



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/218369/2023/OVÚR/Fri

Č.J.: MCP09/006408/2026/OVÚR/Fri

VYŘIZUJE: Ing. Michal Friš

TEL.: 283 091 306

E-MAIL: frism@praha9.cz

DATUM: 26.01.2026

Ukl. zn.: P-1123/4/Vysočany

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

I.

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ VÝJIMKY

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 žádost o povolení výjimky podle § 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (původní stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 a § 14 vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, kterou dne 21.12.2023 podala společnost

Skanska Residential a.s., IČ 02445344, Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín, kterou zastupuje na základě plné moci společnost URBIA, s.r.o., IČ 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha Staré Město

(dále jen "stavebník")

a po projednání podle § 169 odst. 2 a 6 původního stavebního zákona

p o v o l u j e v ý j i m k u

z bodu 2.0.1 přílohy č.1 vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, kterou je stanoveno: „*Bezbariérově se řeší hlavní a přiměřeně úniková a ostatní schodiště*“, ve věci stavby nazvané:

„Čtvrť Emila Kolbena, etapa V., budovy N, O, P (ČEK5)“

na pozemcích parc. č. 1123/4, 1131, 1129, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/31, 1140/32, 1977/3, 1977/35, 1977/36, 1977/37, 1977/38, 1977/49, 2098 v katastrálním území Vysočany

(dále jen "stavba").

Z důvodu rozdílných konstrukčních výšek podzemních a nadzemních podlaží vzhledem k rozdílnému způsobu využití těchto podlaží, a z důvodu osazení vibroizolace, nelze dodržet stejnou výšku stupňů ve schodišťových ramenech téhož schodiště.

Na základě udělené výjimky budou schodiště řešena takto:

Sekce N

- Schodiště 1. PP až -0,800 m: výška stupně 184 mm
- Schodiště: -0,800 m až 1. NP: výška stupně 183 mm
- Schodiště: 1. NP až 15. NP: výška stupně 167 mm
(schodiště mezi 15. NP – 16.NP jsou mezonetové – nejsou předmětem udělené výjimky).

Sekce O a P

- Schodiště: 1. PP až +2,000 m: výška stupně 170 mm
- Schodiště: +2,000 m až 15. NP: výška stupně 167 mm
(schodiště mezi 15. NP – 16.NP jsou mezonetové – nejsou předmětem udělené výjimky).

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

- Společnost Skanska Residential a.s., IČ 02445344, Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín.

II.

ROZHODNUTÍ SPOLEČNÉ ROZHODNUTÍ

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, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o 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 společného povolení, kterou dne 21.12.2023 podala společnost

Skanska Residential a.s., IČ 02445344, Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín, kterou zastupuje na základě plné moci společnost URBIA, s.r.o., IČ 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha Staré Město (dále jen "stavebník"),

a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 původního stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění

A)

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

týkající se stavby nazvané:

„Čtvrť Emila Kolbena, etapa V., budovy N, O, P (ČEK5)“

na pozemcích parc. č. 1123/4, 1131, 1129, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/31, 1140/32, 1977/3, 1977/35, 1977/36, 1977/37, 1977/38, 1977/49, 2098 v katastrálním území Vysočany

(dále jen "stavba").

Stavba obsahuje:

- SO.01 Stavební objekt bytového domu**
 - společný suterén a jednotlivé nadzemní sekce N, O, P.
- SO.0201 Dopravní řešení**
- SO.0301 Drobná architektura a landscaping**
- SO.0302 Krajinářská architektura**
- SO.0303 Závlahy**
- SO.0304 Bazénová technologie**
- SO.0305 Dětské hřiště (nevyžaduje povolení)*
- SO.04 Inženýrské sítě – horkovod**
- SO.0401 Přípojka horkovod ČEK V.**
- SO.05 Inženýrské sítě – Areálové elektro**
 - **SO.0501 Rozvody PREDi**
 - **SO.0502 Veřejné osvětlení**
 - **SO.0503 Areálové osvětlení**
 - **SO.0504 Inženýrské sítě – přípojka slaboproud**
 - **SO.0505 Inženýrské sítě – přeložka CETIN, QUANTCOM**
- SO.06 Inženýrské sítě – ZTI**
 - **SO.0601 Dešťová kanalizace - stoka DE**
 - **SO.0602 Retenční nádrž RN2**
 - **SO.0603 Kanalizační přípojky dešťové**
 - **SO.0604 Retenční objekty areálové**
 - **SO.0605 Dešťové kanalizace areálové**
 - **SO.0606 Splašková kanalizace – stoka SC**
 - **SO.0607 Kanalizační přípojky splaškové**
 - **SO.0608 Vodovodní přípojky**
- SO.0801 Zařízení staveniště (stavba dočasná).**

Podmínky výroku II.:

- 1) Druh a účel umísťované stavby: Stavební objekt bytového domu - společný suterén a jednotlivé sekce N,O,P, včetně vybudování nových napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zařízení staveniště, budou umístěny na pozemcích parc. č. 1123/4 (ostatní plocha), 1131 (zastavěná plocha a nádvoří), 1129 (ostatní plocha), 1140/1 (ostatní plocha), 1140/3 (ostatní plocha), 1140/4 (ostatní plocha), 1140/31 (ostatní plocha), 1140/32 (ostatní plocha), 1977/3 (ostatní plocha), 1977/35 (ostatní plocha), 1977/36 (ostatní plocha), 1977/37 (ostatní plocha), 1977/38 (ostatní plocha), 1977/49 (ostatní plocha), 2098 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Vysočany.
- 2) Stavba bytového domu, včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení staveniště, bude provedena podle ověřené projektové dokumentace datum 12/2023, kterou ověřil autorizovaný architekt Ing. David Richard Chisholm ČKA 02 501, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem a předána stavebníkovi.
- 3) Stavba bytového domu, včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení staveniště, bude prováděna stavebním podnikatelem. Nejpozději 10 dní před zahájením stavby oznámí stavebník stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, včetně spojení na odpovědnou osobu (telefon, e-mail).
- 4) **SO.01 Stavební objekt bytového domu** - společný suterén a jednotlivé nadzemní sekce
Novostavba bytového domu bude rozdělena na tři věže o šestnácti nadzemních podlažích (N, O, P), se společným 1.PP, ve kterém se budou nacházet garáže, sklepní kóje a technické místnosti. Konstruktivně bude objekt rozdělen na dva dilatační celky, které budou vzájemně odděleny pomocí vibroizolací.

Objekt bude umístěn mezi ulicemi Oktábcových z jihu, Na Černé Strouze z východu, Kolbenova ze severu a Fafkových ze západu. Nadzemní sekce objektu budou různě natočeny v závislosti na podzemním podlaží. V přízemí každé věže budou komerční jednotky.

Nosná konstrukce objektu bude tvořena monolitickou prostorovou železobetonovou konstrukcí. Objekt bude založen hlubinně na velkopřůměrových pilotách v kombinaci se základovou deskou navrženou na vztlak podzemní vody.

Vjezd do objektu bude z ulice Na Černé strouze. Vstupy do jednotlivých věží budou ze společné platformy v úrovni 1NP.

Každá nadzemní sekce – věž, bude maximálního půdorysného rozměru 21,3 x 23,3m.

Nadzemí sekce P bude mít jižní fasádu ve vzdálenosti min. 19,06 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 1137, k.ú. Vysočany.

Nadzemí sekce N bude mít východní fasádu ve vzdálenosti min. 18,88 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 1140/2, k.ú. Vysočany a severní fasádu bude mít ve vzdálenosti min. 28,75 m od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 1140/42 k.ú. Vysočany.

Nadzemí sekce O bude mít jihozápadní fasádu ve vzdálenosti min. 17,69 m od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 1131 k.ú. Vysočany.

Společné podzemní podlaží bude ve vzdálenosti min. 12,79 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 1137 k.ú. Vysočany, ve vzdálenosti min. 7,725 m od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 1138/2 k.ú. Vysočany a min. 35,95 m od hranice se sousedním pozemkem parc.č. 1123/20 k.ú. Vysočany.

HPP nadzemních sekcí bude max. 19 986 m²
HPP garáží, tech. prostor a sklepů bude max. 6 075 m²

Výškové poměry budou:

sekce N:

1.NP = +0,000 = 209,90 m n.m.
Hlavní atika 16NP = 262,970 m n.m.
Akustická zástěna = 263,970 m n.m.
Max. výška technologie = 264,300 m n.m.

sekce O a P:

1.NP = +0,000 = 209,90 m n.m.
Hlavní atika 16NP = 262,470 m n.m.
Akustická zástěna = 263,470 m n.m.
Max. výška technologie = 263,800 m n.m.

- 5) V navrhované podzemní garáži bytového domu bude umístěno celkem 166 parkovacích stání. Ostatní volné prostory jsou využity jako stání pro motocykly. Návštěvnická stání v počtu 6 kusů budou umístěna na povrchu v prostoru etapy 3-4 jako podélná stání.
- 6) **SO.0301 Drobná architektura a landscaping**
V této části záměru bude umístěn sloup s názvem potenciometr. Sloup bude vysoký max. 7 m, tvořený hladkými bežešvými ocelovými trubkami čtvercového průřezu.
Místo pro kontejnery se směsným komunálním odpadem a kontejnery pro tříděný odpad budou umístěny ve východní části území. Bude se jednat o zastřešený a uzamykatelný prostor.
Prostor pro popelnice objektu KCD13 bude umístěn v severovýchodní části řešeného území. Bude tvořen zámečnickou konstrukcí ze sloupků a lamel.

Na jižní straně do ulice Na Černé strouze bude pětiramenná rampa a schodiště. Přístup pro pěší, chodník a krátké vyrovnávací schodiště, do objektu Felix bude vymezen opěrnou zdí. Vodní prvek bude tvořit mělká nádrž s hladinou vody ve výšce cca 190 mm nad dnem nádrže.

- 7) **SO.0302 Krajinářská architektura** bude řešit veřejné plochy mezi bytovými domy a část hlavního náměstí celé čtvrti. Opěrné zdi navržené v souvislosti s podzemními objekty budou ozeleněny popínavou vegetací.
- 8) **SO.0303 Závlahy** - závlahový systém bude zajišťovat automatickou závlahu zeleně v okolí 5. etapy výstavby „Čtvrť Emila Kolbena“. Travnaté plochy budou zavlažovány výsuvnými postřikovači. Závlahy výsadby bude řešena nadzemním kapkovacím potrubím.
- 9) **SO.0304 Bazénová technologie** - recirkulaci vody v nádrži vodního prvku bude zajišťovat technologie s pískovou filtrací a automatickým dávkováním chemie.
- 10) Součástí záměru bude dětské hřiště: SO.0305 Dětské hřiště
- 11) **SO.04 Inženýrské sítě – horkovod - SO.0401 Přípojka horkovod ČEK V.** - v rámci navrhované výstavby bude zhotovena nová přípojka CZT z PI potrubí v délce cca 66 m. Napojení bude provedeno na přilehlý pátevní rozvod CZT DN 200 na pozemku parc. č.1140/4 k.ú. Vysočany ve vzdálenosti cca 15 m před stávající šachtou VSC01CST dle výkresové části dokumentace.
- 12) **SO.0501 Rozvody PREDi** - k naspojování kabelů NN dojde od připravené kabelové trasy zrealizované v rámci předchozí výstavby u křižení ulic Kolbenova a Pachmanových. Dále bude přípojka NN vedena do jednotlivých přípojkových skříní objektů N, O, P, které jsou součástí V. etapy. Nové rozvody NN budou provedeny kabely typu AYKY-OT 3x 240 + 120 umístěných v kabelovém výkopu s krytím 70 cm ve volném terénu, v případě chodníků lze kabely uložit do chrániček s krytím 30 cm. Pod komunikací a vjezdy budou kabelové rozvody uloženy v obetonovaných chráničkách s krytím výkopu 1,0 m. Celková délka přípojek NN bude cca 500 m. U vjezdu do objektu v jihovýchodní části řešeného území bude přeloženo NN vedení PREDi. Stávající kabel bude naspojován a proveden v nové trase. Kabel pod vjezdem bude uložen do chráničky. Celková délka nově vedeného NN kabelu bude cca 30 m.
- 13) **SO.0502 VO (veřejné osvětlení)** – v rámci II. etapy výstavby při ulici Kolbenova je vybudováno nové ZM, ze kterého jsou na větví napojeny stávající 3 lampy. Z tohoto zapínacího bodu budou spínána svítidla i v V. etapě. V rámci II. etapy bude z poslední lampy instalováno nové vedení CYKY-J 4x16. Tento kabel bude ponechán v záboru V. etapy s kabelovou rezervou cca 50 m, která bude sloužit pro napojení v rámci další V. etapy. Délka nových kabelových rozvodů CYKY 4 x 16 mm² je cca 610 metrů.
- 14) **SO.0503 AO (areálové osvětlení)** - navrhované dopravní řešení a vnitro blokové komunikace budou nasvíceny areálovým osvětlením. V zájmovém území bude instalováno nové areálové osvětlení, napojeno bude na rozvaděč společné spotřeby, který bude umístěn v suterénu objektu. Tvořeno bude svítidly s LED zdroji.
- 15) **SO.0504 Přípojka slaboproud** - v rámci výstavby bude provedeno napojení objektu na telekomunikační přípojku společnosti CETIN. Bude provedena přípojka optického vedení zafouknutého do již položených (stávajících) HDPE trubek 40/32 v délce cca 178 m z celkové délky přípojky 198 m.
- 16) **SO.0505 Přeložka CETIN** - rozvaděč CETIN UR LIBV124 bude přeložen na novou pozici. Celková délka přeložky CETIN bude cca 3 m.
- 17) **Přeložka Quantcom** - u vjezdu do objektu v jihovýchodní části řešeného území bude přeloženo sdělovací vedení QUANTCOM dle vyjádření PH1107595. Stávající kabel bude naspojován a proveden v nové trase. Kabel pod vjezdem bude uložen do chráničky. Jedná se o optické vedení vedené v HDPE trubce. Celková délka nově vedeného sdělovacího vedení bude cca 30 m.

18) **SO.0603 Kanalizační přípojky dešťové:**

- na stoku DE bude napojeno celkem 5 uličních vpustí UV V-1 až UV V-5.

