.o. ze dne 8.11.2023, č.j. 57489
- Levný.net s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.j. 57490
- Internet Praha Josefův s. r. o. ze dne 16.11.2023
- ICT Support, s.r.o. ze dne 1.12.2023
- Irongate s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: IRGA01046/23
- Kaora s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: KAOR01857/23
- Nej.cz s.r.o. ze dne 13.11.2023, zn. VYJNEJ-2023-14729-01
- Neuron online, s.r.o. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 14.11.2023, zn. 188400882
- Pranet s.r.o. ze dne 5.2.2024
- PT Distribuční, s.r.o. ze dne 6.11.2023, č.j. 2023411528
- Ministerstvo vnitra ČR ze dne 14.11.2023, č.j. MV-43222-7/SIK5-2021
- Rychlý drát, s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: RYDR02183/23
- SPOJE.NET s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: SPNE01656/23
- Sys-DataCom s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 8.11.2023, č.j. 57491
- TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 6.11.2023
- T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 13.11.2023, zn. E57253/23
- Telco Pro Services, a.s. ze dne 6.11.2023, zn. 0201645269
- TC net – data s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: TCNE01837/23
- TeSuNet s.r.o. ze dne 8.12.2023, č.žádosti: 2023411528
- Türk Telekom International CZ s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 6.11.2023, č.žádosti: TUTE01858/23
- ÚVT Internet s.r.o. ze dne 5.2.2024, č.j. 232119244
- Veolia Energie ČR, a.s. a Veolia Energie Praha, a.s. ze dne 7.11.2023, zn. REVE/20231106-006/ES
- Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 13.11.2023, zn. 231106-1824615275.

Majetkoprávní vztahy:

Pozemky dotčené změnou územního rozhodnutí parc.č. 1207/1, 1207/24, 1207/25, 1207/29, 1207/30 v katastrálním území Vysočany jsou ve vlastnictví žadatele společnosti Polygon BC, a.s.

Podle údajů z katastru nemovitostí není navrhovanou změnou umístění stavby dotčen zemědělský půdní fond.

Účastníci řízení o změně územního rozhodnutí:

Při projednávání žádosti stavební úřad vycházel z ust. § 94 odst. 4 původního stavebního zákona, dle něhož při změně územního rozhodnutí se použijí ustanovení o územním řízení obdobně.

S ohledem na § 94 odst. 1 původního stavebního zákona projednává stavební úřad návrh na změnu územního rozhodnutí s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu této změny.

Podle § 85 odst. 1 původního stavebního zákona je účastníkem územního řízení o umístění stavby žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků územního řízení podle § 85 původního stavebního zákona tak, že účastníky tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) původního stavebního zákona jsou:

- žadatel společnost Polygon BC, a.s., IČO 26135124, Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha-Nové Město, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost ABM architekti, s.r.o., IČO 25606026, Masarykovo nábřeží 239/22, 110 00 Praha-Nové Město.

Účastníkem územního řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) původního stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, a to:

- Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 28.

Podle § 85 odst. 2 původního stavebního zákona jsou dále účastníky každého územního řízení vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Za účastníka řízení podle § 85 odst. 2 původního stavebního zákona považuje stavební úřad tyto osoby:

Dle písm. a)

Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- vlastníkem pozemků dotčených změnou územního rozhodnutí parc.č. 1207/1, 1207/24, 1207/25, 1207/29, 1207/30 v katastrálním území Vysočany je žadatel společnost Polygon BC, a.s.

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž práva a právem chráněné zájmy mohou být přímo dotčeny napojením stavby na inženýrské sítě a osoby mající právo odpovídající věcnému břemeni k dotčeným pozemkům. V daném případě jsou to:

- PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Pražská teplárenská a.s., Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Raiffeisenbank a.s., Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle.

Dle písm. b)

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (*v daném případě do okruhu těchto účastníků stavební úřad zahrnul vlastníka pozemku, na kterém byl stavební záměr rovněž umístěn měněným územním rozhodnutím, avšak tento pozemek není dotčen projednávanou změnou územního rozhodnutí*):

- Hlavní město Praha zast. MHMP odborem evidence majetku, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 01 Praha 1, jako vlastník pozemku parc.č. 2098 v katastrálním území Vysočany.

U vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím (navrhovanou změnou územního rozhodnutí) nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť se jedná pouze o změnu spočívající v doplnění podzemního podlaží a o změny dotýkající se vnitrobloku řešeného území, bez dopadu do vnějšího prostředí, které nemohou nijak ovlivnit užívání sousedních stávajících nemovitostí, kvalitu prostředí ani dopravní situaci v dané lokalitě.

