



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/119303/2023/OVÚR/VLe

Č.J.: MCP09/469054/2025/OVÚR/VLe

VYŘIZUJE: Ledecká

TEL.: 283 091 227

E-MAIL: ledeckav@praha9.cz

DATUM: 15.12.2025

Ukl. zn.: P-67/1/Hrdlořezy

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

ROZHODNUTÍ

- I. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ
- II. POVOLENÍ KÁCENÍ DŘEVIN ROSTOUCÍCH MIMO LES

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 podle 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, v územním řízení posoudil 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, kterou dne 19.07.2023 podala společnost **A 23, spol. s r.o., IČ 63978920**, se sídlem **Hrdlořežská 32/3, 190 00 Praha 9 -Hrdlořezy**, zastoupená na základě plné moci **Ing. Vladimírem Musilem, IČ 40854329, U Větrolamu 987/14a, 184 00 Praha 8 -Dolní Chabry** (dále jen „žadatel“) a na základě tohoto posouzení

I.

vydává podle § 79 a § 92 původního stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané

„Novostavba bytového domu Horní Hrdlořežská“

na pozemcích parc. č. **67/1, 67/2, 67/5, 70/1, 70/2, 81/3, 81/4, 500/2, 500/10, 500/11, 522/1**
v katastrálním území **Hrdlořezy, Praha 9**,
při ul. Horní Hrdlořežská,

Předmětem záměru je novostavba bytového domu na pozemcích č. parc. 70/1, 67/5, 70/2, 67/2, vše v k. ú. Hrdlořezy, která je dostavbou nárožní proluky při ul. Horní Hrdlořežská, Českobrodská.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

- 1) Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 67/1 (ostatní plocha), parc. č. 67/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 67/5 (ostatní plocha), parc. č. 70/1 (zahrada), parc. č. 70/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 81/3 (ostatní plocha), parc. č. 81/4 (ostatní plocha), parc. č. 500/2 (ostatní plocha), parc. č. 500/10 (ostatní plocha), parc. č. 500/11 (ostatní plocha), parc. č. 522/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Hrdlořezy.
- 2) Stavba bytového domu bude mít půdorys ve tvaru písmene "L" o maximálních půdorysných rozměrech 22,00 m (ve směru východ - západ) x 21,20 m (ve směru sever - jih). Zastavěná plocha stavby bude 515 m², HPP = 2 448,70 m².

- 3) Na pozemcích č. parc. 67/5, 70/1, 70/2 v k. ú. Hrdlořezy bude nadzemní část bytového domu umístěna až na samé západní hranici pozemku č. parc. 67/5 v k. ú. Hrdlořezy (hranice s pozemky č. parc. 69/1, 69/2 v k. ú. Hrdlořezy), na samé severní hranici pozemků č. parc. 70/1, 70/2 v k. ú. Hrdlořezy (hranice s pozemky č. parc. 67/1, 67/2 v k. ú. Hrdlořezy), a na samé východní hranici pozemků č. parc. 70/1, 70/2 v k. ú. Hrdlořezy (hranice s pozemky č. parc. 522/1, 67/1 v k. ú. Hrdlořezy). Balkony bytů ve 2NP – 4NP přesahují do ul. Horní Hrdlořezská nad pozemky č. parc. 522/1, 67/1 v k. ú. Hrdlořezy.
- 4) Stavba bude obsahovat 2 podzemní podlaží a 4 nadzemní, přičemž 4NP bude ustoupené. Zastřešená bude plochou střechou s max. výškou atiky + 12,80 m od $\pm 0,00 = 215,70$ m n. m. (Bpv) = výšková úroveň podlahy 1NP. Dvorní část domu bude zastřešená částečně pultovou a částečně sedlovou střechou s max. výškou hřebene + 13,88 m od $\pm 0,00$. Výšková úroveň podlahy 2PP bude na kótě - 5,55 m od $\pm 0,00 = 210,15$ m n. m., a výšková úroveň podlahy 1PP bude na kótě - 2,80 m = 212,90 m n. m. 1NP při ul. Českobrodská bude částečně zapuštěné a do ul. Horní Hrdlořezská bude obsahovat podloubí. Bytový dům bude obsahovat celkem 11 bytových jednotek, 6 ateliérů a provozovnu nerušících služeb.
- 2 PP bytového domu bude obsahovat garáže, schodišťový prostor s výtahem, výtah pro automobily, retenční nádrž a VZT strojovnu.
- 1PP bude obsahovat garáže, schodišťový prostor s výtahem, výtah pro automobily, technickou místnost a sklepy.
- 1 NP bude obsahovat loubí, schodišťový prostor s výtahem, výtah pro automobily, prostor na odpad a úklid, kočárkárnu a provozovnu o velikosti 193 m² užitné plochy, samostatně přístupnou z ul. Horní Hrdlořezská a ze dvora.
- 2 NP a 3 NP budou obsahovat v každém podlaží schodišťový prostor s výtahem, 3 bytové jednotky a 3 ateliéry.
- 4 NP bude obsahovat schodišťový prostor s výtahem, technické zázemí a 5 bytových jednotek.
- Hlavním zdrojem vytápění objektu bude tepelné čerpadlo (vzduch/voda) osazené v technické místnosti v 1PP bytového domu. Doplňkovým zdrojem vytápění bude plynový kondenzační kotel o výkonu 30 kW osazený v technické místnosti v 1 NP domu.
- 5) Přípojka kanalizace
Stavba bude napojena novou jednotnou kanalizační přípojkou DN 200 do stávající jednotné kanalizační stoky DN 400 v ul. Českobrodská. Délka přípojky bude 7,92 m.
- 6) Přípojka vodovodu
Stavba bude napojena novou vodovodní přípojkou d63 – DN50 na stávající vodovodní řad DN 150 v ul. Horní Hrdlořezská. Přípojka bude ukončena vodoměrnou sestavou v 1PP bytového domu. Délka přípojky bude 7,00 m.
- 7) Likvidace srážkových vod
Srážkové vody ze střechy bytového domu budou svedeny vnitřním kanalizačním potrubím, přes filtrační šachtu do retenční nádrže o objemu 9,8 m³, umístěné ve 2PP bytového domu. Z retenčního objektu budou srážkové vody přečerpávány nad úroveň kanalizace pro veřejnou potřebu, pod strop 1PP objektu, a dále svodným gravitačním potrubím do jednotné kanalizační přípojky. Retenční prostor bude odvětrán.
- 8) Přípojka plynovodu
Stavba bude napojena novou STL plynovodní přípojkou PE 32 na stávající STL plynovod PE 110 v ul. Horní Hrdlořezská. Přípojka bude ukončena HUP v nice na fasádě objektu. Délka plynovodní přípojky bude 7,00 m.

- 9) Stavba bude napojena z nové přípojkové skříně umístěné na fasádě bytového domu, zasmyčkované na kabel směr RIS 50/69 – SP11 (u čp.138 Českobrodská). Kabel z nové přípojkové skříně bude nahrazen novým kabelem typu AYKY-OT 3x240+120 mm² až do stávající RIS 50/69 (č. parc. 71 k. ú. Hrdlořezy). Délka nového vedení 1 kV bude cca 14 m.
- 10) Stavba bude napojena na sdělovací síť novou přípojkou sdělovacího vedení v ul. Českobrodská.
- 11) Dopravně bude stavba napojena na komunikaci Horní Hrdlořezská, hydraulickým výtahem do podzemních garáží. v podzemních garážích bude celkem 21 parkovacích stání, z toho 1 pro invalidy. Na pozemku č. parc. 67/2 v k. ú. Hrdlořezy, bude zřízeno čekací parkovací stání pro vjezd do garáží. Provoz výtahu do podzemních garáží bude řízen světelnou signalizací.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

- 12) Řešené území je vymezeno na dotčených pozemcích parc. č. 70/1, 70/2, 67/5 (vlastní stavba bytového domu, včetně retenční nádrže, 67/1, 67/2, 81/4, 81/3, 500/2, 500/10, 500/11, 522/1, (zpevněné plochy, včetně parkovacího stání, přípojky sítě technické infrastruktury) v k. ú. Hrdlořezy, Praha 9.
- 13) Širší rámec lokality tvoří na západě stávající bytové domy. Na jižní straně komunikace Českobrodská, a na severní straně rozestavěná stavba polyfunkčního domu. Na východní straně navazuje rozsáhlá zástavba rodinných domů v ul. Horní Hrdlořezská.

Podmínky pro projektovou přípravu a realizaci stavby:

- 14) Budou splněny podmínky orgánu ochrany ovzduší, Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí uvedené v závazném stanovisku ze dne 09.04.2024 pod čj. MCP09/083808/2024, sp. zn. S MCP09/080859/2024, a to:
- Při stavbě budou používána výhradně vozidla a stavební mechanismy, které splňují příslušné emisní limity podle platné legislativy pro mobilní stroje.
 - V případě, že dojde ke znečištění veřejných komunikací vyjíždějícími vozidly ze stavby, bude neprodleně provedeno jeho odstranění.
 - Plynový kotel bude využíván jako doplňkový zdroj tepla.
 - Při nákupu kotle požadujeme dodržet výběr kotle s nejlepšími dostupnými technologickými vlastnostmi (min. emisní třída NO_x5).
- 15) Budou splněny podmínky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, uvedené v závazném stanovisku (souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF) ze dne 17.05.2024 pod čj. MCP09/142614/2024, sp. zn. S MCP09/131002/2024, a to:
- Před zahájením výstavby budou vyznačeny hranice trvalého záboru, které budou zajištěny před případným překračováním nebo posunutím.
 - Realizací nezemědělské činnosti nesmí dojít ke kontaminaci půdy únikem pohonných hmot či jiných technických kapalin z mechanizace, poškozování okolních pozemků ani narušování jejich vodního režimu.
- Z právních předpisů na ochranu ZPF vyplývají povinnému další povinnosti:
- Povinný k platbě odvodů je povinen OŽP doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci (§ 11 odst. 4 písm. a) zákona).
 - Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit OŽP tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny (§ 11 odst. 6 zákona).