Kanalizační přípojka dešťová KPD 1 – bezpečnostní přepad ze vsaku A1 bude napojen do stoky dešťové kanalizace DE.

Kanalizační přípojka dešťová KPD 2 – bezpečnostní přepad ze vsaku A2 bude napojen do stávající stoky dešťové kanalizace DB KT DN 300. Kanalizační přípojka dešťová KPD 3 – bezpečnostní přepad ze vsaku A4 bude napojen do stoky dešťové kanalizace DE.

Kanalizační přípojka PSK 4 – AUGUSTIN IDC bude propojená na přeložku jednotné kanalizace stoky SC.

Přípojky objektu FELIX 1,2 – propojení dešťových svodů bude napojeno na stoku dešťové kanalizace DE KT DN 300.

Přípojky objektu TIVO 1,2 – propojení dešťových svodů bude provedeno na stoku splaškové kanalizace SB.

19) **SO.0605 Dešťové kanalizace areálové** - šterková vsakovací galerie bude sloužit pro vsakování části dešťových vod, které dopadají na řešenou část území. Vsakovací objekt A1 bude samostatně stojící objekt.

Orientační určení polohy místa stavby:

	Začátek		Konec	
	X	Y	X	Y
SO.0605 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – DEŠŤOVÁ KANALIZACE AREÁLOVÁ				
Vsakovací těleso – vsak A1	1 041 420.9751	735 829.6024	1 041 427.9039	735 830.5086

20) **Kanalizační přípojka dešťová ADK 2** - Propojení mezi jednotlivými galeriemi (vsaky A2 a A3) je bude řešeno plným kanalizačním potrubím. Potrubí bude vedeno od vsaku A2 ke vsaku A3 v délce cca 20,72 m. Kanalizační přípojka ADK3 bude řešit napojení vpusti záchytného žlabu na vsakovací těleso A3. Potrubí bude v délce cca 45,59 m.

Orientační určení polohy místa stavby:

	Začátek		Konec	
	X	Y	X	Y
SO.0605 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – DEŠŤOVÁ KANALIZACE AREÁLOVÁ				
Vsakovací těleso – vsak A2	1 041 535.5854	735 825.6854	1 041 537.1924	735 812.7878
Vsakovací těleso – vsak A3	1 041 529.0528	735 852.0296	1 041 530.1142	735 844.1003

21) **Kanalizační přípojka ADK5** bude řešit napojení vpusti záchytného žlabu a uliční vpusti, v severozápadní okraji řešeného území, na vsakovací těleso A1. Potrubí bude vedeno směrem ke vsaku A1 v délce cca 10,00 m.

22) Stávající přípojka dešťových vod KT DN 200 bude propojená s přeloženou stokou.

23) **SO.0607 Kanalizační přípojky splaškové** - odvod splaškových vod z řešeného objektu CEK V. bude řešen pomocí dvou kanalizačních přípojek. Splaškové vody ze sekcí O a P budou odváděny samostatnou kanalizační přípojkou KT do nové stoky SB splaškové kanalizace. Stoka SB bude napojena do nové stoky jednotné kanalizace vedené v ulici Na Černé strouze. Splaškové vody ze sekce N budou odváděny samostatnou přípojkou KT zaústěnou do přeložky stávající kanalizační stoky jednotné kanalizace KT. Stoka jednotné kanalizace je zaústěna do stoky uložené v ulici Kolbenova.

Kanalizační přípojka PSK 1 – sekce O, P bude napojena do nové stoky splaškové kanalizace SB směrem k objektu P, v délce cca 12,45 m.

Kanalizační přípojka PSK 2 – sekce N bude napojena do stávající / upravované stoky jednotné kanalizace SC směrem k objektu N, v délce cca 23,76 m.

Kanalizační přípojka PSK 3 – AUGUSTIN IDC bude napojena do stávající / upravované stoky jednotné kanalizace SC směrem k objektu AUGUSTIN IDC, v délce cca 5,87 m.

- 24) **SO.0608 Vodovodní přípojky** - zásobování objektů vodou bude z nového veřejného vodovodního řadu VA. Vodovodní řad VA, nacházející se v řešeném území ČEK 5, byl řešený samostatnou dokumentací v rámci 0. fáze projektu, která má samostatné povolení stavby č.j. MCP09/083695/2023/OVÚR/LAVL ze dne 19.06.2023 (nabytí právní moci dne 22.07.2023). Stejně tak byla řešená i přípojka pro objekt TIVO. Objekt AUGUSTIN IDC je napojený na stávající / rušené areálové rozvody, proto bude provedeno jeho nové napojení na rozvodný vodovodní řad v ulici Kolbenova.

Vodovodní přípojka PPV1 – sekce N, O, P bude samostatnou vodovodní přípojkou. Od místa napojení z řadu VA směrem k hraně objektu bude celková délka přípojky cca 11,05 m, z toho délka vedení po soukromém pozemku SVJ bude cca 1,0 m. V objektu P bude napojena do vodoměrné sestavy.

Objekt AUGUSTIN IDC bude napojen novou samostatnou vodovodní přípojkou (vodovodní přípojka PPV2 – AUGUSTIN IDC) přes novou vodoměrnou šachtu. Přípojka DN80 bude napojena na stávající řad, vedený v chodníku v ulici Kolbenova a bude vedena k nové vodoměrné šachtě umístěné ve veřejné části území na pozemku. Celková délka napojení bude cca 49,50 m.

- 25) **SO.0801 Zařízení staveniště** bude stavbou dočasnou, a to po dobu výstavby V. etapy (ČEK5) a budou obsahovat zejména:
- oplocení staveniště $v = 2,0$ m s vjezdovou a výjezdovou bránou
 - objekty skládek materiálu
 - dočasné zpevněné plochy staveništních komunikací
 - staveništní rozvody: vodovod (přípojkou pro budovu firmy Augustin, která bude zrealizována v předstihu), kanalizace (do nové přeložky jednotné kanalizace v SV části řešeného území realizované v předstihu výstavby), el. energie (staveništní trafostanice na pozemku č. 1129, k.ú. Vysočany v blízkosti buňkoviště)
 - osvětlení staveniště
 - mobilní chemická WC
 - tři věžové jeřáby – jeřáby budou osazeny na systémovém kříži
 - buňkoviště (v sestavě dvou řad s přístupovým schodištěm o celkových rozměrech 14,575 x 13,91 m, ve 3 podlažích nad sebou celkové výšky 8,37 m) umístěné v severovýchodní části řešeného území na pozemku č. 1129, k.ú. Vysočany).
 - před výjezdem ze staveniště bude oklepová rampa, popř. „mobilní tlaková mycí linka“, pro vyjíždějící staveništní mechanizaci a vozidla.
- 26) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající ze závazného stanoviska ÚMČ Prahy 9 Odboru dopravy, silničního správního úřadu č.j. MCP09/002338/2024/OD/Tum ze dne 17.1.2024, a to:
- 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.
- V dostatečném časovém předstihu před realizací stavby bude požádán věcně a místně příslušný silniční správní úřad o stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích. Žádost bude obsahovat situaci s návrhem dopravního značení.
- 27) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření a sdělení ÚMČ Praha 9 Odboru životního prostředí č.j. MCP09/139555/2023 ze dne 4.10.2023, a to zejména:
- S veškerými odpady ze stavební činnosti, včetně přebytečného výkopku, musí být nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, zejména s ustanovením § 3 (Odpadové hospodářství a jeho hierarchie), dále pak odst. 2 (Odpadové hospodářství je založeno na hierarchii odpadového hospodářství, podle níž je prioritou předcházení vzniku odpadu, a nelze-li vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití, a není-li možné ani to, jeho odstranění), dále ustanovení § 13 (Obecné povinnosti při nakládání s odpady), zvláště odst. 1 písm. e) a ustanovení § 15 (Povinnosti původce odpadu).
 - Doklady o předání odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpady musí být vystavené provozovatelem zařízení a odpovídající průběžné evidenci odpadů. Čestné prohlášení stavebníka nebo původce nelze považovat za doklad! V dokladu by měla být uvedena identifikace stavby, z níž odpady pocházejí. Průběžnou evidenci je nutné vést v souladu s § 94 zákona o odpadech.
 - při stavebních pracích a při transportu prašného materiálu, vč. odpadu budou aplikována účinná opatření k minimalizaci zatěžování okolí prachem, např. kropení, plachtování, opatrná manipulace s prašným materiálem a odpadem atd.
 - při stavbě budou používána výhradně vozidla a stavební mechanismy, které splňují příslušné emisní limity podle platné legislativy pro mobilní zdroje
 - v případě, že dojde ke znečištění veřejných komunikací vyjíždějícími vozidly ze stavby, bude neprodleně provedeno jeho odstranění.
 - Součástí stavby jsou nové vegetační úpravy, které budou realizovány podle projektu D.2.3.2. Krajinářská architektura zpracovaného Flera s.r.o. v 06/2023. Sadové úpravy budou připraveny k termínu kolaudace stavby. Nebude-li možné výsadbu realizovat z důvodu nevhodných agrotechnických podmínek pro výsadbu rostlin, budou sadové úpravy dokončeny do ½ roku od kolaudace, resp. v nejbližším možném jarním nebo podzimním výsadbovém termínu. Jejich provedení pak bude zkontrolováno samostatně.
- 28) Stavebník splní všechny podmínky ze závazného stanoviska MHMP Odbor pozemních komunikací a drah (oddělení silničního správního úřadu) č.j. MHMP-2060285/2023/O4/Šv ze dne 4.10.2023, a to zejména:
- Stavba bude v souladu s ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102
 - Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 73 6056 - Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími souvisejícími právními předpisy, normami a technickými podmínkami.
 - Po celou dobu realizace stavby, která má z hlediska dopravního řešení přímou vazbu i na místní komunikaci I. třídy Kolbenova:
 - bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce
 - bude zachován přístup k přilehlým objektům a zastávkám MHD
 - nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu
 - budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby
 - bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí
 - budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě
 - V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopy, skládka materiálu, zařízení staveníšť aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.

- 29) Stavebník splní všechny podmínky ze závazného stanoviska MHMP Odbor pozemních komunikací a drah (dražní správní úřad) č.j. MHMP-566284/2024/PKD-O2/No ze dne 22.3.2024, a to zejména:
- Budou dodrženy „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 ručně
 - Veškeré stavební úpravy i zařízení stavby musí být v souladu s ČSN 28 0318 „Průjezdny průřezy tramvajových tratí a obrysy pro vozidla provozovaná na tramvajových drahách“
 - Při souběhu a křížení s trasami ve správě DP, a.s. je nezbytné dodržet ustanovení ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.
 - Před zahájením prací je nutné vytyčit dráhové kabely ve správě JDCT a vždy při odkrytí kabelové trasy (i náhodně) a před záhozem a obnově kabelového lože přizvat správce JDCT ke kontrole.
 - 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.
- 30) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Dopravního podniku hl.m. Prahy – metro č.j. DP/110/24/800210/ČP ze dne 19.2.2024, a to zejména:
- Požadujeme nechat zpracovat projekt měření deformací v dotčené VZT štolě a následně provádět měření vlivu stavby na konstrukce metra. Nulté měření musí být provedeno před zahájením jakýchkoliv stavebních prací. Dále musí být provedena pasportizace dotčených částí VZT štol metra před zahájením výstavby. Objekty a inženýrské sítě metra nesmí být stavební činností dotčeny.
- 31) Stavebník splní všechny podmínky ze souhrnného stanoviska Dopravního podniku hl.m. Prahy – svodná komise č.j. DP/2540/23/100630/MP/34/1246 ze dne 26.2.2024, a to zejména:
- Stavba je navrhována do ochranného pásma metra (OPM). Požadujeme dodržovat „Obecné podmínky pro přípravu a realizaci staveb v OPM“.
 - Veškeré stavební úpravy i zařízení musí být v souladu s ČSN 28 0318 „Průjezdny průřezy tramvajových tratí (TT) a obrysy pro vozidla provozovaná na tramvajových drahách“.
 - Požadujeme před zahájením prací vytyčení dráhových kabelů ve správě DPP-JDCT, a v jejich ochranném pásmu provádět veškeré práce pouze ručně a se zvýšenou opatrností. Stavbou nesmí dojít k jejich poškození.
 - Požadujeme neprodleně oznámit Energeticko-technologickému dispečinku DPP každé poškození kabelového vedení nebo zařízení DD-JDCT.
 - Při souběhu a křížení s trasami ve správě DPP požadujeme dodržet ČSN 73 6005.
 - Při záboru stavby, uložení materiálu nebo poježdění stavební technikou přes kabelovou trasu nebo jiné zařízení DPP-JDCT je nutno tuto skutečnost projednat se správcem zařízení.
 - Provádění prací v blízkosti trakčního vedení pod napětím je možné pouze za podmínky, že při pracovní činnosti nebudou osoby žádnou částí těla, náradím ani materiálem zasahovat do ochranného pásma trakčního vedení, které je stanoveno na 1m. Do ochranného pásma trakčního vedení jsou zařazeny i pantografy a jiné části tramvajových vozů, na kterých se může vyskytnout nebezpečné dotykové napětí v souvislosti s trakčním vedením. Za část pod napětím je považováno i nosné lano trakčního vedení mezi první a druhou izolací. Pokud jsou práce v blízkosti trakčního vedení prováděny stroji (např. nakládání materiálu jeřábem, manipulace s bagrem, apod.) platí stejné podmínky jako při práci osob.
 - Výkopové práce v blízkosti trakčního kulatého nebo osmibokého profilu stožáru je možné realizovat pouze do hloubky 0,5m od vrchní hrany základové patky, a to pouze z jedné strany. V

ostatních případech musí být na místo přizván správce zařízení k posouzení stavu a odsouhlasení postupu provádění prací. Při provádění výkopových prací v okolí základové patky stožáru je nutné, zamezit sesypu zeminy a podhrabání nebo podemletí základové patky, a to jak úmyslnému, tak neúmyslnému např. při silném dešti nebo ořesech v blízkosti stožáru. U stožáru typu HEB (stožár H profilu) je nutné posoudit stav na místě.