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž zařízení se v místě navrhované stavby dle jejich vyjádření nacházejí (neuvezení pod písm. a)). V daném případě jsou to:

- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- COPROSYS a.s., Na Kopci č.p. 239, Chrudim IV, 537 05 Chrudim 5
- Fast Communication s.r.o., Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- Pranet s.r.o., Lipenecká č.p. 24, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- Quantcom, a.s., Křížíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Na Bojišti 1452/5, 120 00 Praha 2
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- TeSuNet s.r.o., Jablonecká č.p. 416/58, 190 00 Praha 9-Strážkov

- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515.

Podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl.m. Praze, přísluší postavení účastníka řízení též městské části, která má oprávnění vystupovat jako účastník v řízení, ve kterém se vydává mimo jiné též územní rozhodnutí. V územním řízení má podle tohoto ustanovení postavení účastníka řízení Městská část Praha 9.

Správní uvážení stavebního úřadu z hlediska stanovení okruhu účastníků předmětného územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona:

Podle § 85 odst. 2 původního stavebního zákona jsou dále účastníky každého územního řízení vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Okruh vedlejších účastníků územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona je vymezen prostřednictvím tzv. neurčitého právního pojmu „přímo dotčen na vlastnickém nebo jiném věcném právu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich.“ Proto si stanovení vedlejších účastníků ve smyslu tohoto ustanovení žádá podrobnější zdůvodnění.

Na rozdíl od ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona, podle kterého je účastenství dáno pouhou existencí vlastnického nebo jiného věcného práva k pozemku nebo stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, musí být pro účastenství § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona splněny současně obě podmínky, tedy jak existence práva, tak přímé dotčení. Z uvedeného plyne, že vedlejší účastníky podle § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona je potřeba hodnotit velmi pečlivě a brát v úvahu celou řadu možných vlivů záměru na jeho okolí.

Původní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 22.06.2022 se týkalo výstavby 3. etapy Kolben Parku, obsahující novostavbu bytového domu s komerčním parterem (objektu B), včetně související dopravní a technické infrastruktury, což byla stavba s vlivem na široké okolí. V důsledku toho se jednalo o územní řízení s velkým počtem účastníků řízení ve smyslu § 144 odst. 1 správního řádu. V případě územního řízení o podané žádosti je okruh vedlejších účastníků fakticky limitován ustanovením § 94 odst. 1 věty druhé původního stavebního zákona, podle kterého „*Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny.*“

Proto i když je jednou ze základních zásad státní správy povinnost postupovat ve shodných případech obdobně (§ 2 odst. 4 správního řádu), nelze s ohledem na § 94 odst. 1 původního stavebního zákona zjednodušit úvahu o stanovení vedlejších účastníků podle § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona na automatické převzetí okruhu účastníků územního řízení, v jehož rámci bylo vydáno původní rozhodnutí o umístění stavby. Takový postup by byl v rozporu se základními zásadami státní správy vyjádřenými v § 6 správního řádu a § 4 odst. 1 původního stavebního zákona a mohl by vést ke zbytečným průtahům územního řízení a nadměrné zátěži dotčených osob.

Záměr, který je předmětem žádosti, se bude v první řadě týkat osob, kterým svědčí vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitostem, resp. pozemkům, které jsou dotčeny změnou územního rozhodnutí. Jedná se konkrétně o osoby, které jsou účastníky řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona.

Dále je potřeba zabývat se při stanovení vedlejších účastníků otázkou, zda se může záměr, který je předmětem žádosti, přímo týkat vlastnického nebo jiného věcného práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, které se nacházejí mimo předmětné území 3. etapy Kolben Parku.

Výchozím hlediskem pro posouzení uvedeného je skutečnost, že záměr, který je předmětem posuzované žádosti, však není žádostí o umístění zcela nové stavby, ale „pouze“ změnou již vydaného pravomocného územního rozhodnutí ze dne 22.06.2022 a jako takový jej stavební úřad projednává podle § 94 odst. 1 věty druhé původního stavebního zákona pouze v rozsahu této změny.