- 16) Budou splněny podmínky orgánu veřejného zdraví, Hygienické stanice hl. m. Prahy, uplatněné v závazném stanovisku čj. HSHMP 02473/2020 ze dne 24.01.2020, ve znění vyjádření čj. HSHMP 11858/2024 ze dne 27.03.2024, a to:
- V dalším stupni PD je nutno předložit podrobnou ZOV, včetně výpočtu hluku ze stavební činnosti ve venkovním chráněném prostoru nejbližších staveb, dále navrhnout způsob ochrany tohoto prostoru před nadlimitním hlukem.
 - V dalším stupni PD bude předložena kompletní projektová dokumentace, ve stejném rozsahu jako stavebnímu úřadu, včetně projektů specialistů.
 - Pro komerční prostor bude zřízeno min. soc. zázemí v rozsahu WC s předsíní a výlevkou pro úklid.
- 17) Budou splněny podmínky orgánu ochrany vod, odboru ochrany prostředí MHMP, z hlediska zacházení se závadnými látkami, čj. MHMP 634239/2024, sp. zn. S-MHMP 0513061/2024 ze dne 05.04.2024, a to:
- Stavebník učiní přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikaly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí, tzn., umístí zařízení (hydraulický výtah), v němž se zachází se závadnými látkami způsobem, který vyloučí možnost úniku závadných látek do horninového prostředí nebo kanalizace a dále znemožní, aby byly závadnými látkami kontaminovány srážkové vody.
- 18) Budou splněny podmínky vodoprávního úřadu MČ Praha 9, uplatněné v závazném stanovisku dle § 104 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon), ze dne 05.02.2020, sp. zn. S MCP09/029475/2019/OVÚR/Val, čj. MCP09/005668/2020/OVÚR/Val, a to:
- Srážkové vody spadlé na střechu bytového domu budou svedeny přes filtrační zařízení (filtrační šachtu) do podzemní retenční nádrže. (Před objekt podzemní retenční nádrže bude předřazena filtrační šachta.)
 - Retenční nádrž musí být opatřena odvětráním.
 - Podle vyjádření PVS, a.s., do dokumentace pro stavební povolení musí být upravena velikost retenční nádrže. Musí být navržena na 10-ti letý déšť v délce trvání 30 min.
 - Srážkové vody, spadlé na pozemky stavebníka, nebudou odtékat do ulic, na sousední pozemky, na cesty pro pěší.
 - Zpevněné plochy (i malé) budou provedeny tak, aby z nich byl možný přerov srážkových vod do okolní zeleně, kde budou vsakovány.
 - Zeleň bude upravena tak, aby plochy zůstaly bezodtokové a celá srážka (i v případě přívalových a déle trvajících srážek) zůstala na této ploše (miskovitě snížení terénu), aby při dešti nestékala na zpevněné plochy (zem uložit níže), případně vyspádovat zpevněné plochy tak, aby mohla srážková voda odtékat do zeleně.
 - Hospodaření se srážkovými vodami v prostoru staveniště bude zajištěno vsakem, v případě potřeby budou srážkové vody v prostoru staveniště svedeny povrchovými příkopy do usazovací jímky, dostatečně kapacitní.
 - Staveniště bude zabezpečeno tak, aby srážkové vody z jeho prostoru nevnikly do ulic, na sousední pozemky, na cesty pro pěší.
 - Všechny použité stroje a mechanismy budou bezpečně zajištěny proti úniku ropných látek a olejů do terénu. Použité mechanismy budou povinně vybaveny prostředky k zachycení příp. úniků olejů či pohonných hmot do terénu.
 - Při výstavbě nesmí být ohrožena jakost podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona.
 - Podlahy podzemních garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek, garáž nebude odvodněna do kanalizace, v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Znečištěné vody budou sváděny žlabem v podlaze podzemních garáží k bezodtoké jímkce osazené ve 2.PP. V případě potřeby bude jímka vysáta specializovaným zařízením.
 - Odpadní vody vypouštěné do oddílné kanalizace k odvádění odpadních vod budou svým složením splňovat limity dané platným Kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu

- na území hlavního města Prahy v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha (dále Kanalizační řád).
- Případné drtiče kuchyňského odpadu nesmí být instalovány na kanalizačním potrubí odvádějícím odpadní vody přes kanalizační přípojky a přes kanalizační stoky na Ústřední čistírnu odpadních vod Praha.
 - Za výpočet množství srážkových vod a posouzení dostatečné kapacity objemu retenční nádrže zodpovídá oprávněný projektant.
- 19) Budou splněny podmínky technického stanoviska TSK hl. m. Prahy, a. s., ze dne 22.04.2024, čj. TSK/11374/24 1109/Hi, a to zejména:
- v místě vjezdu do objektu požadujeme vybudovat zesílený přejezd přes chodník, v místě navrhovaného vjezdu (viz výše) požadujeme provést s dlážděným povrchem z asfaltového betonu, resp v následující konstrukční skladbě:
 - ACO 11 40 mm
 - ACP 16+ 50 mm
 - SC C8/10 120 mm
 - štěrkodrt' 150 mm
 - tloušťka konstrukce celkem tl. 360 mm + zhutněná pláň
 - na rozhraní přejezdu přes chodník a vozovky komunikace Horní Hrdlořezská požadujeme osadit sklopenou žulovou obrubu s nášlapem + 50 mm zapuštěnou do betonového lože s betonovou boční opěrou,
 - veškeré nové silniční obruby požadujeme výhradně žulové, v obloucích obloukové daného poloměru,
 - výkopy narušené živичné povrchy komunikace Horní Hrdlořezská pokládkou IS požadujeme obnovit vždy v celé šíři a v jedné souvislé ploše, ohraničené krajními hranami výkopů, s přesahem min. 0,5 m na obě strany,
 - kanalizační přípojku v ul. Českobrodská požadujeme realizovat tak, aby nedošlo k narušení povrchu vozovky
 - při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací požadujeme dodržovat "Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě", schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.

Z hlediska oddělení správy odvodňovacích zařízení sdělujeme následující:

- v místě vjezdu požadujeme na rozhraní komunikace Horní Hrdlořezská a zpevněné plochy investora vytvořit výškové rozvodí tak, aby nedocházelo k zatékání dešťových vod z veřejné komunikace (ve správě TSK) na pozemky, které zůstanou investora a naopak.
- 20) V projektové dokumentaci pro povolení záměru budou zohledněny podmínky vyjádření Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, uplatněné ve stanovisku čj. IPR 03775/24 bez uvedeného data vydání, a to:
- Návrh řešení požadujeme i nadále koordinovat s investiční akcí hl. m. Prahy Stavba č. 08268 Rokytka, etapa 0010 Horní Hrdlořezská, Hrdlořezská, včetně řešení chodníku. Podlahu v přízemí bytového domu požadujeme umístit do takové výšky, aby sjezd k autovýtahu a na přilehlé vyčkávací stání mohl být připojen pomocí chodníkového přejezdu, tj. bez změny úrovně chodníku.
 - Ve slepé fasádě parteru podél ul. Českobrodská požadujeme prolomit okna a umožnit tak vizuální kontakt domu s veřejným prostranstvím.
 - Venkovní vyčkávací stání požadujeme opatřit retenční dlažbou zpomalující odtok dešťové vody.
- 21) Budou splněny podmínky závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 9, čj. MCP09/103790/2024/OD/Tum, sp. zn. S MCP09/103790/2024/2 ze dne 15.04.2024, a to:
1. 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 přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí

- zajištěna čistota vozovky a chodníku přiléhajících ke stavbě
 - komunikace uvedena do náležitého stavu a řádně obnoven její povrch.
2. V případě nutných záborů komunikací v rámci veřejného prostranství v rámci stavby je nutno v dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby požádat příslušný odbor Úřadu MČ Praha 9 o povolení zvláštního užívání komunikace dle § 25 zákona o pozemních komunikacích, respektive o zábor veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 4 zákona č. 565/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky pro provádění staveb, které následně nevyžadují stavební povolení ani ohlášení:

- 22) Při realizaci stavby a při provádění výkopových prací, které mohou ohrozit podzemní síť elektronických komunikací a inženýrských sítí a v blízkosti těchto elektronických komunikací a inženýrských sítí musí stavebník učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození těchto sítí těmito pracemi, zejména musí být dodrženy požadavky uvedené ve stanoviscích těchto společností, zejména:
- zahájení prací stavebník oznámí předem správci předmětných sítí dle dispozic,
 - zemní práce v blízkosti vedení a zařízení budou prováděny ručně,
 - zajistit před zahájením stavebních prací vytýčení všech nadzemních a podzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození, a dodržovat podmínky jednotlivých správců sítí,
 - při realizaci musí být dodrženy normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a ČSN 332160 Elektrotechnické předpisy a předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečnými vlivy trojfázových vedení VN, VVN a ZVN,
 - na trasách kabelů nesmí být skladován žádný materiál, nesmí po nich pojíždět těžké mechanismy,
 - před zakrytím obnažených sdělovacích vedení bude přizván zástupce příslušné společnosti ke kontrole a k odsouhlasení uložení vedení, o čemž bude proveden záznam ve stavebním deníku.
- 23) Projektová dokumentace pro provádění stavby bude zpracována tak, aby:
- obsahovala, mimo jiné, podrobný geologický průzkum k založení stavby,
 - obsahovala inženýrskogeologický průzkum, jehož součástí bude i hydrogeologické posouzení dotčené lokality,
 - obsahovala návrh ochranných opatření stavebního objektu proti pronikání radonu z podloží,
 - při souběhu nebo křížení technické infrastruktury, byla respektována ochranná pásma, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení; z projektové dokumentace bude zřejmé, že souběh a křížení se stávajícími sítěmi bude proveden v souladu s ČSN 736005 Prostorové uspořádání inženýrských sítí technického vybavení, ČSN EN 12007, technickými pravidly G 702 01, 702 04, 905 01 v souladu s ustanovením § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a v souladu s § 102 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. (zákon o elektronických komunikacích) a bude vyznačen průběh podzemního či nadzemního vedení inženýrských a komunikačních sítí,
 - obsahovala akustickou studii řešící hluk z navrhovaných stacionárních zdrojů hluku umístěných na objektech a hluk z obslužné dopravy související s provozem objektů,
 - obsahovala výpočet hluku ze stavební činnosti ve venkovním chráněném prostoru nejbližších staveb a způsob ochrany tohoto prostoru před nadlimitním hlukem,
 - obsahovala splnění podmínek pro provedení a navrhování vodovodních a kanalizačních přípojek,
 - veškeré odpadní vody odváděné do kanalizace pro veřejnou potřebu svým charakterem splňovaly platné limity Kanalizačního řádu hl. m. Prahy,
 - bylo zajištěno zachování všech povrchových znaků stávajících zařízení vodovodu a kanalizačních stok v území stavby,
 - byla dodržena norma ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Koordinace

- 24) Stavba bude koordinována se záměrem stavby polyfunkčního objektu Horní Hrdlořezská na pozemcích parc. č. 67/1, 81/4, 81/3, 520/2, 524/1, 500/8, 500/10, 522/1, 500/2 v k. ú. Hrdlořezy, a se stavbami dle koordinačního vyjádření TSK hl. m. Prahy a.s. ze dne 02.04.2024, čj. zn. TSK/11374/24/1110/Še, a to:
- Akce č. 2019-1025-002776 Balabenka – Šterboholská rad., MO, st. č. 0094

- Akce č. 2021-1025-02028 Horní Hrdlořežská, parc. č. 67/1, polyfunkční dům
- Akce č. 2021-1025-02286 Českobrodská a okolí, OK, 934132
- Akce č. 2023-1025-01266 Hrdlořežská, Praha – polygon 48
- Akce č. 2023-1025-02309 Horní Hrdlořežská, Hrdlořežská, rekonstrukce kom. P9

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Žadatel

- A 23, spol. s r.o., Hrdlořežská 32/3, 190 00 Praha 9 -Hrdlořezy
- další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu*
- SQUARE Byty Hrdlořezy, Bucharova 1314/8, Praha 5 -Stodůlky, 158 00 Praha 5
 - Bc. Ivan Chlubna, Na Slupi 133/17, Praha 2 -Vyšehrad, 128 00 Praha 2
 - Gleich Pavel, nar. 11.12.1946, Koperníkova 2281/2, 120 00 Praha 2
 - Heinrich Barbara Ann Kathrin, nar. 28.11.1976, Wunnensteinstraße 3/1, Hochberg, 71686 Remseck Am Neckar, Spolková republika Německo, v řízení zastoupená Pavlem Gleichem
 - Mgr. Martin Loučka, nar. 16.11.1972, Dobnerova 524/9, Nová Ulice, 77900 Olomouc
 - Hl. m. Praha, zast. MHMP, EVM, Nám. Franze Kafky 16/1, Praha 1 -Staré Město
 - společnost PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Praha 5
 - společnost CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Praha 9
 - společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U Plynárny 500/44, Praha 4
 - Pražská vodohospodářská společnost a.s., Žatecká 110/2, Praha 1 -Staré Město
 - Vodafone Czech Republic a. s., náměstí Junkových 2808/2, Praha 5
 - Quantcom, a. s., Křížkova 237/36a, Praha 8
 - Technologie hlavního města Prahy, a. s., Dělnická 213/12, Praha 7
 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

II.

Podle § 92 odst. 1 původního stavebního zákona a § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění, v souladu se závazným stanoviskem odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, ze dne 30.04.2025 pod čj. MCP09/152599/2025, sp. zn. S MCP09/116567/2025,

povoluje kácení dřevin rostoucích mimo les,

a to:

1 ks ořešák královský (*Juglans regia*), obvod kmene: 177 cm na pozemcích parc. č. 473/5, 500/18 k. ú. Hrdlořezy, za následujících podmínek:

1. Kácení je možné realizovat až po vzniku práva provést stavební záměr „Novostavba bytového domu Horní Hrdlořežská, Praha 9, ul. Horní Hrdlořežská, k.ú. Hrdlořezy parc.č. 70/1, 70/2, 67/5, podle původního stavebního zákona.
2. Kácení lze provést po vydání platného stavebního povolení bezprostředně před započítím vlastní stavební činnosti v době vegetačního klidu, od 01.11. do 31.03, který bude předcházet zahájení vlastní stavby. Termín kácení bude orgánu ochrany přírody oznámen alespoň 3 dny před započítím kácení.
3. Společnost A23, spol. s r.o., IČ 63978920 zajistí realizaci náhradní výsadby, a to:
Na pozemku dotčeném kácením bude realizován projekt sadových úprav podle výkresu C5 „Situace návrh“. Bude vysazeno: 1 ks katalpa (*Catalpa bignonioides* ('anaN' a záhon s okrasnými keři a trávami.
Sazenice stromu bude školkařský výpěstek s obvodem kmene min. 14-16 cm, s korunou nasazenou min. ve 220 cm.
Rostliny pro výsadbu budou nepoškozené, výsadbové jámy budou v šířce 1,5násobku průměru kořenového systému nebo zemního balu. Strom bude kotven třemi kůly. Výsadby budou mulčovány, u

stromu bude závlahová mísa. Kvalita výpěstků bude odpovídat ČSN 46 4902 Výpěstky okrasných dřevin, Společná a základní ustanovení.

Odborná realizace výsadeb bude v souladu s oborovými normami ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině-Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině-Práce s půdou, ČSN 83 9051 Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy a se Standardy péče o přírodu SPPK A02 001-2013 Výsadba stromů, A02 002:2025 II. Revize Řez stromů.

Výsadba bude připravena k termínu kolaudace stavby. Nebude-li možné výsadbu realizovat ke kolaudaci z důvodu nevhodných agrotechnických podmínek pro výsadbu rostlin, budou sadové úpravy provedeny v nejbližším jarním nebo podzimním výsadbovém termínu po kolaudaci.

4. Společnost A23, spol. s r.o., IČ 63978920 zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby, a to:

Doplnění neujatých a chybějících kusů, stejného druhu a velikosti, odpovídající pravidelná závlhka v době vegetace, přihnojení, odplevelení výsadbového místa, u stromu individuální péče o kořenovou mísu, tj. zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy, odborný výchovný řez mladé koruny stromu.

Následná péče bude zajištěna odborně v souladu s cílem vegetační úpravy, stanovištními podmínkami, stádiem rostlin a průběhem počasí.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, na něhož se vztahuje rozhodnutí správního orgánu je žadatel, společnost A 23, spol. s r.o., Hrdlořežská 32/3, 190 00 Praha 9 -Hrdlořezy.

Odůvodnění výroku I a II:

Dne 19.07.2023 obdržel odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 žádost žadatele společnosti A 23, spol. s r.o., IČ 63978920, se sídlem Hrdlořežská 32/3, 190 00 Praha 9 -Hrdlořezy, zastoupené na základě plné moci Ing. Vladimírem Musilem, IČ 40854329, U Větrolamu 987/14a, 184 00 Praha 8 -Dolní Chabry, o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané: „Novostavba bytového domu Horní Hrdlořežská“ na pozemcích parc. č. 67/1, 67/2, 67/5, 70/1, 70/2, 81/3, 81/4, 500/2, 500/10, 500/11, 522/1, v katastrálním území Hrdlořezy, Praha 9, při ul. Horní Hrdlořežská.

Součástí stavby je i kácení dřevin rostoucích mimo les - 1ks ořešák královský, obvod kmene 177 cm, na pozemku parc. č. 70/1 v k. ú. Hrdlořezy, dle závazného stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, ze dne 30.04.2025, čj. MCP09/152599/2025, sp. zn. S MCP09/116567/2025, vydaného dle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a náhradní výsadba na pozemku parc. č. 70/1 v k. ú. Hrdlořezy.

Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení.

Předmětem záměru je novostavba bytového domu na pozemcích č. parc. 70/1, 67/5, 70/2, vše v k. ú. Hrdlořezy, která je dostavbou nárožní proluky při ul. Horní Hrdlořežská, Českobrodská.