- 32) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Dopravního podniku hl.m. Prahy – DP JDCT č.j. 973/23 ze dne 17.10.2023 vč. prodloužení č.j. 932/24 (prodl. 973/23) ze dne 26.9.2024 a č.j. 590/25 (prodl. 932/24) ze dne 4.7.2025, a to zejména:
- V případě zásahu do kabelové sítě nebo zařízení DP-JDCT požadujeme, aby technické řešení a případné majetkoprávní vypořádání této akce bylo projednáno a schváleno příslušným vedoucím odd. 250120. Technické řešení stavebních zásahů musí respektovat normy CSN 280318, 736005, 736425, 332000-5-52 a zákon o drahách č. 266/1994 Sb., včetně příslušných vyhlášek a nařízení vlády.
- 33) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 61995/2023 ze dne 23.11.2023, a to:
- Před započítím užívání stavby (k žádosti o kolaudační rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona, prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku splňuje hygienické limity ve venkovním chráněném prostoru nejbližší stavby, ve vnitřních chráněných prostorách pak hygienické limity L_{Amax} podle způsobu využití.
 - Před započítím užívání stavby (k žádosti o kolaudační rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření vibrací prokazující, že jsou dodrženy hygienické limity hladiny zrychlení vibrací $L_{aw,T}$ z drážního provozu v chráněných vnitřních prostorech staveb.
 - Před započítím užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol o seřízení a zregulování vzduchotechniky se srovnáním s hodnotami navrženými projektem.
 - Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k posouzení před zahájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor
 - Systém rozvodů pitné a užitkové vody, vč. akumulace, musí být striktně oddělený a barevně odlišený.
 - Užitková voda na závlahu nesmí být rozstřikována.
- 34) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy č.j. KRPA-384545-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 22.11.2023 a KRPA-401920-5/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 20.12.2023 a prodloužení č.j. KRPA-217771-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 9.7.2025, a to:
- Stavební záměr musí být plně v souladu s ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, vyhláškou č. 104/1997 Sb. a vyhláškou č. 398/2009 Sb.
 - Dopravní značení a zařízení bude navrženo v souladu s TP 65, zákonem č.361/2000 Sb. v platném znění. Provedení, rozměry, tvar a barevné provedení vyobrazeného dopravního značení musí odpovídat vyhl. MD č. 294/2015 Sb.
 - V případě, že bude stavební činností omezen provoz na přilehlých místních komunikacích, bude předložen návrh dopravně inženýrských opatření, jako podklad pro vydání rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace ve smyslu § 25 odst. 6 písm. c) odst. 3. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, resp. stanovení ve smyslu §77, zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu. Žádost musí být podána v dostatečném předstihu před zahájením stavební činnosti prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.
 - V místě komunikačního připojení budou zajištěny rozhledy dle příslušných technických předpisů, bez překážek bránících rozhledu do doby případného zrušení komunikačního připojení. V rozhledovém poli nesmí být nic, co by ztěžovalo rozhled. Zejména v něm nesmí být vysazovány keře, pěstovány vysoké polní plodiny, zakládány zahrady, zřizovány elektroměrové skříně, plynoměrové skříně, ploty, sloupy, zídky, reklamní plochy, protihlukové clony, sběrné nádoby komunálního / recyklovaného odpadu nebo uskladňovány zásněžky, posypové, stavební a jiné hmoty a prováděny jakékoliv zemní úpravy, pokud by, pro rozhled nepříznivě zasahovaly do výše větší než 0,75 m nad vozovku. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce $\leq 0,15$ m a ve vzdálenosti > 10 m jako například veřejné osvětlení nebo dopravní značka.

- Konstrukční vrstvy musí vyhovovat předpokládanému zatížení dopravou, kdy provedení bude odpovídat použitým výrobkům, materiálům a technologickým pokynům výrobce.
 - Připojení bude situováno a provedeno dle námi potvrzené situace, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska (příloha: 1/1).
 - V rozhledových polích připojení nesmí být umístěny žádné překážky vyšší než 0,75m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom apod.)
 - Parametry realizačního projektu komunikací budou v souladu s ČSN 73 6110 (vč. detailů neobsažených v projektové dokumentaci)
 - Přenosné dopravní značení bude umístěno a provedeno v souladu s TP 66, jeho umístění zároveň provede odborně proškolená osoba.
 - Staveništní technika využívající jednotlivé vjezdy bude splňovat podmínky zákona č. 361/2000Sb. v platném znění, zejména bude vyjíždět na místní komunikaci očištěná.
 - Veškerá činnost nesmí zasáhnout mimo pozemky investora.
- 35) Stavebník splní všechny podmínky z technického stanoviska Technické správy komunikací hl. m. Prahy a.s., č.j. TSK/33698/23/1109/Kon ze dne 25.10.2023, a to zejména:
- nové komunikace a zpevněné plochy, které zůstanou v majetku investora, požadujeme od chodníku komunikace Kolbenova (ve správě TSK) a od komunikací Oktábcových a Na Černé strouze (v budoucí správě TSK) opticky nebo stavebně oddělit tak, aby byla zřejmá hranice budoucí správy a údržby (např. zapuštěnou obrubou, popř. linkou z betonové dlažby s barevným odstínem),
 - požadujeme, aby přípojky IS (horkovod, dešťová kanalizace, slaboproud a případně další) realizované v rámci této etapy byly provedeny nejpozději před definitivní úpravou povrchu komunikace Oktábcových,
 - výkopy narušený stávající živičný povrch chodníku komunikace Kolbenova, vyjma úseku s novým povrchem (viz níže), požadujeme po pokládce kabelů NN obnovit tak, aby po provedení zpětných úprav vznikla pouze jedna finální rovná podélná spára za podmínky zachování shodného povrchu dle stávajícího, v rýze včetně příslušné konstrukce,
 - s narušením úseku nového povrchu chodníku komunikace Kolbenova, který je v záruční lhůtě (viz příložené koordinační vyjádření), souhlasíme pouze za podmínky, že povrch chodníku bude obnoven v celé šíři, v rýze rovněž včetně příslušné konstrukce,
 - definitivní rozsah zpětných úprav výkopy narušených povrchů komunikace v naší správě,
 - 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, aby investor provedl před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní foto nebo video dokumentaci přilehlých komunikací a komunikací, po kterých bude vedena staveništní doprava, a předal ji přímo oddělení 1320 TSK (pracoviště Poděbradská 218/185, 190 00 Praha 9) před uzavíráním nájemní smlouvy. Po dokončení stavby budeme požadovat provést v nezbytném rozsahu a po dohodě s oddělením 1320 TSK (viz výše) opravu, event. rekonstrukci, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací – nutná finanční rezerva na tyto stavební práce,
 - do naší správy budeme přebírat pouze případná dopravní značení sloužící pro potřeby provozu na komunikacích ve správě TSK, toto dopravní značení musí být provedeno dle „Technických podmínek pro svislé a vodorovné dopravní značení“
 - před termínem kolaudace požadujeme předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 3252 TSK.

- 36) Stavbou nebude dotčen zájem veřejný a stavba bude koordinována s veškerou investiční výstavbou v okolí, zejména se stavbami v souladu s koordinačním vyjádřením Technické správy komunikací hl. m. Prahy a.s. č.j. TSK/33698/23/1110/Še ze dne 20.10.2023, a to:
- 2021-1025-02624 Kolbenova, SÚ, ús. Nám. OSN – Laponská, P9, TSK Hl. m. Prahy a.s.
- 37) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace a Pražská vodohospodářská společnost č.j. ZADOST202310708 ze dne 1.7.2024, č.j. ZADOST202402409-01 ze dne 1.8.2024 a č.j. ZADOST202403825 ze dne 1.8.2024, a to zejména:
- Projektovou dokumentaci uličních vpustí (UV) je stavebník povinen předložit ke schválení správci komunikací, kterým může být Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. (TSK) případně příslušná městská část.
 - Přípojky od UV budou provedeny a napojeny do kanalizace v souladu s Technickými požadavky společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. v platném znění (www.pvk.cz) a v souladu s Městskými standardy vodovodů a kanalizací na území hl. města Prahy v platném znění (www.pvs.cz).
 - Napojení vodovodů, kanalizací nebo přípojek na stávající zařízení ve správě PVS a provozování PVK jsou oprávněni provádět pouze zaměstnanci PVK. Obdobně musí být postupováno i v případě odpojení od stávajícího zařízení. Veškeré práce budou provedeny na základě objednávky a na náklady stavebníka.
 - Je nezbytné dodržet požadavky plynoucí z Městských standardů vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy v platném znění (www.pvs.cz) a Technických požadavků společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. v platném znění (www.pvk.cz).
 - Veškeré změny ve schválené projektové dokumentaci, které se týkají materiálu, dimenze, umístění, uložení nebo způsobu provedení vodovodů a kanalizací nebo na ně mohou mít vliv, musí být opětovně předloženy k posouzení PVS a PVK. Výše uvedené se týká i změn bilančního návrhu projektu.
 - Zahájení stavebních prací je stavebník povinen oznámit 10 pracovních dnů předem na e-mailu PVS a PVK: realizace@pvs.cz a stavby@pvk.cz a v e-mailu zaslat kontaktní údaje stavebníka (zejm. telefonní kontakt), toto vyjádření a vodoprávní povolení. Následně stavebník od PVK obdrží e-mail s kontaktem na příslušného zaměstnance PVK, kterého je povinen přizvat před realizací stavby k předání staveniště.
 - Poloha nebo průběh trasy vodovodů nebo kanalizací s neověřenou polohou nebo průběhem jejich trasy, jichž se bude předpokládaná stavba dotýkat, musejí být stavebníkem ověřeny (např. metodou trasování, kopaných sond apod.) v koordinaci s oddělením technické dokumentace PVK.
 - Před vlastním zahájením stavebních prací je stavebník povinen požádat o aktuální zakres vodovodů nebo kanalizací na příslušných pozemcích prostřednictvím vyjadřovacího portálu PVS a PVK.
 - Budou dodrženy Obecné podmínky společností PVS a PVK
 - Navrhované objekty (vč. zařízení staveniště a skládky materiálu) a výsadba stromu musí být situovány mimo ochranné pásmo vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, včetně jejich přeložek.
 - Pokud se v prostoru staveniště nacházejí stávající vodovody a kanalizace, musí být po celou dobu výstavby umožněn přístup PVK k těmto zařízením a jejich ovládacím armaturám a poklopům za účelem provádění manipulace, údržby a oprav. V případě havárie nebo údržby těchto zařízení musí být tato zařízení přístupná nebo neprodleně zpřístupněna, a to na náklady stavebníka.
 - K zajištění ochrany vodovodu a kanalizací PVK a PVS požadují při návrhu a provedení stavby dodržet platné normy a předpisy, zejména ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN EN 1610 Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení, ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí, TNV 75 5402 Výstavba vodovodního potrubí, ČSN 75 5411 Vodovodní přípojky, ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení, ČSN 73 6133 Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací a ČSN EN 16932-2 Odvodňovací a stokové systémy vně budov - Čerpací systémy - Část 2: Tlakové systémy.
 - V průběhu výstavby, kdy dojde ke snížení nadloží, nesmí být poježděno nad vodovody a kanalizacemi těžkou nákladní technikou.
 - Nad vodovody a kanalizacemi nesmí být skladován stavební a výkopový materiál a dále musí být stavební a výkopový materiál zajištěn proti napadání nebo splavení do kanalizace. Případně

náklady na vyčištění kanalizace zanesené v důsledku stavební činnosti budou uplatněny u stavebníka.

- 38) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Pražská teplárenská a.s. č.j. DAM/2872/2023 ze dne 31.10.2023, včetně prodloužení, č.j. DAM/2850/2024 ze dne 4.11.2024 a vyjádření č.j. DAM/2230/2025 ze dne 10.9.2025, a to:
- stavební činnost v oblasti tepelných rozvodů Pražské teplárenské a.s. a jejich zákonného ochranného pásma může probíhat pouze s vědomím a za souhlasu správce oblasti Pražské teplárenské a.s.
 - V ochranném pásmu horkovodní přípojky nesmí být umístěny herní prvky.
 - V případě, že bude Pražská teplárenská a.s. zajišťovat realizační dokumentaci a výstavbu nových tepelných rozvodů horkovodní přípojky a předávací stanice tepla, je nutné dokumentaci Pražské teplárenské a.s. a dokumentaci stavby investora nejen časově, ale i prostorově koordinovat. O zajištění koordinace obou realizačních projektů musí být proveden písemný zápis včetně harmonogramu prací se zohledněním technologických postupů výstavby obou staveb. Dále pro tento případ požadujeme poskytnout před uzavřením smlouvy o budoucím odběru a před zahájením prací naší společnosti všechny podklady dle přiloženého dokumentu „Podklady pro projekční činnost“
 - Neumísťovat do zákonného ochranného pásma tepelných rozvodů stavební objekty, opěrné zdi, vnější schodiště, balkóny (upozorňujeme, že ochranné pásmo RTZ není výškově omezeno), terasy, sloupy veřejného osvětlení, sloupy světelné signalizace, sloupy oplocení, skříně pro hlavní uzávěr plynu, přípojkové a rozpínací skříně, stanoviště kontejnerů, reklamní sloupy, dopravní značky, firemní loga, atp.
 - Neumísťovat do zákonného ochranného pásma tepelných rozvodů objekty zařízení stavenišť, stanoviště stavební techniky, skládky vytěžené zeminy, stavebního a jiného materiálu.
 - Dodržet ČSN 73 6005 pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení při křížení či souběhu inženýrských sítí s tepelnými rozvody Pražské teplárenské a.s. a toto doložit v příštím stupni dokumentace zpracováním příslušných příčných řezů, nebo zakreslením ostatních sítí do podélného profilu.
 - Nevysazovat v zákonném ochranném pásmu tepelných rozvodů stromy ani hluboko kořenící keře, stromy vysazované v blízkosti ochranného pásma tepelných rozvodů opatřit protikořenovou ochranou tak, aby kořeny neprorůstaly do ochranného pásma.
 - Dodržet podmínky krytí a zátěžové ochrany stávajících i nových rozvodných tepelných zařízení Pražské teplárenské a.s., předložit správci oblasti dokumentaci pro provedení stavby k odsouhlasení a zapracovat do čistopisu dokumentace jeho případné požadavky a připomínky.
 - Výkopové práce v zákonném ochranném pásmu stávajících tepelných rozvodů a zařízení provádět pouze ručně, bez užití mechanizace.
 - Při realizaci stavby zajistit nezbytnou ochranu veškerých stávajících i nových rozvodů Pražské teplárenské a.s., tak aby nedošlo k jejich poškození, například panely, betonovými skružkami atd.,
 - Neparkovat na tepelných rozvodech s těžkou mechanizací, nepřejíždět tepelné rozvody auty s větší dopravní zátěží.
- 39) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Pražská plynárenská a.s. č.j. 2023/OSDS/04759 ze dne 5.9.2023 a z vyjádření k existenci sítí ES_2023_105776 ze dne 29.8.2023 vč. prodloužení, vyjádření zn. ZA2025-05592-02 ze dne 7.7.2025, a to zejména:
- Přesnou polohu plynárenských zařízení je před zahájením stavebních činností nutno vytyčit. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení ve výstavbě a zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.
 - Požadujeme plně respektovat stávající plynárenské zařízení, nacházející se v oblasti stavby.
 - Bez vytyčení a přesného určení plynárenského zařízení nesmějí být zahájeny stavební práce. Stavebník je povinen všechny osoby, provádějící stavební činnost, prokazatelně seznámit s polohou stávajícího plynárenského zařízení, rozsahem jeho ochranného (případně bezpečnostního) pásma a těmito podmínkami.
 - Stavební a výkopové práce ve vzdálenosti menší než 1 metr od plynárenského zařízení provádět pouze ručně, ve vzdálenosti menší než 0,5m od povrchu plynovodního potrubí navíc bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů.