Změny, které jsou předmětem posuzované žádosti, se navenek oproti stávajícímu územnímu rozhodnutí, nedotýkají urbanistického, architektonického či prostorového řešení nadzemních částí novostavby ani

jejího výškového řešení. Dílčí změny se týkají zejména doplnění třetího podzemního podlaží objektu B, přičemž původní vjezd je zachován a mění se dispoziční řešení všech podzemních podlaží vlivem nových ramp, dále umístění nových opěrných zdí, změn v řešení oplocení předzahradek a parkových úprav, nových areálových rozvodů vody, domovního vedení elektro a areálového osvětlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že změna by neměla mít zásadnější dopad na širší okolí mimo řešené území, ať již ve formě zvýšení dopravního zatížení, imisí, nebo třeba vlivu na zastínění okolních budov, když dopravní zatížení, ochrana životního prostředí či vliv hluku stavby na okolí je ošetřeno v rámci podmínek, které již byly stanoveny pro původní záměr, případně jsou součástí měněných či nově stanovených podmínek dotčených orgánů, a míra stínění okolních objektů vlivem zamýšlené změny stavby zůstane i nadále vyhovující. Do okruhu vedlejších účastníků tak byli zahrnuti pouze ti vlastníci pozemků, na kterých byl stavební záměr umístěn měněným územním rozhodnutím, avšak tyto pozemky nejsou dotčeny projednávanou změnou územního rozhodnutí. Jedná se tak o vlastníka pozemku parc.č. 2098 v k.ú. Vysočany, neboť ostatní dotčené pozemky jsou ve vlastnictví žadatele.

Výklad neurčitěho právního pojmu „přímo dotčen na vlastnickém nebo jiném věcném právu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich“, který by jakožto vedlejší účastníky územního řízení o podané žádosti zahrnul za dané situace též další vlastníky sousedních nemovitostí, kteří byli účastníky předchozího územního řízení, by byl již příliš rozšiřující a ve svém důsledku by mohl pouze vést ke zbytečným průtahům územního řízení a nadměrné zátěži dotčených osob. I přes ustálený judikatorní výklad, podle kterého nelze předmětný neurčitý právní pojem vykládat příliš restriktivně, nemůže být ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona nástrojem pro hájení zájmů širší veřejnosti.

Změnu stavby, která je předmětem žádosti o vydání změny územního rozhodnutí, posoudil Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) původního stavebního zákona a jako dotčený orgán ve smyslu § 136 odst. 1 správního řádu, a vydal souhlasné závazné stanovisko podle § 96b původního stavebního zákona, ze dne 12.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2385149/2023, č.j. MHMP 2519154/2023.

Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování je záměr, který je předmětem žádosti, v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy i v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to jak z hlediska funkčního využití dané lokality, tak i z hlediska míry využití území v regulované funkční ploše SV, v níž se posuzovaný záměr nachází. V této souvislosti dospěl orgán územního plánování k závěru, že dílčí změny již umístěné stavby odpovídají přípustnému využití stanovenému územním plánem v dotčené funkční ploše a rovněž míra využití území stanovená kódem H je navrhovanými změnami dodržena.

Co do posouzení vlivu záměru na lokalitu můžeme ze závazného stanoviska orgánu územního plánování dále citovat: „Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.“

Závazné stanovisko orgánu územního plánování nestanoví pro uskutečnění záměru žádné podmínky ve smyslu § 96b odst. 3 původního stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad zahrnul do okruhu vedlejších účastníků územního řízení o podané žádosti podle § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona pouze vlastníka pozemku parc.č. 2098 v k.ú. Vysočany.

Oznámení o zahájení řízení:

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům opatřením č.j. MCP09/148865/2024/OVUR/JR ze dne 27.05.2024. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu jsou z úřední činnosti dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil od ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů do 15 dnů od doručení výše uvedeného oznámení, která uplynula dne 25.06.2024. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 89 odst. 5 původního stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Účastníci územního řízení neuplatnili ve stanovené lhůtě žádné připomínky ani námítky.

Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k návrhu žádné stanovisko.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele v rozsahu projednávané změny v souladu s § 90 původního stavebního zákona:

písm. a) - soulad s požadavky původního stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:

V řízení stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v ust. § 90 původního stavebního zákona a projednal ji dle ust. § 87, ust. § 89 původního stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány. Dále stavební úřad ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná a byla zpracována oprávněnou osobou dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Rovněž v souladu s ust. § 90 původního stavebního zákona ověřil, že dokumentace splňuje obecné technické požadavky podle nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), dále jen "PSP".