Stavba bude obsahovat 2 podzemní podlaží a 4 nadzemní, přičemž 4NP bude ustoupené. Stavba má půdorys ve tvaru písmene "L" o maximálních půdorysných rozměrech 22,00 m (ve směru východ - západ) x 21,20 m (ve směru sever - jih). Zastavěná plocha stavby bude 515 m², HPP = 2 448,70 m². Zastřešená bude plochou střechou s max. výškou atiky + 12,80 m od ± 0,00 = 215,70 m n. m. (Bpv) = výšková úroveň podlahy 1NP. Dvorní část domu bude zastřešená částečně pultovou a částečně sedlovou střechou s max. výškou hřebene + 13,88 m od ± 0,00. Výšková úroveň podlahy 2PP bude na kótě - 5,55 m od ± 0,00 = 210,15 m n. m., a výšková úroveň podlahy 1PP bude na kótě - 2,80 m = 212,90 m n. m. 1NP při ul. Českobrodská bude částečně zapuštěná a do ul. Horní Hrdlořežská bude obsahovat podloubí. Bytový dům bude obsahovat celkem 11 bytových jednotek, 6 ateliérů a provozovnu nerušících služeb.

2 PP bytového domu bude obsahovat garáže, schodišťový prostor s výtahem, výtah pro automobily, retenční nádrž a VZT strojovnu. 1PP bude obsahovat garáže, schodišťový prostor s výtahem, výtah pro automobily, technickou místnost a sklepy. 1 NP bude obsahovat loubí, schodišťový prostor s výtahem, výtah pro automobily, prostor na odpad a úklid, kočárkárnu a provozovnu o velikosti 193 m² užitné plochy, samostatně přístupnou z ul. Horní Hrdlořežská a ze dvora. 2 NP a 3 NP budou obsahovat v každém podlaží schodišťový prostor s výtahem, 3 bytové jednotky a 3 ateliéry. 4 NP bude obsahovat schodišťový prostor s výtahem, technické zázemí a 5 bytových jednotek.

Dopravně bude stavba napojena na komunikaci Horní Hrdlořežská, v podzemních garážích bude celkem 21 parkovacích stání, z toho 1 pro invalidy. Na síť technické infrastruktury bude stavba napojena přípojkami plynu a vody v ul. Horní Hrdlořežská, a přípojkou splaškové kanalizace a elektro v ul. Českobrodská. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže umístěné ve 2 PP domu, vybavené řízeným odtokem do veřejné kanalizace.

Navrhované parametry stavby

Zastavěná plocha: 515 m²

Obestavěná prostor: 7 642 m³

Hrubé podlažní plochy

2 podzemní podlaží 515 m²

1 podzemní podlaží 515 m²

1 nadzemní podlaží 349,20 m²

2 nadzemní podlaží 394,50 m²

3 Nadzemní podlaží 394,50 m²

4 Nadzemní podlaží 280,50 m²

Celkem: 2 448,7 m²

Celkem navržených bytových jednotek 11

Celkem atelierů 6

Počet nebytových jednotek (komerce) 1

Počet parkovacích stání bydlení: HPP 1069,5 m²
85 m² HPP /1 parkovací místo 12,58 stání = 13 stání

Vázané/návštěvnícké....90%/10% 12/1 stání

Celkový počet stání bydlení 13 stání

Počet parkovacích stání komerce: HPP 220 m²
50 m² HPP /1 parkovací místo 4,4 stání
Vázané/návštěvnícké....10%/90% 1/3 stání

Celkový počet stání komerce 4 stání

Požadovaný počet stání dle výpočtu - 17 stání, z toho 1 stání pro OZTP

Ve společné garáži ve 2 PP a v 1 PP domu je navrženo 21 parkovacích stání z toho 1 parkovací stání pro OZTP. 5 parkovacích stání pro návštěvy bude vyhrazeno v podzemních garážích na úrovni 1.PP - jedná se o stání označená ve výkresové části 13,14,15,16 a 17.

Protože žádost neobsahovala veškeré předepsané podklady, potřebné pro její řádné posouzení, vyzval stavební úřad žadatele, opatřením ze dne 14.09.2023, čj. MCP09143889/2023/OVÚR/VLe, sp. zn. S MCP09/119303/2023/OVÚR/VLe, k doplnění chybějících podkladů a územní řízení usnesením dle § 86 odst. 4 původního stavebního zákona přerušil. Pro doplnění chybějících podkladů stanovil stavební úřad lhůtu do 31.03.2024.

Lhůta pro doplnění podkladů byla na základě žádosti žadatele, čj. MCP09/080857/2024 ze dne 20.03.2024, usnesením sp. zn. S MCP09/119303/2023/OVÚR/VLe, čj. MCP09/085305/2024/OVÚR/VLe ze dne 25.03.2024, prodloužena do 31.07.2024.

Podáním čj. MCP09/226758/2024 ze dne 31.07.2024 doplnil žadatel část chybějících podkladů.

Podáním čj. MCP09/361656/2024 ze dne 06.11.2024 doplnil žadatel souhlas vlastníků sousedního bytového domu čp. 139 na pozemku č. parc. 69/1 v k. ú. Hrdlořezy. Z dosud předložených podkladů však nevyplyvá, že by byl pozemek č. parc. 69/1 v k. ú. Hrdlořezy dotčený umístěním záměru.

Opatřením čj. MCP09/089261/2025/OVÚR/VLe, sp. zn. S MCP09/119303/2023/OVÚR/VLe, ze dne 12.03.2025, vyzval stavební úřad žadatele k doplnění chybějících podkladů a územní řízení usnesením dle § 86 odst. 4 původního stavebního zákona přerušil. Pro doplnění chybějících podkladů stanovil stavební úřad novou lhůtu do 30.08.2025.

Požadované podklady byly doplněny dne 21.07.2025, podáním čj. MCP09/285544/2025.

Účastníci řízení

Účastníkem územního řízení o umístění stavby je podle § 85 odst. 1 původního stavebního zákona 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 jsou:

- ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) původního stavebního zákona žadatel, kterým je společnost A 23, spol. s r.o., IČ 63978920, se sídlem Hrdlořežská 32/3, 190 00 Praha 9 -Hrdlořezy, zastoupená na základě plné moci Ing. Vladimírem Musilem, IČ 40854329, U Větrolamu 987/14a, 184 00 Praha 8 -Dolní Chabry,
- ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) původního stavebního zákona obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, to je Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57, Praha 2 - Nové Město.

Podle § 85 odst. 2 stavebního zákona jsou dále účastníky každého územního řízení vlastníci 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 stavebního zákona považuje stavební úřad tyto osoby:

Dle písm. a)

vlastníka 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:

pozemky č. parc. 67/2, 67/5, 70/1, 70/2 v k. ú. Hrdlořezy jsou ve vlastnictví žadatele

- parc. č. 81/3, 500/11 v katastrálním území Hrdlořezy, jehož spoluvlastníky jsou Pavel Gleich, nar. 11.12.1946, Koperníkova 2281/2, Praha 2, Barbara Ann Kathrin Heinich, nar. 28.11.1976, Hochberg, Wunnensteinstraße 3/1, Remseck Am Neckar, SRN, Mgr. Martin Loučka, nar. 16.11.1972, Dobnerova 524/9, Nová ulice, Olomouc,
- parc. č. 500/2, 500/10, 522/1, v katastrálním území Hrdlořezy, kterým je hlavní město Praha zastoupené MHMP odborem evidence majetku
- parc. č. 67/1, 81/4, v katastrálním území Hrdlořezy, kterým je společnost SQUARE Byty Hrdlořezy s. r. o., IČ 21702632, Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5
- společnost PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Praha 5
- společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U Plynárny 500/44, Praha 4
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Žatecká 110/2, Praha 1 -Staré Město
- Bc. Ivana Chlubnu, nar. 16.10. Na Slupi 133/17, Praha 2 -Vyšehrad, 128 00 Praha 2, na základě zástavního práva k pozemkům č. parc. 67/1, 81/4 v k. ú. Hrdlořezy

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, resp. mající právo odpovídající věcnému břemenu k dotčeným pozemkům. V daném případě jsou to:

- společnost PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Praha 5, na základě práva věcného břemene k pozemku č. parc. 500/2,
- společnost CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Praha 9, na základě práva věcného břemene k pozemku č. parc. 500/2,
- Vodafone Czech Republic a. s., náměstí Junkových 2808/2, Praha 5, na základě práva věcného břemene k pozemku č. parc. 500/2,
- Quantcom, a. s., Křižíkova 237/36a, Praha 8, na základě práva věcného břemene k pozemku č. parc. 500/2,
- Technologie hlavního města Prahy, a. s., Dělnická 213/12, Praha 7
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

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:

vlastníci pozemků a staveb na nich parc. č. 21, 69/1, 69/2, 78, 79/3, 80, 520/2, 524/1 v katastrálním území Hrdlořezy.

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, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/324, Praha 9.

Účastníci řízení o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les

Podle § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů v souladu s rozsudkem sp. zn. 4 As 33/2023-26, ze dne 23.06.2023 přísluší postavení účastníka řízení též občanskému sdružení nebo jeho organizační jednotce, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny. V tomto případě se jedná o občanské sdružení Krocan, o. s., IČ 27003809, Pod Krocínkou 467/6, Praha 9 a Rokytka žije, z. s., IČ 14120810, Svatošových 1014/7, 190 00 Praha 9.

Dle ustanovení § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, „občanské sdružení je oprávněno za podmínek a v případech podle odstavce 2 účastnit se řízení podle tohoto zákona, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno; v tomto případě má postavení účastníka řízení. Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup“.