- U odhalených částí plynovodů a přípojek min. 3 dny před záhozem stavebník objedná dílčí kontrolu - diagnostiku, kontrolu izolace a kontrolu těsnosti. O výsledku kontroly musí být proveden písemný záznam.
 - Dojde-li při stavbě k poškození izolace, je stavební podnikatel (zhotovitel) stavby povinen zajistit její opravu a pozvat našeho technika k ověření její kvality.
 - Před obsypem odhaleného plynárenského zařízení požadujeme být přizváni ke kontrole dodržení prostorové normy ČSN 73 6005. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
 - Podsyp a obsyp odhaleného plynárenského zařízení provést pískem bez ostrohranných částic s velikostí zrn do 16 mm až do výše min. 20 cm nad vrch potrubí.
 - Po provedení záhozů stavebník zajistí u potrubí z PE prověření funkčnosti signalizačního vodiče. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
- 40) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Technologie hl.m. Prahy a.s. č.j. VPD-03054/2023 ze dne 26.10.2023 č.j. VPD-02736/2024 ze dne 27.9.2024, vč. prodloužení č.j. VPD-01575/2025 ze dne 8.7.2025, a to zejména:
- Osvětlovací soustavy veřejného osvětlení, které mají být předány do správy THMP, a.s. musí být v souladu s platnými normami a předpisy, musí být doloženy světelným výpočtem dle ČSN a výpočtem rušivého světla dle požadavků na zábranu rušivého světla na objektech k bydlení dle ČSN EN 12464-2 odstavec 4.5 nebo dle aktuálně platné legislativy. Použitá LED svítidla musí odpovídat "TECHNICKÉMU STANDARDU PRAŽSKÉHO LED SVÍTIDLA VO".
 - Před zahájením prací na zařízení VO musí být provedeno nahlášení na dispečink THMP,
 - Stavebník nebo jím pověřená osoba je povinen řídit se konkrétními podmínkami uvedenými v tomto vyjádření a Všeobecnými podmínkami pro výstavbu a ochranu zařízení v příloze, které jsou nedílnou součástí tohoto vyjádření.
 - V místě vjezdu a přejezdu musí být kabel VO uložen do obetonované chráničky DN 110 mm s krytím 1 m s přesahem na obě strany min. 50 cm do přilehlého přidruženého prostoru. Konce chrániček musí být zapěněny. Chráničky musí být geodeticky zaměřeny.
 - Kabel VO pod schodištěm musí být uložen do obetonované chráničky DN 110 mm.
 - Stromy a keře musí být vysazeny mimo kabelovou trasu. Kmeny stromů musí být minimálně 5 m od stožárů VO. Po jejich vzrůstu nesmí dojít k zastínění svítidel a musí být dodrženo osvětlení komunikace podle ČSN EN 13201-1 až 5. Stromy ani v cílovém tvaru nesmí vrůst do světelných „kuželů“ svítidel a clonit veřejné osvětlení. Musí být použita protikořenová fólie k zamezení prorůstání kořenů do VO. Kabelové vedení v okolí stromů musí být uloženo v chráničce.
- 41) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření PREdistribuce a.s. č.j. 25200762 ze dne 18.10.2023, prodloužení vyjádření do 1.11.2025 a do 30.9.2026 a č.j. 25201156_072_23 ze dne 10.10.2023, prodloužení ze dne 9.10.2024 a prodloužení na vyjádření do 31.12.2026, a to zejména:
- V rámci stavby je nutné respektovat ochranná pásma rozvodného zařízení dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb. V těchto pásmech nelze bez souhlasu PREdi provádět zemní práce, zřizovat stavby, nebo umísťovat konstrukce a provádět činnosti, které by jinak znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost provozu.
 - Způsob měření a jeho umístění musí odpovídat technickým podmínkám dle ČSN a podnikové normě Pražské energetiky, a.s., MM 501 "Technické podmínky připojení – část A – obchodní měření".
- 42) Stavebník splní všechny podmínky ze stanoviska Povodí Vltavy a.s. č.j. 37680/2021-263 ze dne 14.6.2021, č.j. PVL-64237/2023/260 ze dne 9.10.2023 vč. prodloužení, č.j. PVL-78361/2023-263 ze dne 29.11.2023, č.j. PVL-487262025-263 ze dne 1.9.2025, a to zejména:
- Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
 - Odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových a podzemních vod.

- Odvádění vod ze stavební jámy do kanalizace pro veřejnou potřebu je nutné projednat s PVS, a.s. a PVK, a.s. Vody přečerpávané ze stavební jámy do kanalizace budou předčištěny v usazovací jímce.
 - Nejpozději do začátku čerpání vod ze stavební jámy je nutné vypracovat provozní řád sedimentační jímky.
 - Množství čerpaných podzemních vod ze stavební jámy za účelem snižování hladiny podzemní vody je třeba měřit v souladu s ustanovením § 2 a § 5 vyhlášky č. 20/2002 Sb., o způsobu a četnosti měření množství vody, ve znění pozdějších předpisů. Výsledky těchto měření je třeba v souladu s ustanovením § 126 odst. 6 vodního zákona poskytnout správci povodí prostřednictvím integrovaného systému plnění ohlašovacích povinností Ministerstva životního prostředí, a to vždy do 31. 1. následujícího kalendářního roku. Množství vyčerpaných podzemních vod bude měřeno před jejich odvedením do sedimentační jímky.
 - Likvidací srážkových vod nesmí dojít k podmáčení okolních pozemků a objektů. Dno zasakovacího tělesa bude ukončeno 1 m nad HPV. Zasakováním nesmí být ovlivněny hydrogeologické poměry na okolních pozemcích (tj. nesmí dojít negativnímu ovlivnění případných vodních zdrojů). Do zasakovacího zařízení budou svedeny pouze srážkové vody.
 - Podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek, garáže nebudou odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Znečištěné vody budou likvidovány odbornou firmou.
 - Odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových a podzemních vod.
 - S odpady bude nakládáno v souladu s platnými předpisy dle příslušného zařídění odpadového materiálu.
- 43) Stavebník splní všechny podmínky ze závazného stanoviska Ministerstva obrany – sekce majetková č.j. MO 680519/2023-1322 ze dne 25.9.2023, č.j. MO 702915/2025-1322 ze dne 1.8.2025, a to zejména:
- Jeřáb J2 s výškou vrcholu ramene 280,1 m n. m. bude ve smyslu vojenského předpisu Let-1-6/L14 Vojenská letiště (předpisu L 14 Letiště) světelně označen překážkovými návěstidly nízké svítivosti typu B (červené), která budou umístěna na nejvyšším bodě jeřábu a na vrcholu konce ramene jeřábu a budou v provozu nepřetržitě (tzn. 24 hodin denně).
 - Použitá překážková návěstidla musí být schválena Ministerstvem obrany nebo Úřadem pro civilní letectví pro použití ve vojenském resp. civilním letectví a musí mít vydané osvědčení typové způsobilosti leteckého pozemního zařízení.
- 44) Stavebník splní všechny podmínky ze stanoviska Lesy hl. m. Prahy zn. 2384/2023/VT_315/23 ze dne 21.11.2023, a to zejména:
- Staveniště je třeba vybavit prostředky pro případ likvidace havarijního úniku vodám závadných látek a proškolit zaměstnance pro případ likvidace havárie.
- 45) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Oblastního inspektorátu práce č.j. 14824/3.42/23-2 ze dne 6.9.2023, a to zejména:
- Bude provedeno výrazné odlišení prvního a posledního stupně ve všech schodišťových ramenech (u společných schodišť) trvalou úpravou.
 - Bude provedeno výrazné označení skleněných výplní dveří ve výšce 0,8 - 1,1 m, vztahuje se na společné prostory a obchodní jednotky.
 - Bude zajištěn oddělený vstup pro pěší od vjezdu automobilů; stavební jáma bude zajištěna proti pádu tak, aby byla bezpečná po celou dobu jejího otevření.
- 46) Stavebník splní všechny podmínky ze závazného stanoviska Úřadu pro civilní letectví č.j. 009809-23-701 ze dne 4.9.2023, aktualizace č.j. 018420-25-701 ze dne 11.11.2025 a to zejména:
- Použití výškových mechanismů (např. jeřábů, vrtných plošin apod.) v průběhu realizace stavebních prací podléhá samostatnému povolení ÚCL.

- 47) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Quantcom a.s. zn. č.j. PH1208381 ze dne 3.11.2023, č.j. PH1202392 ze dne 12.10.2023 a č.j. PH1203683 ze dne 18.10.2023, zn. PH1335931 ze dne 27.9.2024, zn. PH1415219 ze dne 8.7.2025, a to zejména:
- V případě kolize předmětné stavby s naší optickou sítí vyžadující přeložku, je nutné požádat společnost Quantcom a.s. o uzavření Smlouvy budoucí o uzavření smlouvy o přeložce, která bude přílohou žádosti stavebníka o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Žádost pošlete elektronicky na email: prelozky.ms@quantcom.cz. Součástí Budoucí smlouvy o přeložce je vytvoření projektové dokumentace přeložky, která bude projektována společností Quantcom. Náklady na zpracování dokumentace nese investor předmětné stavby.
 - Výkopové práce v ochranném pásmu (0,5m po stranách krajního vedení) budou prováděny zásadně ručně. Výkopové práce v ochranném pásmu Podzemního vedení Quantcom, a.s. (dle paragrafu 102 odstavec 2 zákona o elektronických komunikacích 0,5m po stranách krajního vedení, resp. 1,5m u tras, kde došlo ke vzniku ochranného pásma před 10. 7. 2017, a 1,0m u tras, kde došlo ke vzniku ochranného pásma od 10.7.2017 do 31.12.2020) budou prováděny zásadně ručně a za dozoru pracovníka pověřeného vlastníkem Podzemního vedení Quantcom, a.s. k této činnosti.
 - Pokud dojde při akci k odkrytí podzemního komunikačního vedení je nutné zajistit jeho řádné zabezpečení proti poškození a to nejen při provádění prací, ale i před poškozením třetími osobami.
 - Před záhozem musí být k prohlídce stavu podzemního komunikačního vedení stavebníkem přizván zástupce naší společnosti, který sepsáním protokolu potvrdí souhlas se záhozem odkrytého vedení.
 - V případě neoprávněného zásahu nebo narušení podzemního komunikačního vedení bude postupováno ve věci náhrady vzniklých škod v souladu s platnými právními předpisy a normami.
 - Během realizace akce bude respektováno ustanovení par. 101 a 102 Zákona č. 127/2005 Sb. o Elektronických komunikacích.
- 48) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. č.j. E56529/23 ze dne 21.11.2023, č.j. E54912/24 ze dne 26.9.2024, č.j. E36694/25 ze dne 12.7.2025, a to zejména:
- stavebník písemně vyrozumí o zahájení prací, a to nejméně 15 dnů předem
 - před zahájením zemních prací stavebník provede vytyčení polohy podzemního telekomunikačního vedení a zařízení přímo ve staveništi (trase)
 - stavebník provede prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce, s polohou vedení (zařízení)
 - stavebník upozorní organizace provádějící zemní práce na možnou odchylku uloženého vedení (zařízení) od polohy vyznačené ve výkresové dokumentaci
 - stavebník upozorní pracovníky, že při provádění stavebních prací je nutné dodržet platné normy ČSN pro souběh a křížení telekomunikačních kabelů, zejména ČSN 736005 a dále výkopové práce provádět ručně,
 - stavebník zajistí dodržení ochranného pásma sítě v souladu s ustanovením § 102 ZEK, stanoveno rozsahem 1,5 m po stranách krajního vedení sítě
 - stavebník zajistí řádné zabezpečení odkrytého podzemního telekomunikačního vedení (zařízení) proti poškození, odcizení
 - bude provedena odpovídající ochrana kabelů a ochrana kabelové trasy dle platných norem, pokud bude trasa kabelů pojížděna vozidly nebo stavební mechanizací
 - nad trasou TI dodržovat zákaz skládek a budování zařízení, která by znemožnila přístup k TI (včetně, např. trvalých parkovišť apod.)
 - bez souhlasu majitele, správce nesnižovat, ani nezvyšovat krytí nad kabelovými trasami
 - stavebník, nebo jím pověřená osoba, není oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor a vstupovat do kabelových komor bez souhlasu společnosti TMCZ
 - stavebník ohlásí ukončení stavby na oddělení provozu infrastruktury TMCZ vystavba@tmobile.cz a zajistí jeho pozvání ke všem úkonům v řízení o povolení užívání stavby, aby prováděné práce respektovaly podmínky zákona 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a zákona 183/2006 Sb., Stavební zákon a platných prováděcích vyhlášek.
- 49) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření CETIN a.s. č.j. 311541/23 ze dne 8.11.2023, č.j. 183814/25 ze dne 11.7.2025, a to zejména:

- Stavebník oznámí zahájení stavebních prací, oznámení bude obsahovat číslo vyjádření, k němuž se vztahují tyto podmínky, IČO realizující firmy a kontakt na stavbyvedoucího. Zához odkrytých sítí elektronických komunikací musí být odsouhlasen pracovníkem ochrany sítě (POS).
 - Jakékoliv činnosti ve vzdálenosti menší než 1 m od krajního vedení trasy kabelů budou prováděny výhradně ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů a nevhodných nástrojů, pokud nebude pracovníkem ochrany sítě (POS) písemně stanoveno jinak. S vytyčenou trasou SEK budou seznámeny všechny osoby, které budou anebo by mohly provádět práce v blízkosti SEK. Trasu a hloubku našich kabelů ověříte ručně kopanou sondou. Odkryté podzemní komunikační vedení bude zajištěno a zabezpečeno proti poškození a odcizení.
 - V rámci stavby je nutné posunout na náklady investora stávající rozvaděč UR LIBV142 na pozemku parc.č.1140/1, k.ú. Vysočany
 - V místech nového vjezdu bude uloženo kabelové vedení do dělených chrániček a založena rezervní chránička PE 110 mm. Chráničky budou uloženy tak, aby přesahovaly alespoň 0,5m za okraj zpevněné pojízdné plochy.
 - V místě přechodu bude vedení SEK CETIN přes komunikaci nebo chodník založeno do dělených chrániček s přesahem 0,5m na každou stranu. Bude založena rezervní chránička PE 110 mm.
 - Nad kabelovou trasou nebudou ukládány podélné obrubníky, ani jejich betonový základ.
 - V místě, kde se nachází betonový základ blíže než 0,4m od trasy SEK, bude založeno vedení SEK do dělených chrániček s přesahem 0,5m na každou stranu.
- 50) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Vodafone Czech Republic s.r.o., zn. MW9910235795613837 ze dne 10.11.2023, MW9910281369842509 ze dne 10.7.2025, a to zejména:
- Během realizace uvedené akce Vaší společností nesmí dojít k porušení a k omezení funkčnosti naší VVKS či jinému zásahu do VVKS. V případě, že zjistíte kolizi VVKS s Vaší akcí nebo zasahujete s Vaší akcí do ochranného pásma VVKS kontaktujte bezodkladně naši společnost, a to prostřednictvím níže uvedené kontaktní osoby, abychom mohli stanovit konkrétní podmínky ochrany VVKS, případně stanovili podmínky přeložení VVKS.
 - V případě nutnosti přeložení VVKS je nutné s naší společností uzavřít Dohodu o překládce, a to v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavby (nejlépe před zahájením stavebně správního řízení na příslušném stavebním úřadě). Veškeré náklady spojené s přeložením VVKS budou hrazeny investorem stavby.
 - Před zahájením stavby si také zajistíte vytyčení VVKS přímo na místě stavby (kontaktní osoba je uvedena níže).
 - Bez ohledu na všechny shora v tomto vyjádření uvedené skutečnosti je Vaše společnost, nebo Vámi pověřená třetí osoba povinna se řídit Všeobecnými podmínkami ochrany VVKS společnosti Vodafone, které jsou nedílnou součástí tohoto vyjádření.
- 51) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Pranet s.r.o. ze dne 15.1.2024, ze dne 31.10.2024, ze dne 17.6.2025, a to zejména:
- Podle § 104 odst. 17 ZEK stavebník uzavře smlouvy o realizaci přeložky sítě, tj. stávajícího paprsku bezdrátové veřejně dostupné telekomunikační sítě. Stavebník buď umožní umístění zařízení společnosti Pranet s.r.o. pro přeskok (přeložení) v lokalitě a souvisejících nákladů, nebo se zaváže k úhradě účelně vynaložených nákladů na umístění takového zařízení v jiných lokalitách.
 - Stavebník přijme taková opatření, aby nedošlo ke kolizi se sítí Pranet s.r.o. nebo přijme taková opatření, které situaci vyřeší.
 - Stavebník je povinen dodržovat podmínky uvedené ve vyjádření vlastníka sítě.
- 52) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Fast Communication s.r.o. č.j. FACO01930/23 ze dne 7.12.2023, č.j. FACO01740/24 ze dne 26.9.2024, č.j. FACO01023/25 ze dne 3.7.2025, a to zejména:
- Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření,
 - pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, společnost Fast Communication s.r.o.

- Stavebník, který vyvolal překládku SEK, je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti Fast Communication s.r.o. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení;
 - V případě nutnosti přeložení SEK dle bodu (III) tohoto Vyjádření je Stavebník povinen uzavřít se společností Fast Communication s.r.o. Smlouvu o realizaci překládky SEK.
- 53) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření Sys-DataCom s.r.o. č.j.57381 a ze dne 1.12.2023, č.j. 67857 ze dne 17.10.2024, č.j. 75104 ze dne 9.7.2025, a to zejména:
- V prostoru stavby se nachází mikrovlnný radioreléový spoj společnost Sys-DataCom s.r.o., který nesmí být přerušen
 - Stavba, stavební mechanizace, jeřábové dráhy a zařízení staveniště nesmí zasahovat do osy spoje ani do ochranného pásma, jehož výška je uvedena v přiloženém zákresu sítě a která nesmí být překročena
 - Případné narušení ochranného pásma musí být písemně projednáno
 - Případné přerušování spoje musí být předem písemně projednáno
 - Min. týden před zahájením a do 1 týdne po ukončení prací nahláste tuto skutečnost na e-mail: realizace@vyjadreni.net.
- 54) Stavebník splní všechny podmínky z vyjádření MHMP Odbor evidence majetku č.j. MHMP 315848/2024 ze dne 4.3.2024, a to zejména:
- Požadujeme, aby investor dodržel „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“ dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 95 ze dne 31.01.2012 a č. 127 ze dne 28.01.2014.
 - Požadujeme opticky nebo stavebně oddělit nové komunikace a zpevněné plochy v majetku investora od chodníku komunikace Kolbenova ve správě TSK a od komunikací Oktábcových a Na Černé strouze v budoucí správě TSK tak, aby byla zřejmá hranice budoucí správy a údržby.
- 55) Ve dnech pracovního klidu (sobota, neděle) a o svátcích budou hlučné a prašné práce na stavbě prováděny nejdříve od 8:00 hodin do max. 18:00 hodin, tak aby nedocházelo k nepřipustnému zatížení okolí hlukem v období víkendů a svátků.
- 56) Stavební úřad stanoví, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí dle ust. § 230 stavebního zákona. K žádosti o kolaudační rozhodnutí budou doloženy doklady dle § 232 odst. 2 stavebního zákona (zejména doklady vypovídající o způsobu využití odpadů ze stavební činnosti nebo o způsobu jejich odstranění, pokud využití odpadů v souladu se zákonem o odpadech není možné, závazná stanoviska dotčených orgánů, revize, zkoušky a další doklady, které prokážou možnost bezpečného užívání stavby).
- 57) Stavba bude prováděna tak, aby během výstavby nedošlo k ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací a drah v dosahu stavby a ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikaci a dráze přiléhající ke staveništi a k ohrožení provozuschopnosti sítí technické infrastruktury v dosahu stavby a staveniště.
- 58) Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení.
- 59) Souběh a křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 736005 Prostorové uspořádání inženýrských sítí technického vybavení
- 60) Ve smyslu § 94p odst. 1 původního stavebního zákona stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
- vytýčení prostorové polohy stavby,
 - provedení základové desky stavby,
 - provedení nosných konstrukcí stavby, vč. zastřešení,
 - dokončení stavby a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce stavby.

- 61) Stavba bytového domu, včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení staveniště bude dokončena nejpozději do 30.06.2030.
- 62) Stavba bude koordinována s rozhodnutím – povolením k nakládání s povrchovými vodami vydaným pod č.j. MCP09/124002/2024/OVÚR/Val ze dne 15.5.2024 (nabytí právní moci dne 6.6.2024), které vydal ÚMČ Praha 9, Vodoprávní úřad.

B) Povoluje stavby vodních děl,

k nimž vydal ÚMČ Prahy 9 Odboru výstavby a územního rozvoje, jako vodoprávní úřad (speciální stavební úřadu na úseku vodního hospodářství) závazné stanovisko č.j. MCP09/072001/2024/OVÚR/LAVL ze dne 13.3.2024,

a to:

Vodní dílo - SO.0601 Dešťová kanalizace - stoka DE bude sloužit pro odvádění dešťových vod z ploch veřejné komunikace a bude zaústěna do centrální retenční nádrže RN V-2. Tato stoka leží v území, které náleží v současné době do povodí jižně vedeného jednotného kanalizačního systému přes jednotnou kanalizaci v ulici Na Černé Strouze. Stoka DE bude odvodňovat území budoucí veřejné komunikace a přilehlých ploch o ploše 2459 m². Délka stoky DE KT DN 300, včetně retenčního objektu bude cca 161,15m.

Orientační určení polohy místa stavby vodního díla:

	Začátek		Konec	
	X	Y	X	Y
SO.0601 Dešťová kanalizace - stoka DE	1041524.5927	735778.1696	1 041 416.2275	735 831.1531

Vodní dílo - SO.0602 Retenční nádrž RN2 - do retenční nádrže budou natékat také regulované odtoky z areálové retence a bude do ní zaústěny i bezpečnostní přepad z areálové retence RN V-1. Retence bude provedena ze železobetonových trub DN 1600 v délce cca 12,64 m, s revizním prostorem na začátku i konci trubní retence. Celková délka retenčního prostoru bude cca 15,02 m, o retenčním objemu 28 m³. Z armaturní suché šachty retence bude Stoka DE pokračovat odtokem s napojením na stávající jednotnou kanalizaci DN 400 v ulici Na Černé strouze.

Orientační určení polohy místa stavby:

	Začátek		Konec	
	X	Y	X	Y
SO.0602 Retenční nádrž RN2	1 041 518.8905	735 784.9307	1 041 500.6003	735 782.5079

Trubní retence DN1600

výsledný objem retence RN 2 28 m³

výpočtový regulovaný odtok $Q_o = 0,74$ l/s

regulovaný nátok z RN V-1 $Q_o = 1,6$ l/s

návrhový vírový ventil $Q_{ro} = 0,74 + 1,60 = 2,34$ l/s

SO.0604 Retenční objekty areálové - veškeré dešťové vody z objektu budou odváděny do akumulace retenční nádrže, kromě části nezpevněných ploch v severozápadním rohu objektu,

kteře budou odváděny do vsaku. Dešťové vody z akumulacně retenční nádrže budou převážně využity na splachování klozetů a praní. V případě naplnění nádrže budou dešťové vody odváděny regulovaně do kanalizace.

Vodní dílo - Retenční nádrž RN V-1 o retenčním objemu 150 m³ bude umístěná ve společném suterénu. Regulovaný odtok z retenční nádrže bude realizovaný z armaturní komory, která bude propojená s retenční nádrží. Bezpečnostní přepad z retenční nádrže RN V-1 bude napojený na kanalizační systém (stoku DE) kanalizační přípojkou. Potrubí bude vedeno směrem k veřejné retenci RN V-2 přes suterén objektu. Regulovaný odtok z nádrže bude realizovaný samostatnou kanalizační přípojkou ADK1b napojenou na stoku veřejné dešťové kanalizace DE. Délka kanalizační přípojky bude 3,69 m.

Vodní dílo - Vsakovací objekt A4 – Štěrková vsakovací galerie bude sloužit pro vsakování části dešťových vod, ze severní část území. Kanalizační přípojka ADK4 v délce cca 6,41 m řeší napojení vpusti záchytného žlabu, v severozápadním okraji řešeného území, na vsakovací těleso A4.

Orientační určení polohy místa stavby:

	Začátek		Konec	
	X	Y	X	Y
SO.0604 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – RETENČNÍ OBJEKTY AREÁLOVÉ				
Retenční nádrž RN V-1	1 041 495.6217	735 802.2783	1 041 494.2739	735 812.3385
Vsakovací objekt A4	1 041 421.8191	735 823.1943	1 041 429.7515	735 824.2318

Specifikace objektů:

Retenční nádrž RN V-1

výsledný objem nádrže RN V-1 150 m³
 výpočtový regulovaný odtok Q_o = 1,60 l/s

Vsakovací těleso – vsak A4

výsledný užitný objem retence vsaku A4 = 12,48 m³
 vsakovací štěrkové těleso A4 – 8 x 5,2 x 1m = 41,6 m³
 Celkový vsakový odtok Q_{vsak} = 0,11 l/s

Vodní dílo - SO.0606 Splašková kanalizace – Stávající stoka SC o délce cca 15,15 m, na základě kamerového průzkumu je v dobrém technickém stavu bez poruch, bude ponechaná a využita, bez potřeby její sanace. Stávající úsek řešené kanalizační stoky SC provedený z potrubí PVC DN 200 bude odstraněn a nahrazen novým kanalizačním potrubím DN 300 z kameniny, v délce cca 34,00 m. Do tohoto úseku budou napojené kanalizační přípojky splaškových vod z přilehlých objektů.

Orientační určení polohy místa stavby:

	Začátek		Konec	
	X	Y	X	Y
SO.0606 - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE– STOKA SC	1 041 396.5184	735 769.3786	1 041 428.844	735 774.9369

Stavebník splní všechny podmínky vodoprávního úřadu vyplývající z výše uvedeného závazného stanoviska, a to:

- 1) K žádosti o kolaudační rozhodnutí bude vypracován a doložen provozní řád retenční nádrže.
- 2) Stavba bude provedena dle projektové dokumentace, kterou zpracoval Ing. Martin Valečka ČKAIT 0004814, v 06/2023.
- 3) Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení.
- 4) Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.

Údaje vztahující se k vodním dílům:

- Identifikátor kraje (krajů): CZ 0100
- Název kraje (krajů): Hlavní město Praha
- Identifikátor obce (obcí): 554782
- Název obce (obcí): Praha
 - Názvy katastrálních území: k.ú. Vysočany, parcelní čísla dle evidence katastru nemovitostí: 1123/4, 1131, 1129, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/31, 1140/32, 1977/3, 1977/35, 1977/36, 1977/37, 1977/38, 1977/49, 2098,
- číslo hydrologického pořadí povodí: 1-12-01-0350-0-00
- vodní útvar: Rokytka od pramene po ústí do toku Vltava.