Navrhovanými dílčími změnami územního rozhodnutí, které se netýkají urbanistického, architektonického či prostorového řešení nadzemních částí novostavby ani jejího výškového řešení (dochází pouze k doplnění 3.PP, které má půdorys shodný s ostatními podzemními podlažními), nebudou dotčeny požadavky stanovené § 20 PSP – Obecné požadavky na umístování staveb, § 22 PSP – Umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru, § 23 PSP – Prostor mezi uliční a stavební čarou, § 24 PSP - Prvky před stavební čarou, § 25 PSP – Výšková regulace, § 26 PSP – Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci, § 27 PSP – Určení výšky, § 28 PSP – Odstupy od okolních budov, § 29 PSP – Odstupy staveb a pravidla při výstavbě na hranici pozemku, § 30 – Požadavky na oplocení, § 31 PSP – Napojení na komunikace, § 33 PSP – Forma a charakter parkování, § 34 PSP – Požadavky na odkládání jízdních kol, § 35 PSP – Obecné požadavky, § 36 PSP – Zásobování pitnou vodou, § 37 PSP – Likvidace odpadních vod, žumpy a malé čistírny, § 51 PSP – Odpady. Požadavky PSP budou ve všech parametrech sledovaných výše uvedenými ustanoveními splněny i po realizaci navrhovaných změn.

Z hlediska ostatních požadavků PSP, týkajících se změny umístění stavby, stavební úřad dospěl k níže uvedeným závěrům, přičemž co se týká rozsahu jednotlivých staveb, posuzuje stavební úřad v rámci územního řízení pouze celkový objem stavby a hrubou podlažní plochu, nikoliv dispoziční rozvržení vnitřních prostor a jednotlivých bytů:

- stavba je v souladu s § 7, neboť míra využití území k zastavění stanovená v územním plánu vyjádřená kódem míry využití území (SV-H) je dodržena, jak vyplývá ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, tj. Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území, ze dne 12.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2385149/2023, č.j. MHMP 2519154/2023,
- stavba je v souladu s § 16, kterým jsou stanoveny požadavky na veřejná prostranství, neboť jsou navržena s ohledem na svůj význam a pohyb pěších,
- stavba je v souladu s § 18, kterým jsou stanoveny požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost, neboť sítě technické infrastruktury jsou umístěny do uličních prostranství a rozvodná energetická vedení jsou umístěna pod terémem,
- stavba je v souladu s § 19, kterým jsou stanoveny požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury, neboť dle doložené dokumentace stavba splňuje minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a stanovené normové minimální krytí. Dále jsou splněny minimální vzdálenosti sítí od paty kmene stromu dle vyhlášky.
- stavba je v souladu s § 32, kterým jsou stanoveny požadavky na kapacity parkování, kdy pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení, neboť navýšením parkovacích stání v podzemních garážích nebude překročen vyhláškou požadovaný minimální ani maximální počet vázaných a návštěvnických stání pro potřeby stavby,

- stavba je v souladu s § 38, kterým jsou stanoveny požadavky na hospodaření se srážkovými vodami, neboť dešťové vody jsou likvidovány vsakem na pozemcích investora, popř. regulovaně odváděny do kanalizace. V rámci areálu je uvažováno i s akumulací srážkových vod pro využití na závlahu zeleně.

Dokumentace pro řízení o změně územního rozhodnutí je zpracována tak, aby vyhovovala požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a aby na ni bylo možno navázat při zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení. Změnou územního rozhodnutí nebudou požadavky uvedené vyhlášky nijak dotčeny.

písm. b) - soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

V souladu s § 86 odst. 2 písm. c) a d) původního stavebního zákona, žadatel v řízení předložil výše uvedená stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Stavební úřad posoudil předloženou žádost z hlediska uvedených požadavků tak, že záměr v území je v souladu s požadavky původního stavebního zákona, přičemž stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Požadavky stanovené ve vyjádřeních vlastníků (správce), příp. provozovatelů inženýrských sítí, byly zahrnuty již do podmínek měněného územního rozhodnutí v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění stavby nebo požadavků na zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení, případně požadavků pro provádění staveb, které následně nevyžadují povolení ani ohlášení. Případné nové požadavky jsou obsahem měněných či nově stanovených podmínek. Požadavky týkající se vzájemných (např. smluvních) vztahů stavebníka a vlastníka nebo správce technické infrastruktury a rovněž subjekty uplatněné obecné požadavky, které stanoví právní předpisy, nebyly do podmínek výroku zahrnuty.

písm. c) - soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů, jichž se navrhovaná změna územního rozhodnutí dotýká, byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, stanovené v původním územním rozhodnutí, tak zůstávají v platnosti, příp. jsou obsahem měněných podmínek. Nově stanovené podmínky, vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, doložených v rámci tohoto územního řízení, byly převzaty do podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí takto:

Podmínky stanovené v doloženém závazném stanovisku drážního správní úřadu Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 28.02.2024, Sp.zn. S-MHMP 192818/2024, č.j. MHMP-333399/2024/PKD-O2/No, byly zapracovány do měněné podmínky č. 20.