Oznámení o zahájení územního řízení bylo občanskému sdružení Krocan, o. s. a občanskému sdružení Rokytka žije, z. s., doručeno veřejnou vyhláškou dne 12.09.2025. V zákonem stanové lhůtě občanská sdružení Krocan, o. s. a Rokytka žije, z. s., neoznámila svou účast v řízení, a proto jim postavení účastníka územního řízení nenáleží.

Přípisem čj. MCP09/350225/2025/OVÚR/VLe, sp. zn. S MCP09/119303/2023/OVÚR/VLe ze dne 26.08.2025, oznámil stavební úřad všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení územního řízení dle § 87 odst. 1 původního stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu byly z úřední činnosti dobře známy poměry v území a žádost po doplnění poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 původního stavebního zákona od ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů do 15 dnů od doručení oznámení. Současně upozornil dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska námitky a připomínky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. V souladu s § 89 odst. 5 původního stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, bylo oznámení o zahájení řízení, v souladu s ust. § 87 odst. 1 původního stavebního zákona doručováno postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona a MČ Praha 9, jako obci, zastoupené Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/324, Praha 9 dle zákona č. 131/200 Sb. o hlavním městě Praze, veřejnou vyhláškou.

Oznámení o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce Úřadu MČ Praha 9 od 28.08.2025 do 16.09.2025.

Ve stanovené lhůtě, podáním čj. MCP09/366939/2025 ze dne 10.09.2025 uplatnil námitku účastník řízení Městská část Praha 9, zastoupená radním pro územní rozvoj Ing. Jiřím Janákem, týkající se nezpracování podmínek Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy čj. 03775/24 do projektové dokumentace.

Podáním č. MCP09/470969/2025 ze dne 09.12.2025, vzal účastník řízení námitku zpět.

Ve stanovené lhůtě, která uplynula dnem 30.09.2025, neuplatnili ostatní účastníci řízení žádné námitky ani připomínky. Dotčené orgány neuplatnily žádná další stanoviska.

Dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí (DUR - datum vyhotovení 02/2019 – 07/2025 – poslední revize), která obsahuje také část zdravotně technické instalace – vodovodní přípojka, zdravotně technické instalace – likvidace dešťových vod, zpracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Jana Kletenská (ČKA 02904), část požárně bezpečnostní řešení zpracované autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb Ing. arch. Kateřinou Píchovou, část STL plynovodní přípojka zpracovanou autorizovaným inženýrem pro technologická zařízení staveb Ing. Pavlem Koreckým (ČKAIT 0200712), Protokol o autorizovaném měření hluku zpracovaný Jiřím Vosátkou – AKMEST, 25.09.2029, stanovení radonového

indexu pozemku z 7.08.2018, inženýrskogeologický průzkum zpracovaný Mgr. Pavlem Tůmou – geologické práce v 09/2018, studii denního osvětlení zpracovanou JK Ateliér, s. r. o. v 02/2019.

K řízení byly předloženy tyto doklady a podklady:

1) majetkoprávní doklady:

- Plná moc žadatele společnosti A23, spol. s r. o. pro Ing. Vladimíra Musila, ze dne 12.07.2023 k zastupování ve všech správních řízeních všech stupňů
- Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene č. TSK 5/20/1200/544/50, uzavřená mezi budoucím povinným Hlavním městem Prahou, zastoupeným TSK hl. m. Prahy, a s. a budoucím oprávněným, společností A23, spol. s r. o., ze dne 05.10.2020
- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení na napěťové hladině NN č. 8831906392 uzavřená mezi PREDistribuce a. s. a společností A23, spol. s r. o.
- Souhlas vlastníka dotčených pozemků č. parc. 500/2, 500/10, 522/1, v k. ú. Hrdlořezy, MHMP EVM ze dne 02.12.2019, čj. MHMP 2418321/2019, sp. zn. S-MHMP 2358225/2019, vyznačený též na situaci stavby dle § 184a odst. 2 původního stavebního zákona
- Souhlas vlastníka komunikace na pozemcích č. parc. 81/3, 500/11 v k. ú. Hrdlořezy, MHMP odboru evidence majetku čj. MHMP 948750/2024, sp. zn. S-MHMP 539329/2024, ze dne 28.05.2024, vyznačený též na situaci stavby dle § 184a odst. 2 původního stavebního zákona
- Souhlas spoluvlastníků dotčených pozemků č. parc. 81/3, 500/11 v k. ú. Hrdlořezy, Pavla Gleicha, nar. 11.12.1946, Koperníkova 2281/2, Praha 2, Barbary Ann Kathrin Heinich, nar. 28.11.1976, Hochberg, Wunnensteinstraße 3/1, Remseck Am Neckar, SRN, Mgr. Martina Loučky, nar. 16.11.1972, Dobnerova 524/9, Nová ulice, Olomouc, vyznačený na situaci stavby dle § 184a odst. 2 původního stavebního zákona
- Plná moc paní Barbary Ann Kathrin Heinich, nar. 28.11.1976, Hochberg, Wunnensteinstraße 3/1, Remseck Am Neckar pro Pavla Gleicha, nar. 11.12.1946, Koperníkova 2281/2, ve všech řízeních podle stavebního zákona, včetně vyjadřování případných souhlasů dle § 184a původního stavebního zákona, naposledy podepsána dne 26.09.2022
- Souhlas vlastníka pozemků č. parc. 67/1, 81/4 v k. ú. Hrdlořezy, společnosti SQUARE Byty Hrdlořezy s. r. o., vyznačený na situaci stavby dle § 184a odst. 2 původního stavebního zákona

2) stanoviska, závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:

- souhlasné závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 27.03.2024, čj. HSHMP 11858/2024, sp. zn. S-HSHMP 11858/2024, jehož podmínky uplatněné v závazném stanovisku čj. HSHMP 02473/2020 ze dne 24.01.2020 zohlednil stavební úřad v podmínce č. 16 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
- souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 27.03.2024, čj. HSAA-2171-3/PŘES-2024
- osvědčení MHMP odboru památkové péče čj. MHMP 1537357/2019, sp. zn. S-MHMP 513876/2024 ze dne 02.07.2024 o vzniku souhlasného bezpodmínečného stanoviska dne 13.04.2024
- souhlasné závazné stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 04.04.2024, čj. MHMP 576741/2024, sp. zn. S-MHMP 456793/2024
- souhlasné závazné stanovisko MHMP odboru bezpečnosti, odd. krizového plánování ze dne 19.04.2024, čj. MHMP 835849/2024, sp. zn. S-MHMP 539087/2024
- souhlasná závazná stanoviska a vyjádření orgánů ochrany lesů, ochrany přírody a krajiny, ochrany ovzduší, vlivu na životní prostředí a ochrany myslivosti MHMP, odbor ochrany prostředí ze dne 05.04.2024, čj. MHMP 634239, sp. zn. S-MHMP 0513061/2024, jehož podmínky z hlediska ochrany vod zohlednil stavební úřad v podmínce č. 17 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
- rozhodnutí odboru dopravy ÚMČ Praha 9 ze dne 11.04.2025, čj. MCP09/125274/2025/OD/SC/Pro, sp. zn. S MCP09/109441/2025/3 – povolení připojení na komunikaci Horní Hrdlořežská
- závazné stanovisko odboru dopravy ÚMČ Praha 9 ze dne 15.04.2024, čj. MCP09/103790/2024/OD/Tum, sp. zn. S MCP09/103790/2024/2, jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínce č. 21 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
- souhlasná závazná stanoviska a vyjádření orgánů ochrany ZPF, orgánů odpadového hospodářství, orgánů ochrany přírody a krajiny, orgánů ochrany ovzduší ÚMČ Praha 9, odboru životního

- prostředí ze dne 09.04.2024, čj. MCP09/083808/2024, sp. zn. S MCP09/080859/2024, jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínce č.14 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
- souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF vydaný odborem životního prostředí ÚMČ Praha 9, dne 17.05.2024, čj. MCP09/142614/2024, sp. zn. S MCP09/131002/2024, jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínce č.15 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
 - závazné stanovisko vodoprávního úřadu ze dne 05.02.2020, čj. MCP09/005668/2020/OVÚR/Val, sp. zn. S MCP09/029475/2019/OVÚR/Val, jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínce č. 18 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
 - rozhodnutí o povolení odstranění stávající studny na pozemku č. parc. 70/1 v k. ú. Hrdlořezy, vydané OVÚR ÚMČ Praha 9 dne 25.11.2020, č. MCP09/195411/2020/OVÚR/Val, sp. zn. S MCP09/074521/2020/OVÚR/Val (PM 22.12.2020)
 - závazné stanovisko – souhlas s kácením vydané odborem životního prostředí a dopravy Úřadu MČ Praha 9 dne 30.04.2025, čj. MCP09/152599/2025, sp. zn. S MCP09/116567/2025, jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínkách č 1 – 4 ve výroku č. II tohoto rozhodnutí

3) ostatní vyjádření a stanoviska:

- Policie ČR ze dne 25.03.2020, čj. KRPA-91828-1/ČJ-2020-0000DŽ jehož podmínky pro připojení stavby na komunikaci byly splněny před vydáním rozhodnutí o povolení připojení
- Technické stanovisko TSK hl. m. Prahy ze dne 22.04.2024, čj. TSK/TSK/11374/24 1109/Hi, jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínce č. 19 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
- Koordinační vyjádření TSK hl. m. Prahy ze dne 02.04.2024, čj. TSK/11374/24/1110/Še/Še jehož podmínky zohlednil stavební úřad v podmínce č. 24 ve výroku č. I tohoto rozhodnutí
- PREdistribuce a.s. ze dne 13.05.2024, č. 25210365
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., sp. zn. 2024/OSDS/04328 ze dne 29.07.2024
- Pražské vodovody a kanalizace a.s. a Pražská vodohospodářská společnost a.s. ze dne 22.07.2024, čj. ZADOST202403485
- Technologie hl. m. Prahy a.s. ze dne 12.07.2023, č. VPD-02051/2023
- ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 11.07.2023, zn. 0101971734