C)

Povoluje stavby komunikací,

k nimž vydal ÚMČ Prahy 9 Odboru výstavby a územního rozvoje, jako speciální stavební úřadu pro pozemní komunikace, závazné stanovisko č.j. MCP09/069326/2024/OVÚR/LAVL ze dne 11.3.2024,

a to:

SO.0201 Dopravní řešení

Hlavní částí bude realizace nových zpevněných komunikací sloužících k obsluze nově navržených objektů a jejich propojení s dalšími realizovanými nebo navrhovanými částmi areálu čtvrti Emila Kolbena. Tyto komunikace budou napojeny jak na okolní uliční síť sousedních záměrů, tak i přímo na ulici Kolbenova. Na východní straně projekt navazuje na nově zrekonstruovanou komunikaci Na Černé Strouze II. Z této komunikace budou také připojené podzemní garáže objektu a bude zde také propojení pro pěší, kde výškový rozdíl bude překonán jak prostřednictvím schodů, tak bezbariérové rampy. Ze severní strany bude objekt připojen Na ulici Kolbenova dvěma připojeními. První připojení v blízkosti objektu metra je pouze pro pěší. Druhé připojení bude navazovat na stávající sjezd z ulice Kolbenova, který ve své první části zůstane stavebně beze změn a bude určen jak pro pěší, tak pro vozidla. Vjezd do podzemní garáže bude prostřednictvím rampy, která bude připojena na ulici Na Černé strouze II. Odvodnění navržených zpevněných ploch a komunikací bude řešeno svodem do odvodňovacích žlabů, vpustí nebo vyspádováním do zeleně.

Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z výše uvedeného závazného stanoviska ÚMČ Prahy 9 Odboru výstavby a územního rozvoje, speciálního stavebního úřadu pro pozemní komunikace, a to:

- 1) Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení.

- 2) Po celou dobu realizace stavby bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům, včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, a dále bude zachován provoz MHD, včetně bezpečného přístupu k zastávkám.
- 3) Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.
- 4) Budou splněny obecné požadavky na výstavbu zohledněné ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

D) Povoluje dočasné a trvalé připojení na komunikaci

na základě závazného stanoviska ÚMČ Prahy 9 Odboru dopravy, silničního správního úřadu č.j. MCP09/002338/2024/OD/Tum ze dne 17.1.2024.

Stavebník splní podmínky vyplývající z výše uvedeného závazného stanoviska ÚMČ Prahy 9 Odboru dopravy, silničního správního úřadu, vztahující se k dočasnému staveništnímu a trvalému připojení, a to:

- 1) **Dočasné staveništní připojení nemovitosti**, které se nachází na pozemku parc. č. 1977/36, k.ú. Vysočany na pozemní komunikaci Na Černé strouze, parc. č. 1977/57, k. ú. Vysočany, bude provedeno v souladu se stanoviskem Policie ČR č.j. KRPA-384545-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 22.11.2023 a stanoviskem vlastníka komunikace Na Černé strouze společnosti CALCO Estate s.r.o., Primátorská 296/38, 180 00 Praha 8, IČ 11723327 ze dne 12.12.2023 a stanoviskem budoucího správce komunikace Na Černé strouze Technické správy komunikací č.j. TSK/33698/23/1109/Kon ze dne 25.10.2023:
 - podle předložené situace výkres č. ZOV D.2.8.1. 002B.
 - v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle platných technických norem.
 - v rozhledových polích po celou dobu trvání připojení nebudou umístěny žádné překážky, které by bránily v rozhledu řidičům vozidel.
 - dočasné připojení se povoluje na maximální dobu 2 let počínaje nabytím právní moci společného povolení na stavbu Čtvrť Emila Kolbena, etapa V, budovy N, O, P včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení stavenišť.
- 2) **Dočasné staveništní připojení nemovitosti**, které se nachází na pozemku parc. č. 1140/4 a parc. č. 1140/3, vše k. ú. Vysočany, na pozemní komunikaci Oktábcových parc. č. 1140/4, k. ú. Vysočany, bude provedeno v souladu se stanoviskem Policie ČR č.j. KRPA-384545-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 22.11.2023 a stanoviskem budoucího správce komunikace Na Černé strouze Technické správy komunikací č.j. TSK/33698/23/1109/Kon ze dne 25.10.2023:
 - podle předložené situace výkres č. ZOV D.2.8.1.002C.
 - v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle platných technických norem.
 - v rozhledových polích po celou dobu trvání připojení nebudou umístěny žádné překážky, které by bránily v rozhledu řidičům vozidel
 - dočasné připojení se povoluje na maximální dobu 2 let počínaje nabytím právní moci společného povolení na stavbu Čtvrť Emila Kolbena, etapa V, budovy N, O, P včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení stavenišť.
- 3) **Trvalé připojení nemovitosti** parc. č. 1140/4, k.ú. Vysočany, na pozemní komunikaci Na Černé strouze parc. č. 1977/57, k. ú. Vysočany, přes pozemky parc. č. 1977/49 a parc. č. 1977/36, vše k.ú. Vysočany, bude provedeno v souladu se stanoviskem Policie ČR č.j. KRPA-384545-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 22.11.2023 a stanoviskem vlastníka komunikace Na Černé strouze společnosti CALCO Estate s.r.o., Primátorská 296/38, 180 00 Praha 8, IČ 11723327 ze dne

12.12.2023 a stanoviskem budoucího správce komunikace Na Černé strouze Technické správy komunikací č.j. TSK/33698/23/1109/Kon ze dne 25.10.2023

- podle předložené situace výkres č. D-2-2-002
- v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle platných technických norem.
- v rozhledových polích po celou dobu trvání připojení nebudou umístěny žádné překážky, které by bránily v rozhledu řidičům vozidel.

4) **Trvalé připojení nemovitosti** parc. č. 1140/4, k.ú. Vysočany, na pozemní komunikaci Oktábcových parc. č. 1120/27, k. ú. Vysočany, bude provedeno v souladu se stanoviskem Policie ČR č.j. KRPA-384545-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 22.11.2023 a stanoviskem vlastníka komunikace Oktábcových společnosti CALCO Estate s.r.o., Primátorská 296/38, 180 00 Praha 8, IČ 11723327 ze dne 17.01.2024 a stanoviskem budoucího správce komunikace Oktábcových Technické správy komunikací č.j. TSK/33698/23/1109/Kon ze dne 25.10.2023

- podle předložené situace výkres č. D-2-2-002
- v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle platných technických norem.
- v rozhledových polích po celou dobu trvání připojení nebudou umístěny žádné překážky, které by bránily v rozhledu řidičům vozidel.

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

- Skanska Residential a.s., Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín
- Augustin IDC, s. r. o., Kolbenova 609/38, 190 00 Praha-Vysočany
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha-Libeň
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha-Vysočany
- Fast Communication s.r.o., Ke klubovně 1650/9, 155 00 Praha-Stodůlky
- FELIX PRAHA, s.r.o., Kolbenova 907/40a, 190 00 Praha-Vysočany
- Galvanovna Omega, s.r.o., Na poříčí 1074/9, 110 00 Praha-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město
- Lesy hl. m. Prahy, Práčská 1885/12, 106 00 Praha-Záběhlce
- PLUMLOV s.r.o., Lihovarská 1060/12, 190 00 Praha-Libeň
- Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Holečkova 106/8, 150 00 Praha-Smíchov
- Pranet s.r.o., Lipenecká 24, 156 00 Praha-Zbraslav
- Pražská energetika, a.s., Na hroudě 1492/4, 100 00 Praha-Vršovice
- Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, 110 00 Praha-Nové Město
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha-Radlice
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha-Hostivař
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov
- Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha-Karlín
- Sys-DataCom s.r.o., Procházkova 634/9, 147 00 Praha-Podolí
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha-Chodov
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, 170 00 Praha-Holešovice
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha-Stodůlky
- Výhledy Rokytka, s.r.o., Na Sychrově 975/8, 101 00 Praha-Michle.

Odůvodnění výroku I:

Dne 21.12.2023 podal žadatel žádost o výjimku ustanovení bodu 2.0.1 přílohy č. 1 vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, pro potřebu stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Výjimka se týká schodišťových stupňů ve schodišťových ramenech téhož schodiště ve stavbě nazvané „Čtvrť Emila Kolbena, etapa V., budovy N,O,P (ČEK5)“, Praha 9 – Vysočany, při ulici Kolbenova,

obsahující bytový dům označený NOP, včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení staveniště na pozemcích parc. č. 1123/4, 1131, 1129, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/31, 1140/32, 1977/3, 1977/35, 1977/36, 1977/37, 1977/38, 1977/49, 2098 vše v katastrálním území Vysočany, spočívající v tom, že nejsou dodrženy stejné výšky stupňů ve schodišťových ramenech téhož schodiště, a to z důvodu rozdílných konstrukčních výšek podzemních a nadzemních podlaží vzhledem k rozdílnému způsobu využití těchto podlaží, a z důvodu osazení vibroizolace.

Stavební úřad na žádost stavebníka rozhodl usnesením č.j. MCP09/413123/2024/OVÚR/Fri ze dne 27.11.2024 o spojení společného řízení stavby nazvané „Čtvrť Emila Kolbena, etapa V., budovy N,O,P (ČEK5)“ s řízením o povolení výjimky z ustanovení bodu 2.0.1 přílohy č. 1 vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, kterou je stanoveno: „*Bezbariérově se řeší hlavní a přiměřeně úniková a ostatní schodiště*“ protože obě řízení spolu věcně souvisejí a stavební úřad je příslušný k vedení obou řízení.

Stavební úřad opatřením č.j. MCP09/409808/2024/OVÚR/Fri ze dne 02.12.2024 oznámil zahájení řízení ve výše uvedené věci účastníkovi řízení a stanovil lhůtu 15 dnů ode dne doručení oznámení pro uplatnění jeho případných námitek a připomínek.

Ve stanovené lhůtě, která uplynula dnem 19.12.2024, nebyly ze strany účastníka řízení vzneseny žádné námítky ani připomínky.

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve smyslu § 27 správního řádu takto:

Dle § 27 správního řádu je účastníkem řízení žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu, dále dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon.

V daném případě je to pouze žadatel, kterým je společnost Skanska Residential a.s., Křížíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín, zastoupená na základě plné moci společností URBIA, s.r.o., IČ 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha Staré Město.

U vlastníků ostatních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že povolením výjimky pro navrhovanou stavbu nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická práva a právem chráněné zájmy.

Ve smyslu § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona se obecnými požadavky na výstavbu rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.

Obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb stanoví vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb. Podle §14 za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona lze v odůvodněných případech povolit výjimku z ustanovení bodu 2.0.1 přílohy č.1 vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, kterou je stanoveno: *Bezbariérově se řeší hlavní a přiměřeně úniková a ostatní schodiště.*

Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Dle odst. 3 téhož ustanovení o výjimce z obecných požadavků na využívání území při stanovení požadavků na vymezení pozemků a umístování staveb na nich rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Podle odst. 4 ustanovení o výjimce z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Dle odst. 6 téhož ustanovení rozhodnutí o povolení výjimky

nebo odchylného řešení lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká.

Žádost byla odůvodněna takto:

Nelze dodržet stejné výšky stupňů ve schodišťových ramenech téhož schodiště, a to z důvodu rozdílných konstrukčních výšek podzemních a nadzemních podlaží vzhledem k rozdílnému způsobu využití těchto podlaží, a z důvodu osazení vibroizolace.

Stavební úřad zejména zkoumal, zda povolením výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu tak, jak je stanoveno v § 169 odst. 2 stavebního zákona, tedy zda nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a zda navrženým řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Stavební úřad posoudil žádost o povolení ve výroku uvedené výjimky a dospěl k závěru, že povolením výjimky bude účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu obsaženými ve vyhlášce, v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky a nebude přitom ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a ani ohroženy pozemky nebo stavby.

Navržené výšky schodišťových stupňů v jednotlivých podlažích vychází z reálných technických možností realizované stavby a konstrukčních výšek podlaží. Povolením výjimky z bezbariérové vyhlášky nebude ohroženo zdraví budoucích uživatelů, neboť lze reálně předpokládat, že invalidní osoby budou využívat výtah, kterým je objekt vybaven. Minimální a maximální vyhláškou stanovený počet stupňů za sebou je dodržen.

Podle ust. § 169 odst. 6 stavebního zákona lze vydat rozhodnutí o povolení výjimky jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká. Vzhledem k tomu, že předmětné odchylné řešení se nedotýká zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů, nepožadoval stavební úřad žádná podkladová stanoviska. Vlastní posouzení bezbariérovosti stavby je v kompetenci pouze stavebního úřadu a žádný z dotčených orgánů není příslušný splnění požadavků bezbariérové vyhlášky vyhodnotit.

Na základě výsledku provedeného řízení a s přihlédnutím ke shora zjištěným skutečnostem, rozhodl stavební úřad tak, jak je uvedeno ve výroku I.

Odůvodnění II.:

Dne 21.12.2023 podal žadatel, kterého zastupuje společnost URBIA, s.r.o., IČ 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha Staré Město, žádost o vydání společného povolení podle §94l původního stavebního zákona na stavbu obsahující bytový dům N, O, P, včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení staveniště. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení.

Stavebník spolu s žádostí o společné povolení záměru podal dne 21.12.2023 i žádost o udělení výjimky z ustanovení bodu 2.0.1 č.1 vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, týkající se stejné stavby, viz výše.

Stavební úřad na žádost stavebníka usnesením č.j. MCP09/413123/2024/OVÚR/Fri ze dne 27.11.2024 spojil společné řízení s řízením o udělení výjimky a dále vedl spojené řízení pod sp.zn. S MCP09/218369/2023/OVÚR/Fri.

Vzhledem k tomu, že podaná žádost o společné povolení neobsahovala předepsané náležitosti dle ust. § 94l odst. 1 a 2 původního stavebního zákona, stavební úřad usnesením ze dne 13.5.2024 pod č.j. MCP09/137482/2024/OVÚR/Fri přerušil řízení a zároveň vyzval stavebníka, aby ve stanovené lhůtě odstranil nedostatky podání. Stavebník žádost úplně doplnil dne 14.11.2024 a stavební úřad v řízení pokračoval.