Podmínky stanovené v doloženém závazném stanovisku Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 13.11.2023, sp.zn. S MCP09/183626/2023/2, č.j. MCP09/183626/2023/OD/Tum, byly převzaty do nově stanovené podmínky č. 38.

Podmínky stanovené v doloženém závazném stanovisku Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 25.07.2023, Sp.zn. S-HSHMP 35778/2023, č.j. HSHMP 35778, 35779/2023, byly převzaty do nově stanovené podmínky č. 39.

Ostatní dotčené orgány ve svých závazných stanoviscích žádné podmínky nestanovily, případně uvedly, že jimi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Podle § 90 odst. 2 původního stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, oddělení informací o území, ze dne 12.12.2023, Sp.zn. S-MHMP 2385149/2023, č.j. MHMP 2519154/2023, vydaného dle § 96b původního stavebního zákona pro potřeby změny územního rozhodnutí, se předložený stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV-H – všeobecně smíšené, s kódem míry využití území H. Orgán územního plánování posoudil záměr ve vztahu k navrhovaným změnám, a to nejen z hlediska jejich přípustnosti v dané funkční ploše, ale rovněž z hlediska dodržení míry využití území v regulované funkční ploše SV.

Po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy, se závěrem, že jej lze z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování akceptovat.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3, § 50 a § 68 správního řádu, ve spojení s § 90 a § 92 původního stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí. Zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námítky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a původního stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro změnu územního rozhodnutí, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech, a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K provedení důkazů užil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci, a které nebyly získány a provedeny v rozporu s právními předpisy, která užil při hodnocení důkazů. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad umístěvané stavby s požadavky původního stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a původního stavebního zákona. Stanovil požadavky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, tak, jak ve výroku uvedeno.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 2500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 500 Kč, ve smyslu poznámky č. 5, celkem 3000 Kč byl zaplacen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Příloha rozhodnutí:

- výkres č. C.1 „Situace širších vztahů“ v měřítku 1:3000

Příloha, kterou obdrží žadatel po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (nikoliv jako nedílná součást tohoto rozhodnutí):

- ověřené situační výkresy, tzn. „Situace širších vztahů“ v měřítku 1:3000 (výkres č. C.1), „Situace katastrální“ v měřítku 1:500 (výkres č. C.2) a „Koordinační situace“ v měřítku 1:500 (výkres č. C.3), s vyznačením předmětu územního rozhodnutí a jeho polohy
- stejnopis rozhodnutí s doložkou právní moci.

Obdrží:

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou)

ABM architekti, s.r.o., IDDS: x6jivsf (zástupce žadatele)

sídlo: Masarykovo nábřeží č.p. 239/22, 110 00 Praha 1-Nové Město

Pražská teplotárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

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

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

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

Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u

sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, účastník územního řízení (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu

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

Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP odborem evidence majetku, IDDS: 48ia97h

sídlo: Nám. Franze Kafky č.p. 16/1, 110 00 Praha 1-Staré Město

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

COPROSYS a.s., IDDS: wecdgvr

sídlo: Na Kopci č.p. 239, Chrudim IV, 537 05 Chrudim 5

Fast Communication s.r.o., IDDS: c65izse

sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

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 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

Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt

sídlo: Křížíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygweh5i

sídlo: Tomičkova 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

TeSuNet s.r.o., IDDS: xb95ygt

sídlo: Jablonecká č.p. 416/58, 190 00 Praha 9-Střížkov

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

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

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-BEZ Odbor bezpečnosti, odd. krizového plánování, IDDS: 48ia97h

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

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

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

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-PKD Odbor pozemních komunikací a drah, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 01 Praha 1-Staré Město

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-UZR Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h

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

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

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

Městská část Praha 9, OVÚR - vodoprávní úřad, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

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

Na vědomí

Polygon BC, a.s., IDDS: yumtzyv (*žadatel*)

sídlo: Vladislavova č.p. 1390/17, 110 00 Praha 1-Nové Město

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Evidence územních rozhodnutí, IDDS: c2zmahu

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

Co: spis, evidence

1x stejnopis