Žadatel 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:

- CNL INVEST s.r.o., za společnost Rychlý drát, s. r. o., ze dne 11.07.2023, č. RYDR01401/23
- CNL INVEST s.r.o., za společnost TC net – data s.r.o., ze dne 11.07.2023, č. TCNE01166/23
- CNL INVEST s.r.o., za společnost Kaora s.r.o., ze dne 11.07.2023, č. KAOR01183/23
- CNL INVEST s.r.o., za společnost Fast Communication s. r. o., ze dne 11.07.2023, č. FACO01248/23
- CNL INVEST s.r.o., za společnost Irongate s. r. o., ze dne 11.07.2023, č. IRGA00677/23
- CNL INVEST s.r.o., za společnost Türk Telekom International CZ.s.r.o., ze dne 11.07.2023, č. TUTE01148/23
- CoProSys a.s. ze dne 11.07.2023
- České Radiokomunikace, a.s. ze dne 17.07.2023, zn. UPTS/OS/338103/2023
- Fine Technology Outsource, s.r.o. ze dne 12.07.2023 čj. 53740
- Fine Technology Outsource, s.r.o. za KPE spol. s r.o. ze dne 12.07.2023 čj. 53738
- NET4GAS, s.r.o. ze dne 11.07.2023, zn. 7262/23/OVP/N
- Telco Pro Services, a.s. ze dne 12.07.2023 zn. 0201596092
- UNI Promotion s.r.o. za Airwaynet a.s. ze dne 17.07.2023 zn. 177403117
- UNI Promotion s.r.o. za NEW TELEKOM, spol. s r. o. ze dne 17.07.2023 zn. 133415298
- Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 11.07.2023, zn. MW9910227987573733
- ČEPS, a. s. ze dne 11.07.2023, zn. 17683/2023/CEPS
- Quantcom, a. s., zn. PH1177983 ze dne 13.07.2023

K jednotlivým výše uvedeným vyjádřením, která mají omezenou platnost, stavební úřad uvádí, že obecně platí povinnost zajistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu před zahájením stavební činnosti. Tato povinnost je zakotvena především v § 79 odst. 4 původního stavebního zákona, ale rovněž v souvisejících zákonech, např. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém jsou zakotvena pravidla pro provádění stavebních prací

(tj. zejména stavební činnosti, umístování staveb, zemní práce, uskladňování materiálu, zřizování skládek a vysazování trvalých porostů v ochranných pásmech) v ochranných pásmech elektřiny, plynu nebo rozvodů tepelné energie, nebo dále v zákoně č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém jsou zakotvena pravidla pro zahájení stavebních prací až po vyjádření provozovatele veřejné komunikační sítě o existenci nadzemních nebo podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi. Obdobná povinnost vyplývá i ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde jsou k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením vymezena ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. Povinnost obstarat si před zahájením stavební činnosti tzv. aktuální vyjádření či stanovisko vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vyplývá tedy z výše uvedených zákonů. V obecné rovině lze stavbu zahájit do 2 let ode dne, kdy rozhodnutí nabylo právní moci, přičemž platnost jednotlivých vyjádření je obvykle časově omezena tak, že před zahájením stavební činnosti stavebník bezesporu musí splnit uvedenou povinnost a zajistit si aktuální informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu, která vyplývá z výše uvedeného.

Majetkoprávní vztahy:

Pozemky parc. č. **67/2, 67/5, 70/1, 70/2** v k. ú. Hrdlořezy, (LV 243) jsou ve vlastnictví žadatele.

Pozemky parc. č. **67/1, 81/4** v k. ú. Hrdlořezy, (LV 336) jsou ve vlastnictví společnosti SQUARE Byty Hrdlořezy s. r. o., IČ 21702632, Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5.

Žadatel předložil v souladu s ustanovením § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, resp. § 184a původního stavebního zákona, souhlas vlastníka pozemků, vyznačený na situačním výkresu dokumentace.

Pozemky parc. č. **500/2, 500/10, 522/1** v katastrálním území Hrdlořezy (LV 258), a **komunikace** na pozemcích č. parc. 81/3, 500/11 v k. ú. Hrdlořezy, jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Žadatel předložil v souladu s ustanovením § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, resp. § 184a stavebního zákona, souhlas vlastníka pozemků MHMP odboru evidence majetku čj. MHMP 948750/2024, sp. zn. S-MHMP 539329/2024, ze dne 28.05.2024. Souhlas je současně vyznačen na situačním výkresu dokumentace.

Pozemky č. parc. **81/3, 500/11** v k. ú. Hrdlořezy (LV 12), je ve spoluvlastnictví Pavla Gleicha, nar. 11.12.1946, Koperníkova 2281/2, Praha 2, Barbary Ann Kathrin Heinich, nar. 28.11.1976, Hochberg, Wunnensteinstraße 3/1, Remseck Am Neckar, SRN a Mgr. Martina Loučky, nar. 16.11.1972, Dobnerova 524/9, Nová ulice, Olomouc. Žadatel předložil souhlas spoluvlastníků, vyznačený na situaci stavby.

Předmětem územního řízení jsou stavby, jejichž součástí jsou pobytové či obytné místnosti, proto byl proveden radonový průzkum se závěrem, že se pozemky nacházejí na území se středním radonovým indexem. Proto byl do podmínky č. 23 ve výroku I. tohoto rozhodnutí zahrnut požadavek na zpracování opatření pro ochranu proti pronikání radonu z podloží do projektové dokumentace.

Podle evidence katastru nemovitostí jsou pozemky dotčené stavbou, součástí zemědělského půdního fondu.

Na území posuzovaného záměru se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL). K dotčení PUPFL nedojde.

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

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

V územním 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 stavby 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" a dospěl k těmto závěrům

§ 18, 19

Projekt navrhuje inženýrské sítě vedené ve veřejném prostoru. Nové inženýrské sítě jsou umístěné v komunikacích. Uspořádání sítí technické infrastruktury splňuje všechny požadavky správců sítí.

§ 21, 22

Navrhovaný záměr v nárožní poloze vhodně doplňuje řadovou strukturu, stavba navazuje na uliční zástavbu v ulici Českobrodská, uliční čára směrem do ulice Horní Hrdlořežská je dána návrhem stavby č.08268 ROKYTKA, etapa 0010 Horní Hrdlořežská, Hrdlořežská, ve které je stanovena šířka veřejného prostranství.

Záměr je svým půdorysným řešením v souladu se stabilizovaným územím.

§ 23, 24

Dle návrhu stavby není mezi uliční čarou a stavební čarou žádný prostor. Stavební čáru směrem do ulice Horní Hrdlořežská překračují balkony ve dvou podlažích, a to na hloubku 0,85 m.

Prvky nezasahují do průjezdního profilu, ve výšce 3,2 m nad chodníkem, zasahují nad profil chodníku. Nezasahují tedy do průchozího profilu.

Záměr je v souladu s požadavky.

§ 25, 26, 27,

Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedenými v územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Návrh stavby s výškou tři nadzemní podlaží a čtvrtým ustoupeným podlažím nepřesahuje výšky hřebenů okolní zástavby. Záměr je svým výškovým řešením v souladu se stabilizovaným územím.

§ 28

Požadavek na odstup se neuplatňuje, znemožnil by zástavbu v souladu se stavební čarou, a stanovenou šířkou veřejného prostranství. Protože se stavba nachází ve stabilizovaném území, je možné stavět do hloubky zastavění a výšky odpovídající okolní zástavbě.

Vliv stavby na okolní stavby z hlediska zastínění je doložen studií denního osvětlení, zpracovatel Ing. Kopačka. Ze závěru studie vyplývá, že limitní hodnoty denního osvětlení pro obytné místnosti jsou zachovány.

§ 29

Pro umístění stavby až na samé severní hranici pozemků č. parc. 70/1, 70/2 v k. ú. Hrdlořezy (hranice s pozemky č. parc. 67/1, 67/2 v k. ú. Hrdlořezy), povolil stavební úřad výjimku, rozhodnutím č.j. MCP09/090607/2025/OVÚR/VLe, sp. zn. S MCP09/092544/2020/OVÚR/VLe ze dne 13.03.2025 (PM 04.04.2025).

§ 31

Stavba je napojena chodníkovým přejezdem na komunikaci Horní Hrdlořežská. Napojení je navrženo dle požadavků TSK a v koordinaci se stavbou č. 08268 ROKYTKA.

§ 32, 33

Ve společné garáži ve 2 PP a v 1 PP domu je navrženo 21 parkovacích stání z toho 1 parkovací stání pro OZTP. 5 parkovacích stání pro návštěvy bude vyhrazeno v podzemních garážích na úrovni 1. PP. Požadovaný počet parkovacích stání je doložen výpočtem. Požadavky na dopravu v klidu jsou splněny.

§ 35,

Stavba je připojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie. Připojení na vodovod i na energetická vedení jsou samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů jsou přístupná a budou trvale označena.

§ 36,

Stavba je připojena novou vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad v ul. Horní Hrdlořežská.

§ 37,

Stavba bude napojena na stávající kanalizaci pro veřejnou potřebu v ul. Českobrodská.