Stavební úřad oznámil přípisem č.j. MCP09/409808/2024/OVÚR/Fri ze dne 02.12.2024 zahájení spojeného společného územního a stavebního řízení a řízení o povolení výjimky všem známým

účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry staveniště a žádost po doplnění poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru podle § 94m odst. 3 původního stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení oznámení mohli účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s § 94m a § 94n původního stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení a dotčené orgány poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

V průběhu řízení byly podány námítky účastníků řízení a na základě těchto námitek dne 3.3.2025 stavebník doplnil žádost o vydání společného povolení o dodatek Souhrnné technické zprávy a výkres C009 Situace koeficient zeleně.

Stavební úřad oznámil doplnění podkladů do spojeného společného řízení a řízení o povolení výjimky dne 17.3.2025 pod č.j. MCP09/094148/2025/OVÚR/Fri.

V průběhu řízení byly podány námítky účastníků řízení k doplněným podkladům a na základě těchto námitek dne 18.6.2025 stavebník znovu doplnil žádost o vydání společného povolení.

Stavebník doplnil část dokumentace D.2.2.2 Krajinářská architektura, situace koeficientu zeleně a formuláře pro výpočet KPP a KZ, opravně usnesení orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 661582/2025 ze dne 12.6.2025 a aktualizovaná vyjádření vlastníků tech. infrastruktury, kterým skončila platnost.

Stavební úřad oznámil doplnění podkladů do spojeného společného řízení a řízení o povolení výjimky dne 23.6.2025 pod č.j. MCP09/241718/2025/OVÚR/Fri.

V průběhu řízení byly podány námítky účastníků řízení, znění a vypořádání námitek, viz níže.

V souladu s §94m odst 2. původního stavebního zákona, se oznámení o zahájení a doplnění podkladů do řízení doručovala stavebníkovi, obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, vlastníkům stavby, na které má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem a vlastníkům pozemků, na kterých má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku a dotčeným orgánům jednotlivě.

Jedná se o řízení s velkým počtem účastníků v souladu s § 144 odst. 1 správního řádu, proto doručení pro osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbách na nich může být společným povolením přímo dotčeno (kteří byli identifikováni pozemky parc. 1140/21, 1140/42, 1140/39, 1130/1, 1123/5, 1123/6, 1123/7, 1123/11, 1123/14, 1123/20, 1123/8, 1140/33, 1133, 1140/8, 1140/9, 1140/47, 1140/45, 1140/46, 1140/13, 1140/50, 1140/49, 1140/10, 1120/27, 1120/1, 1140/11, 1137, 1139, 1140/2, 1138/3, 1138/2, 1977/28, 1977/27, 1977/26, 1977/25, 1977/24, 1977/23, 1977/22, 1977/21, 1977/55, 1977/50, 1977/17, 1977/16, 1977/15, 1977/14, 1977/13, 1977/12, 1977/11, 1977/10, 1977/32, 1977/56, 1143/9, 1143/11, 1977/53, 1977/1, 1143/12, 1977/54, 1143/8, 1977/18, 1143/13, 1977/19, 1143/14, 1143/15, 1143/13, 1977/20, 1143/16, 1977/29, 1143/17, 1143/18, 1977/30, 1977/31, 1143/19, 1143/20, 1143/21, 1977/51, 1143/22, 1143/23, 1977/33, 1977/34, 1143/24, 1143/25, 1143/26, 1134/27, 1977/40, 1977/39, 1977/57, 1977/4, 1977/5, 1143/28, 1143/29, 1143/30, 1141/4, 1143/1, 1143/3, 1143/2, 1144/2, 1145/2, 1145/1, vše v k.ú. Vysočany, Praha) a Městské části Praha 9, jako obci, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany, se doručovalo formou veřejné vyhlášky.

Oznámení o zahájení společného řízení a řízení o povolení výjimky č.j. MCP09/409808/2024/OVÚR/Fri ze dne 2.12.2024 bylo vyvěšeno na úřední desce dne 4.12.2024 a z úřední desky bylo sejmuto dne 20.12.2024.

Oznámení o doplnění podkladů č.j. MCP09/094148/2025/OVÚR/Fri ze dne 17.3.2025 bylo vyvěšeno na úřední desce dne 19.3.2025 a z úřední desky sejmuto dne 4.4.2025.

Oznámení o doplnění podkladů č.j. MCP09/241718/2025/OVÚR/Fri ze dne 23.6.2025 bylo vyvěšeno na úřední desce dne 26.6.2025 a z úřední desky sejmuto dne 12.7.2025.

Písemnost byla vyvěšena na úřední desce po dobu 15 dnů a byla rovněž zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup.

V řízení byly podány námitky účastníků řízení, které se týkaly stejných témat, pouze s rozdílnou formulací. Stavební úřad shrnul jednotlivá témata podaných námitek do logických okruhů, jejichž vypořádání jsou uvedena níže, viz Stavební úřad - vypořádání námitek.

Námitky podané k zahájení řízení:

Námitka č. 1: Nezákonný proces posouzení vlivů na životní prostředí

Námitku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Z hlediska vlivů na životní prostředí byl záměr posouzen v rámci zjišťovacího řízení Magistrátem hlavního města Prahy, odborem ochrany prostředí, v němž tento dotčený orgán vydal rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení ze dne 1.8.2019, č.j. MHMP 1538938/2019.

Posuzování vlivů na životní prostředí bylo odděleně pro část záměru III., IV. a V., přestože tento záměr bezprostředně územně souvisí s revitalizací celé plochy. Tyto projekty mají stejného investora, jsou koordinovány v čase i místě. Přesto byly posuzovány odděleně.

Podatel tvrdí, že se jedná o nepřipustnou snahu obejít zákonnou povinnost posouzení dopadu na životní prostředí, který celý záměr, bez ohledu na jeho etapování, ve svém důsledku způsobí.

Stavební úřad – vypořádání námitek:

Proces posuzování vlivů záměrů na životní prostředí (proces EIA) provedly dotčené orgány zákonným postupem dle příslušných předpisů. Platí, že objekty A a BC byly předmětem závěru zjišťovacího řízení z 14.6.2007 (S-MHMP-465026/2006/OOP/VI/EIA/284-2/Nov).

Následně byly objekty KLM, HIJ a NOP(Q) předmětem závěru zjišťovacího řízení z 1.8.2019 (S-MHMP 838689/2019 OCP).

Žádost na objekty A,B,C byla podána jiným žadatelem a dříve než na zbývající objekty KLM, HIJ a NOP(Q). Žadatel zpracoval zjišťovací řízení na celou část pozemku, kterou nabyl do vlastnictví.

Proces EIA proběhl řádně a účastník řízení nenamítá žádnou věcnou vadu záměru, která by se posuzování vlivů záměru na životní prostředí týkala, natož pak aby se jednalo o vadu, která by zasahovala do práv účastníka řízení.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 2: Rozpor se zásadami územního rozvoje

Námitku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025, SVJ Oktábových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Zásady územního rozvoje uvádí: „3.2.3 Vysočany (T/3) Poloha ve městě: Území ve východní části kompaktního města ... na území městské části Praha 9.

Požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytka a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území: a) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, ... d) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou a podél železničních tratí.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy, b) založit

vnitřní systémové vazby dopravy (včetně pěší) a zeleně s nezbytnou prostupností území ve směru sever - jih, c) zohlednit potřebu retence srážkových vod v urbanistickém řešení navrhovaných obytných areálů. “ Podatel tvrdí, že umísťovaná stavba výše uvedené podmínky nenaplnuje, když neobsahuje dostatek občanské vybavenosti a pracovních příležitostí a nezohledňuje kvalitu životního prostředí.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976524/2023, sp.zn.: S-MHMP 1869551/2023) uvádí: „Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl. m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3.2), nazvané dle odstavce 3.23 „Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „východní části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha – Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha – Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň. ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru. **Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.**“ Povolovaná stavba obsahuje pouze zcela minimální prostory pro občanskou a komerční vybavenost (viz k tomu námitky dále). Závazné stanovisko je tak věcně nesprávné, protože bez bližšího odůvodnění tvrdí, že se bude jednat o atraktivní městskou čtvrť.

Podatel dále uvádí, že územní plán hl. m. Prahy je v rozporu se Zásadami územního rozvoje, když nesplňuje úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Podatel požaduje přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Stavební úřad – vypořádání námitek:

Úřad územního plánování posoudil ve svém Závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl.m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3.2), nazvané dle odstavce 3.2.3 „Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „ve východní části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha -Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha -Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň. ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.“

Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.

MHMP UZR po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SU hl. m. Prahy.

Dále stavební úřad uvádí, že v námitce se podatel odkazuje na staré stanovisko odboru územního rozvoje MHMP, které bylo nahrazeno stanoviskem č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 3: Nezákonně schválená úprava územního plánu U0904

Námitku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Podatel tvrdí, že úprava směrné části U0904 není v souladu se zákonem, nebyla vydána zákonem stanoveným způsobem a zákonným orgánem.

Napadená úprava směrné části územního plánu navyšuje kód využití území a naplňuje proto všechny pojmové znaky opatření obecné povahy, tj. konkrétnost (a závaznost předmětu) a obecnost adresátů. Nejvyšší správní soud ve svém usnesení č.j. 1 AOs 2/2013 – 116 ze dne 17. března 2013 stanoví: „Index

podlažní plochy je obecným regulativem prostorového uspořádání území, tj. limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné; na tom nic nemění ani to, že tento index byl nesprávně zařazen do směrné části územního plánu (§ 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.). II. Má-li být v platném územním plánu nově zaveden limit využití území mj. indexem podlažní plochy či změněny hodnoty již existující regulace, je nutno postupovat dle § 188 odst. 3, věta první zákona č. 183/2006 Sb., tedy přijmout takovou změnu formou opatření obecné povahy; věta druhá a třetí citovaného ustanovení se pro tyto případy neuplatní.“

Ke shodnému závěru došel i rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 11A 41/2014-37 ze dne 2. června 2014 při posuzování změny směrné části územního plánu č. U 0986/2011, ve které došlo k navýšení kódu využití území z D na G. Městský soud konstatoval: „Je zřejmé, že záměrem stavebníka je navýšit hrubou podlažní plochu i výškovou hladinu ... Nejvyšší správní soud ve výše uvedeném usnesení konstatoval, že míra využití území ovlivňuje, jak velká stavba s jakou podlažní plochou může být na daném území umístěna. Zvýší-li se koeficient podlažní plochy, který vyjadřuje intenzitu využití území, tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy pozemku, znamená to, že předmětná plocha může být zastavěna hustěji, popř. podstatně stavbami vyššími, než bylo dosud předpokládáno. Změnu míry využití území je nutno považovat za obecný regulativ prostorového uspořádání konkrétního území, je limitem pro jeho využití, jehož vymezení je závazné. Jeho vymezení proto nelze vyhradit směrné části územního plánu a měnit ho pouze jednoduchým a v zásadě neveřejným procesem na základě individuálně podané žádosti. Skutečnost, že limity území musí být v územním plánu vymezeny územně, stanoví jak § 29 starého stavebního zákona, tak § 18 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů. Dále uvedl, že závěr o tom, že změna míry využití území musí být obsažena v závazné části územního plánu nic nemění na tom, že v určitém případě je tento údaj nesprávně zařazen do směrné části územního plánu. Z tohoto pohledu pak Nejvyšší správní soud uzavřel, že v těchto případech je nutno postupovat podle § 188 odst. 3 nového stavebního zákona, podle něhož mohou být závazné části územního plánu měněny pouze způsobem, popsáním v novém stavebním zákoně, tedy formou opatření obecné povahy.“

Úprava směrné části územního plánu – kódu míry využití území – je opatřením obecné povahy a byla proto přijata nezákonným způsobem v rozporu s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona.

- **Porušení 1. kroku z algoritmu přezkumu územních plánů**

Dle Nejvyššího správního soudu probíhá přezkum opatření obecné povahy v následujících 5 krocích (viz rozhodnutí č.j. 1 Ao 1/2005 – 98) „Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích; za první, v přezkumu pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality.“

Úpravu směrné části schválil pouze odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Ke schválení opatření obecné povahy – změny územního plánu má však pravomoc pouze zastupitelstvo hl. m. Prahy (viz ustanovení § 6 odst. 5 stavebního zákona).

Změna směrné části byla schválena orgánem, který neměl pravomoc k jejímu přijetí a je proto nezákonná.

- **Porušení 3. kroku z algoritmu přezkumu územních plánů**

Dle Nejvyššího správního soudu probíhá přezkum opatření obecné povahy v následujících 5 krocích (viz rozhodnutí č.j. 1 Ao 1/2005 – 98) „Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích; za první, v přezkumu pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky, zda

opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality.“ 5

Úprava směrné části územního plánu byla schválena bez řádného zveřejnění, bez účasti dotčené veřejnosti (včetně sousedící vlastníků) a bez zohlednění připomínek a námitek.

Úprava směrné části územního plánu nebyla schválena postupem dle ustanovení § 188 stavebního zákona (viz usnesení Nejvyššího správního soudu č.j. 1 AOs 2/2013 – 116 ze dne 17. března 2013 nebo rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 11A 41/2014-37 ze dne 2. června 2014).

Úprava směrné části územního plánu byla schválená nezákonným způsobem, tj. v rozporu s ustanovením § 188 stavebního zákona.

Úprava směrné části územního plánu – kódu míry využití území – je opatřením obecné povahy a byla schválena orgánem, který neměl pravomoc k jejímu přijetí, byla proto přijata nezákonným způsobem v rozporu s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona.

- Zcela chybějící odůvodnění

Úprava směrné části územního plánu je opatřením obecné povahy a měla by proto splňovat požadavky ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu na odůvodnění. Úprava je však zcela bez odůvodnění a nelze proto přezkoumat například její potřebnost.

Podatel tvrdí chybějící odůvodnění i pro změnu Z0740.

Stavební úřad – vypořádání námitek:

Záměr žadatele je zpracován v souladu s platným zněním Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn, včetně změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018.