§ 38,

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže umístěné ve 2 PP domu, vybavené řízeným odtokem do veřejné kanalizace.

Jak vyplývá z výše uvedeného, stavba je navržena v souladu s požadavky PSP.

Dokumentace pro územní řízení 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. Navrhovaná stavba je v souladu s uvedenou vyhláškou, a to zejména s § 4 odst. 2, neboť z celkového počtu navržených 21 odstavných a parkovacích stání bude 1 parkovací stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

Společné prostory domu umožňují pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace, vstupní dveře do bytů jsou min. 90 cm široké, před vstupem do budovy je vždy min 1,5 x 1,5 m plocha se spádem max. 2%. Sklony přístupových chodníků a chodníků v uličním profilu odpovídají limitům vyhlášky. Místo před vstupem do objektu je navrženo v odpovídajících rozměrech a sklonech. V objektu bude instalován 1 osobní výtah který propojí všechna podlaží.

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 územním řízení předložil výše uvedená stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Stavební úřad požadavky stanovené ve vyjádřeních vlastníků (správců), příp. provozovatelů inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění a provedení stavby, a to s ohledem na skutečnost, že předmětné části stavby (kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, dešťová kanalizace, včetně retenční nádrže, přípojka elektro, nevyžadují podle ust. § 103 odst. 1 písm. e) bodu 4 původního stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a lze je tak realizovat na základě pravomocného územního rozhodnutí. 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 byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zahrnuty do podmínek výrokové části I. tohoto rozhodnutí.

Do podmínek tohoto rozhodnutí nebyly zahrnuty podmínky, které se netýkají umístění stavby ani požadavků na zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení nebo se vztahují výlučně k provádění či budoucímu provozu navrhované stavby, smluvních vztahů apod., neboť jsou v tomto stupni řízení bezpředmětné. Podmínky vztahující se k územnímu řízení byly zpracovány do dokumentace k vydání územního rozhodnutí.

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, vydaného dle § 96b původního stavebního zákona dne 04.04.2024 pod č.j. MHMP 276741/2024, sp. zn. S-MHMP 456793/2024, se stavební záměr nachází v území **SV- všeobecně smíšené**, v území stabilizovaném a částečně v ploše **S4- ostatní významné komunikace**.

V ploše SV je situovaná stavba polyfunkčního objektu, což je přípustným využitím. V ploše S4 je situována technická infrastruktura, což je přípustným využitím. Záměr je tedy v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Součástí výrokové části (výroku II.) tohoto rozhodnutí je, jak je již výše uvedeno, i povolení kácení dřevin. Stanovené podmínky vyplývají ze závazného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, vydaného podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti vydal závazné stanovisko odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, dne 30.04.2025 pod čj. MCP09/152599/2025, sp. zn. S MCP09/116567/2025, jehož předmětem je kácení dřevin rostoucích mimo les, a to 1 ks ořešák královský, *Juglans regia*, obvod kmene 177 cm, na pozemku parc. č. 70/1 k. ú. Hrdlořezy, a náhradní výsadba na stejném pozemku, jehož podmínky přebíral stavební úřad do svého rozhodnutí a dále uvádí závěry dotčeného orgánu, uvedené v závazném stanovisku ze dne 30.04.2025 pod čj. MCP09/152599/2025, sp. zn. S MCP09/116567/2025, které jsou nezbytnou součástí odůvodnění výroku II. tohoto rozhodnutí:

Odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 9 jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 76 ZOPK obdržel dne 01.04.2025 žádost o vydání závazného stanoviska k povolení kácení dřevin rostoucích mimo les ve smyslu § 8 odst. 6 ZOPK na pozemku parc.č. 70/1 k.ú. Hrdlořezy z důvodu kolize dřeviny se stavebním záměrem „Novostavba bytového domu Horní Hrdlořežská, Praha 9, ul. Horní Hrdlořežská, k. ú. Hrdlořezy parc.č. 70/1, 70/2, 67/5“.

Závazné stanovisko vychází z následujících podkladů:

- *podklady stanovené § 8 odst. 3 Vyhlášky č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. - informace o vlastnictví pozemku orgán ochrany přírody ověřil nahlédnutím do aktuálních údajů katastru nemovitostí. Pozemek parc.č. 70/1 k.ú. Hrdlořezy je ve vlastnictví společnosti A23 spol. s r.o. a je zastoupena na základě plné moci.*
- *Souhrnná technická zpráva, výkres C.3 Situace koordinační, výkres C.2 „Situace návrh“ – osazovací plán nové zeleně.*
- *přípis č.j. MCP09/132475/2025 usnesení o prodloužení lhůty k vydání závazného stanoviska, přípis č.j. MCP09/132513/2025 sdělení ke kácení dřevin-prohlídka dřevin.*
- *venkovní prohlídka dřevin, protokol, fotografie.*

Dne 29.4.2025 provedl orgán ochrany přírody prohlídku dřeviny na místě za účelem zhodnocení jejího estetického a funkčního významu a posouzení důvodů ke kácení.

Na místě bylo zjištěno: jedná se o dospělý ořešák na pozemku při ulici Českobrodská a Horní Hrdlořežská. Pozemek je nezastavěný, s přístřešky a garážemi. Ořešák roste přibližně ve středu pozemku na vyvýšeném rostlém terénu s bylinným podrostem. Stanovištní podmínky jsou jednostranně neovlivněné, od manipulační plochy dobré. Atraktivita je méně významná. Je to typický ořešák (košatý, rozložitý, na obryse nepravidelný) s přímým kmenem a korunou nasazenou cca ve 3 m. Koruna je pravidelná, mnoho větví je popraskaných, schnoucích. Vitalita je zhoršená, ořešák je oslabený, jeví se ve fázi stagnace. Je střednědobě perspektivní. Není sadovnický nebo druhově hodnotný. Plní estetické (roste soliterně, má lokální estetické působení), ekologické (produkce kyslíku, přeletové stanoviště, posílení lokálního biologického potenciálu, plní funkci mimolesní zeleně), hygienické (odclonění hluku a prašnosti, vliv na lokální mikroklima), společenské funkce (byl vysazený spíše pro produkční účely, dnes je součástí urbanizovaného prostředí).

Ořešák nelze ponechat, je v přímé kolizi s navrhovaným domem. Jedná se o stavbu bytového domu se dvěma podzemními a čtyřmi nadzemními podlažními.

Územně plánovací dokumentace v řešeném území dovoluje stavět a stavebně technické postupy nedovolují ořešák zachovat. Využití zájmového území definují územně plánovací studie a územní plán, který určuje funkční a kapacitní využití. Je vnímán jako soulad všech dotčených zájmů.

V daném případě není možné umístění stavby v dané podobě předmětnému ořešáku přizpůsobit. Bez předmětného kácení nelze stavbu realizovat. Stavba bude odpovídat požadavkům stavebníka a vlastníka pozemku. Z hlediska nezbytného poměření funkčního a estetického významu dřeviny a závažnosti důvodů ke kácení, lze zájem stavebníka nadřadit nad zájem zachování předmětného ořešáku. Navrhovaný záměr přispěje k oživení městské části. Jedná se o stavbu pro bydlení a bytů se nedostává. Nový bytový dům přispěje k oživení této lokality a především podpoří řešení špatné bytové situace.

Orgán ochrany přírody rozhodováním na úseku ochrany přírody střeží veřejný zájem na ochraně životního prostředí a současně vyvažuje jiné zájmy, které mohou být proti této ochraně.

Předmětný stavební záměr a jeho nedílné součásti lze považovat za závažný důvod ke kácení výše uvedené dřeviny.

Orgán ochrany přírody dospěl k názoru, že po posouzení všech skutečností, porovnání všech zájmů, u tohoto případu převažuje zájem na pokácení předmětného ořešáku.

O toto stanovisko žadatel požádal pro účely vydání územního povolení na stavbu „Novostavba bytového domu Horní Hrdlořežská, Praha 9, ul. Horní Hrdlořežská, k. ú. Hrdlořezy parc. č. 70/1, 70/2, 67/5“. Právo stavby v tomto případě vznikne, až po vydání pravomocného povolení na stavbu, které vydá stavební úřad, tedy ořešák je možné kácet, až po vydání pravomocného povolení na tuto stavbu a při zahájení vlastní stavební činnosti. Tuto podmínku správní orgán uložil proto, že do započetí stavební činnosti může ořešák ještě plnit své funkce a v případě pozdržení začátku stavební činnosti nebo nerealizování stavby vůbec, zůstane ponechán a nebude pokácen. Tato podmínka pro kácení vychází z obecné ochrany dřevin v ZOPK a je uložena pro případné zamezení kácení předmětné dřeviny, pokud by stavební záměr nebyl realizován.

Nedílnou přílohou tohoto stanoviska je potvrzený zákres situace kácení, což je výkres C3 Situace koordinační, a ořešák je vyznačený červeně.

Termín kácení je stanoven na dobu vegetačního klidu, tj. v intervalu od 01.11. do 31.03., kdy je optimální doba pro kácení dřevin rostoucích mimo les. Je to také doba, kdy se eliminuje střet s dalšími zájmy chráněnými ZOPK. Je to období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Termín kácení je stanoven na dobu vegetačního klidu, v daném kalendářním roce, kdy je optimální doba pro kácení dřevin rostoucích mimo les. Uvedené časové rozmezí odpovídá době vegetačního klidu vyhlášky č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Ale nástup vegetace v jednotlivých letech může být časnější, může se projevit již v průběhu měsíce března, proto se žadateli doporučuje, aby ke kácení přistoupil včas a neponechával termín kácení, pokud je to možné, až na konec měsíce března. S nástupem vegetace souvisí hnízdní období ptactva a s kácením dřevin je ochrana volně žijícího ptactva spojená, proto je povinností každého, respektovat ustanovení § 2, § 5 a především § 5a, § 5b ZOPK (ochrana volně žijícího ptactva) a je jeho odpovědností zákaz těchto paragrafů respektovat a své chování podle situace v místě a v čase přizpůsobit.

Kolize dřevin se zamýšlenou stavbou je součástí celé organizace stavby a žadatel uzpůsobí svoji činnost tak, že ke kácení přistoupí za výše uvedených podmínek. Ke kácení může dojít až v době vegetačního klidu, který bude předcházet započetí vlastních stavebních prací, stavby, po vydání stavebního povolení. Orgán ochrany přírody k této věci konstatuje, že kolize dřevin se zamýšlenou stavební činností nepředstavuje sama o sobě důvod pro povolování kácení dřevin v době vegetace a stavebník by měl být schopen organizačně přizpůsobit svoji činnost tak, aby ke kácení dřevin bylo přistoupeno v období vegetačního klidu.

Kácením předmětného ořešáku vznikne určitá estetická a ekologická újma. V souvislosti s plánovaným stavebním záměrem žadatel o kácení-investor stavby, navrhuje výsadbu nových vegetačních prvků.

Nové vegetační plochy vznikají v nové dvorní části. Prostorové možnosti jsou omezené a umožňují výsadbu jen jednoho středně vzrůstného stromu a nízkých keřů. Tento návrh je snahou žadatele o kácení/investora kompenzovat kácením vzniklou újmu. Navržená výsadba je přiměřenou kompenzací, včetně následné péče.

Kácený ořešák plní estetické, ekologické, hygienické, mikroklimatické, společenské funkce. Kdyby nebyl kolizní se stavbou, jeho funkce by nezanikly. Pokácením tyto funkce zanikají.

Výsadbu jednoho nového okrasného stromu a ploch s keřovými výsadbami orgán ochrany přírody ukládá jako náhradní výsadbu ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK. Náhradní výsadba je uložena společnosti A23, spol. s r.o., která je žadatelem o kácení a investorem stavby.

Výsadba se navrhuje na pozemku dotčeném kácením a stavbou, zpět ve stejné lokalitě a je dostatečná objemem dřevin, místním podmínkám, prostorovým možnostem okolo nové stavby. Výsadba nové zeleně je přirozenou snahou kompenzovat kácením vzniklou újmu. Nové vegetační plochy jsou nedílnou součástí záměru.

Nový stromek sice nemůže hned kompenzovat kácením vzniklou újmu, ale bude postupně, v čase, kácený ořešák nahrazovat. Ke kompenzaci vzniklé újmy také přispěje uložená následná pravidelná a odborná péče, prostředky vložené do ní.

Uložení náhradní výsadby a následné péče o ni je zákonem předpokládaný způsob kompenzace ekologické újmy vzniklé kácením a je nástrojem orgánu ochrany přírody na ochranu veřejného zájmu na úseku ochrany přírody.

Náhradní výsadba bude připravena k termínu kolaudace stavby. Nebude-li možné z důvodu nevhodného výsadbového termínu a nevhodných agrotechnických podmínek stanoviště výsadbu připravit k termínu

kolaudace, bude výsadba dokončena v nejbližším jarním nebo podzimním termínu vhodném pro výsadbu rostlin po kolaudaci. Provedení pak bude zkontrolováno samostatně.

Lze konstatovat, že nově vysazený stromek bude schopný, později a v čase, převzít estetické i ostatní funkce po káceném ořešáku. Navržená katalpa umí v městských podmínkách fungovat, ale bude to vyžadovat čas a péči. Okrasné trávy a keřová výsadba bude více estetickou součástí. Lze konstatovat, že rozsahem, počtem, sortimentem a finančními prostředky vloženými do vlastní výsadby, výsadbového materiálu, je navržená výsadba v pořádku. Kompenzace vzniklé ekologické a estetické újmy bude tedy také v kvalitním provedení výsadby a v dlouhodobé následné odborné pravidelné péči, vedoucí k dlouhodobé funkčnosti nové zeleně.

Nová zeleň bude realizovaná v prostředí ovlivněné stavební činností, v extrémních stanovištních podmínkách a v městském prostředí. Následná péče je nezbytná k úspěšnému ujetí nových dřevin. Následná péče o náhradní výsadbu byla uložena na maximální hranici umožněné ZOPK, a to 5 let, protože se jedná o výsadbu do nově vytvořených stanovištních podmínek a do městských podmínek, ve kterých je nutná intenzivní a odborná povýsadbová péče. V uložených pěti letech se předpokládá úspěšné ujetí a rozvoj mladých sazenic a jejich aklimatizace na výsadbovém stanovišti.

Odborná realizace výsadeb a následná péče v souladu s oborovými normami ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině-Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině-Práce s půdou, ČSN 83 9051 Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy a se Standardy péče o přírodu, které jsou doporučením pro postupy činností běžně realizovaných v oblasti péče o přírodu a krajinu, což jsou základy proto, aby se výsadby dobře ujaly a mohly na stanovišti dobře prosperovat.

Následnou péči se rozumí souhrn zahradnických zásahů a opatření na dřevinách a na výsadbovém místě, které vedou k zajištění optimálních podmínek pro růst a zdárný vývoj mladých sazenic. Jedná se především o pravidelnou zálivku, odplevelování, hnojení, kypření výsadbového místa, kontrola a oprava kotvicích a ochranných prvků.

Správní orgán při vydávání tohoto závazného stanoviska postupoval podle dosavadních právních předpisů, ale v souladu s přechodnými ustanoveními stavebního zákona ve znění účinném do 31.12. 2023. V souladu s ust. §334a odst. 3 nového stavebního zákona se v přechodném období postupuje podle dosavadních právních předpisů s výjimkou vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 tohoto zákona; ve smyslu přechodných ustanovení se nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činností 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 námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro územní 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 umísťované stavby s požadavky 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 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.

Upozornění:

Dle § 330 odst. 8 stavebního zákona se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle stavebního zákona, pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle stavebního zákona. Územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nebo územní rozhodnutí o ochranném pásmu se považují za rozhodnutí o povolení nestavebního záměru podle stavebního zákona. Realizace záměru vyžaduje povolení dle § 171 stavebního zákona.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 správního řádu 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.

Odvolání je třeba podat s náležitostmi dle § 82 správního řádu. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné

otisk úředního razítka

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

Přílohy: pro stavebníka po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí

- 1x ověřená projektová dokumentace
- 1x stejnopis rozhodnutí s vyznačenou doložkou právní moci

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 05.12.2025.

Obdrží

I. Účastníci řízení podle § 85 odst. 1 a 2 písm. a) stavebního zákona - doručení do vlastních rukou

1. Ing. Vladimír Musil, IDDS: 963jttj
místo podnikání: U Větrolamu 987/14a, 184 00 Praha 84 (zástupce žadatele)
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
3. Pavel Gleich, IDDS: pibvh3b
trvalý pobyt: Koperníkova 2281/2, 120 00 Praha 2-Vinohrady (spoluvlastník dotčeného pozemku a zástupce Barbary Ann Kathrin Heinich)
4. Bc. Ivan Chlubna, IDDS: u7wrp9x
trvalý pobyt: Na Slupi 133/17, Praha 2-Vyšehrad, 128 00 Praha 28
5. Mgr. Martin Loučka, IDDS: 3442y46
trvalý pobyt: Dobnerova 524/9, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
7. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
8. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP odborem evidence majetku, IDDS: 48ia97h
sídlo: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1-Staré Město
9. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
10. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
11. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
12. Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt
sídlo: Křižíkova 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
13. SQUARE Byty Hrdlořezy s.r.o., IDDS: 34urmsy
sídlo: Bucharova 1314/8, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58
14. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
15. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

II. Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – doručení veřejnou vyhláškou

16. ÚMČ Praha 9, Sokolovská 324/14, Praha 9, 180 49, *k vyvěšení na úřední desce* po dobu 15 dnů
– doklad o zveřejnění předejte neprodleně zdejšímu odboru výstavby a územního rozvoje
- vlastníci pozemků a staveb na nich parc. č. 21, 69/1, 69/2, 78, 79/3, 80, 520/2, 524/1 v katastrálním území Hrdlořezy
- Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/324, Praha 9 dle zákona č. 131/200 Sb. o hlavním městě Praze

III. Dotčené orgány

17. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
18. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-BEZ Odbor bezpečnosti, oddělení preventivní ochrany, IDDS: 48ia97h, sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
19. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCF Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
20. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OPP Odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1-Staré Město
21. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-UZR Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
22. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
23. Městská část Praha 9, Odbor dopravy, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
24. Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

25. Městská část Praha 9, OVÚR - oddělení 3 z hlediska vodního zákona, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

IV. Ostatní

26. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

V. Na vědomí

27. Barbara Ann Kathrin Heinich, Wunnensteinstrasse 3/1, Hochberg, 71686 Remseck Am Neckar, Germany

28. A 23, spol. s r.o., IDDS: dd2y3bz
sídlo: Hrdlořezská 32/3, 190 00 Praha 9-Hrdlořezy (žadatel)

29. Stejnopis rozhodnutí pro vyznačení PM

30. Spis OVÚR

31. Koncept