V odůvodnění změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy je výslovně uvedeno, že tato změna je přijata v návaznosti na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2013 ve věci sp. zn. 1 AOs 2/2013 dle kterého platí, že „index podlažní plochy, včetně jeho konkrétní hodnoty obecným regulativem prostorového uspořádání území a limitem využití území, jehož vymezení je závazné“.

Ve změně Z 2832/00 proto byly projednány a schváleny jako závazné i kódy míry využití území, které byly v původním územním plánu uvedeny jako směrné, tedy včetně úpravy směrné části U 0904 namítané účastníkem řízení. Úprava směrné částí U 0904 byla v celém rozsahu nahrazena změnou Z 2832/00 vydanou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, tedy formou odpovídající platné právní úpravě.

Kódy míry využití území, které byly změněny formou úpravy, byly pořízeny v dobré víře jako směrné, a to v období od 1. 1. 2000, kdy vstoupil územní plán v platnost, až do 31. 12. 2006 postupem podle zákona č. 50/1976 Sb., a posléze od 1. 1. 2007 v souladu s bodem 3) § 188 zákona č. 183/2006 Sb. Seznam úprav, jimiž se míra využití území v průběhu platnosti územního plánu měnila, je uveden v tabulce v příloze E1 odůvodnění. V příloze E2 je každá provedená úprava navíc doložena příloženou podkladovou dokumentací, sestávající z identifikačního listu a zákresu úpravy kódu míry využití území v měřítku výkresu územního plánu a z grafických příloh, obsahujících základní výkresy podkladové studie. Smyslem těchto podkladových studií bylo prokázat vliv úpravy na území v podrobnosti přesahující podrobnost územního plánu. Úpravy byly vždy doloženy odůvodněním Z 2832/00 doporučením koncepčního pracoviště (ÚRM, resp. IPR Praha jako projektanta a odborného garanta územního plánu), projednávány s příslušnými městskými částmi, dotčenými orgány státní správy, a zdůvodněny nejen textově, ale zejména již zmíněnou podkladovou studií, kterou musel žadatel prokazovat vhodnost navrhovaného řešení. Změnou Z 2832/00 dochází u kódů míry využití území k jejich deklarování za

závazné, přičemž jejich hodnota ani průmět do grafiky plánu se nemění: Kódy míry využití území změněné úpravami územního plánu, pořízenými ve smyslu § 188 odst. 3 původního stavebního zákona (Ad 2), jsou ve změně Z 2832/00 doloženy v odůvodnění jednotlivě, každá provedená úprava zvlášť, aby se v budoucnu předešlo jakýmkoli pochybnostem o jejich platnosti.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 4: Nesoulad s územním plánem - intenzita využití pozemku

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malinský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025, SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Stavba je umístěna v ploše SV – H.

Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání, části 7a) Míra využití ploch Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy ... smíšené (SV a SMJ) ... Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného ... koeficientu podlažních ploch (KPP) ... jsou uvedeny v následující tabulce ... Koeficient podlažních ploch je dán podílem započitatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy posuzovaného záměru...*“.

Kód míry využití území, do kterého je stavba umísťována je H.

Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání, části 7a) Míra využití ploch odst. 7 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy platí: „*Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha, která je dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započitatelné části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží:*

- *hrubá podlažní plocha (HPP) všech nadzemních podlaží je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy ...*

- *započitatelná část hrubých podlažních ploch podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.*

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy tedy rozlišuje mezi nadzemním a podzemním podlažím při výpočtu hrubých podlažních ploch, což se zpětně projeví ve výpočtu koeficientu podlažních ploch a míry využití území.

Pražské stavební předpisy definují v § 2 písm. n) podzemní podlaží: „*podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby*“. Z předložené projektové dokumentace nevyplývá vztah 1.PP k okolnímu upravenému terénu. Podatel proto **nesouhlasí s kategorizací 1. podzemního podlaží a z toho vyplývajícím výpočtem hrubých podlažních ploch.**

Projektová dokumentace, B - Souhrnná technická zpráva na straně 5 uvádí. „*Pozemky řešeného území záměru „REZIDENČNÍ VÝSTAVBY EMILA KOLBENA“ ... výpočet HPP a KZ je započten z plochy 11 785 m², což je plocha zahrnující vedle pozemku ČEK V. i pozemek kotelny a částečně pozemek 1130/1.*“

Územní plán stanoví: „*Koeficient podlažních ploch je dán podílem započitatelných hrubých podlažních ploch a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.*“ Předložená projektová dokumentace neproказuje, že tyto plochy, které nejsou součástí záměru nebyly využity již pro jiné záměry. Podatel požaduje doplnit projektovou dokumentaci o výpočet koeficientu podlažních ploch předchozích etap.

Z předložené dokumentace navíc vyplývá, že do koeficientu zeleně je započítáván i pozemek parc. č. 1130/1, který je ovšem zcela zastaven. Tato plocha navíc není vůbec součástí záměru, tj. není na ní navrhována ani blíže popisována žádná zeleň.

Obdobné platí pro pozemek parc. č. 1131 (kotelna), o které stavebník na str. 40 Souhrnné technické zprávy výslovně uvádí: „V jihozápadním rohu řešeného území se nachází pozemek (parc.č.1131) s objektem kotelný s komínem, který není v rámci návrhu řešen (zůstává ve stávajícím stavu).“

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace (IPR) v závěru zjišťovacího řízení EIA uvádí, že s předloženým Oznámením a s podmíněně přípustnou mírou využití ploch podmíněně souhlasí. Podmínky souhlasu: „1) Soliterní hmoty navržené V. etapy požaduje IPR nahradit kompaktnější zástavbou s obchodním parterem. Vznik blokové zástavby podporuje IPR v celém území „Rezidenční výstavby Emila Kolbena“ a zvláště pak podél budoucího veřejného prostranství, které má vzniknout na místě haly č.p. 1001. Smyslem stanovení koeficientu zeleně ÚP je zajistit alespoň minimální podíl vegetačních ploch území, a to pokud možno rovnoměrně na všech stavebních pozemcích. Z tohoto pohledu je navržené řešení, spočívající v realizaci větších vegetačních ploch v závěrečné V. etapě výstavby sice formálně možné, avšak věcně nesprávné. Urbanistická studie Velké rozvojové území Vysočany pro změnu územního plánu Z 0740 předpokládala v území jižně od Kolbenovy třídy vymezení pravidelné uliční sítě a vznik blokové zástavby. Zároveň s tím měly být zachovány a nově využity hodnotné původní objekty mj. administrativně provozní budova čp. 49 a hala za stanicí metra čp. 305. Tyto principy dále rozpracovává podkladová studie Zástavba areálu KCD JIH z roku 2010, na jejímž podkladě byla stanovena současná míra využití ploch v řešeném území.“

Podatel dále dodává, že Metodický pokyn k Územnímu plánu předpokládá v ploše s kódem míry využití území „H“ zástavbu městského typu, tj. kompaktní zástavbou městského typu tvořenou převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou. Metodický pokyn tedy nepředpokládá výškové domy, které jsou předmětem navrhovaného záměru a které mají v tomto pojetí významný dopad na funkční využití pozemku (viz dále).

Stavební úřad uvádí – vypořádání námitek:

Úřad územního plánování posoudil ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - H - všeobecně smíšené s kódem míry využití H, v ploše S4 - ostatní dopravně významné komunikace, a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

Předmětem záměru je novostavba objektů N, O, P, včetně dopravní a technické infrastruktury a sadových úprav ploše SV-H.

Objekty N, O, P budou obsahovat od 2.NP výše bydlení. Parter bude čistě komerční (retail- obchodní zařízení, služby a zařízení veřejného stravování). Objekty N, O, P jsou polyfunkční stavby pro bydlení s bydlením od 2.NP výše, které jsou v ploše SV přípustným využitím. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², služby i zařízení veřejného stravování jsou v ploše SV přípustným využitím. Garáže, parkovací stání, komunikace vozidlové, chodníky, pěší komunikace a prostranství (včetně hřišť), zeleň, vodní prvek a technická infrastruktura jsou v ploše SV přípustným využitím.

MHMP UZR po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SU hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování bylo konstatováno, 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.

Ve výše uvedeném stanovisku je také uveden výpočet míry využití plochy SV-H:

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy H plochy SV -H, pro záměr „etapa V“ v ploše SV-H o celkové výměře 11 785 m² (V. etapa včetně prostoru okolo kotelný), kde byly dle předložené dokumentace navrženy stavby N, O, P o celkové HPP=19 986 m², HPP kotelný= 458 m²,

celkem HPP= 20 444 m² , o KPP =1,73≤2,2. Při podlažnosti záměru 8 a více a celkové rozloze zeleně 4717,3 m² (z toho rostlý terén: komplexní sadové úpravy v trávníku = 1920 m² ; 12 ks stromů s velkou korunou= 600 m² , což celkem činí 23,8% < 25%; ostatní zeleň: zeleň se vegetačním souvrstvím 0,3 m=42 m², zeleň se vegetačním souvrstvím 0,9 m=200 m² zeleň se vegetačním souvrstvím 1,5 m² , zeleň se vegetačním souvrstvím 2 m = 1652,1 m², 4 ks stromu s velkou korunou na konstrukci=160 m², zeleň popínavá=136 m², přičemž ostatní zeleň činí celkem 2213,6 m², což je KZ=0,4≥ 0,4.

Do výměry plochy záměru je započítána část pozemku parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany o ploše 470 m² , která je ve vlastnictví společnosti PLUMLOV s.r.o. IČO: 26488864, a na které se nachází stávající budova určená k demolici (nezapočítána do HPP) a na místě které je navržena plocha náměstí „Plaza Kolben“. Společnost Skanska Residential a.s., a společnost PLUMLOV s.r.o. podepsaly dne 8.6.2023 „Smlouvu o zřízení služebnosti - SAP 100000165667“, ve které je mimo jiné konstatováno, že výměra 470 m² části pozemku parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany bude využita pro účely výpočtu míry využití území (čerpání KPP a KZ) pro projekt společnosti Skanska Residential a.s.

Dále stavební úřad uvádí, že plocha kotelny byla započtena do výpočtu HPP, protože byla součástí řešeného území ČEK v době posouzení vlivů řešeného území na životní prostředí a po provedeném zjišťovacím řízení. Závěr zjišťovacího řízení byl vydán 2.8.2019.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 5: Nesoulad s PSP– výška staveb

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malinský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Podle § 26 Pražských stavebních předpisů (tj. Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy ve znění pozdějších předpisů, které se vztahují na dané řízení, dále jen PSP)) platí: „*Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: ...*

*b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, **popřípadě v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.***“

Odůvodnění tohoto ustanovení uvádí: „*Aby nemohlo dojít ke zneužití systému, je možnost odvodit hladinu ze stávající zástavby (ve stabilizovaném území) a navrhnout ji v rámci dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí (v transformačním a rozvojovém území) **limitována pouze na hladiny I–VII.***“

Ustanovení § 25 odst. 2 PSP stanoví: „(2) *Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov a stanovují se takto: a) hladina I 0 m – 6 m, b) hladina II 0 m – 9 m, c) hladina III 0 m – 12 m, d) hladina IV 9 m – 16 m, e) hladina V 12 m – 21 m, f) hladina VI 16 m – 26 m, g) hladina VII 21 m – 40 m, h) **hladina VIII nad 40 m;***“

Povolované stavby mají přitom výškové kóty atik +52,570 a +53,070 m nad úrovní bodu 0,000.

Povolovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 26 PSP.

Dále PSP v § 20, v odstavci (1) uvádějí: „*Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“

Součástí povolované stavby jsou 3 věže o 16 NP a výšce přesahujících 50 m umístěných blízko sebe, přičemž v ani v blízkém okolí, ani nikde v Praze 9 či v Praze 14 se nenalézá soubor bytových domů, kde by se na půdorysu obdobné velikosti nalézalo tolik věží obdobné výšky. Povolovaná stavba tedy charakter území ignoruje a je v rozporu se stávajícím charakterem území.

Odůvodnění PSP sice uvádí, že: „*Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.*“, ovšem navrhovaný stavební záměr „kvalitu prostředí jako celku“ nijak nezvyšuje. Spíše naopak kvalitu prostředí jako celku snižuje, protože při věžové zástavbě, ve které je nebytová funkce vždy jen v přízemí každé věže, je plocha nebytové funkce výrazně menší, než kdyby byla použita obvyklejší bloková zástavba.

Povolovaná stavba je tak také v rozporu s ustanovením § 20, odstavcem (1).

Stavební úřad uvádí:

Řešené území V. etapy navazuje na III. a IV. etapu, které jsou součástí rozsáhlého území bývalého ČKD, nyní Čtvrť Emila Kolbena. Severně sousedí záměr s realizovaným záměrem „Afi City“ s obvyklou výškovou hladinou 7NP a výškovým objektem o 19 NP. Vpravo se nachází záměr „Vivus Kolbenova“, který bude obsahovat 8NP a výškovou stavbu o 15 NP. Severně od komunikace Kolbenova je etapově realizován záměr „Kolben Park“ s výškami 6 -7 NP a lokálně až 12 NP. Jihovýchodním směrem se nachází záměr „Residence výhledy Rokytka“, který obsahuje 2 věže o 12 NP. Stávající, byť vzdálenější dominantu tvoří stávající objekt „Rezidence Eliška“ o 25 NP při komunikaci Freyova. V rámci posuzované lokality se již vyskytují nebo budou realizovány další výškové stavby o 14 - 16NP. Svým měřítkem, objemem a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem okolní zástavby.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 6: Nesoulad s územním plánem – výška staveb

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Povolované stavby mají výškové kóty atik +52,570 a +53,070 m nad úrovní bodu 0,000.

Výškové, převýšené a rozměrné stavby lze v území povolit za předpokladu, že vyhoví podmínkám uvedeným oddílu 7 pododdíl 7b) odst. 4 ÚPn Z 2832:

- a) Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu, prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. 14 písm. c) tzn. řešení musí být kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy ve formě zákresu.
- b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2 zejména odst. 2 -7.
- c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, **budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.**

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976524/2023, sp.zn.: S-MHMP 1869551/2023) uvádí: „*Záměr bude přínosem pro danou lokalitu, bude vytvářet nové prostory pro bydlení, vybavenost i pracovní příležitosti, včetně kvalitního ztvárnění parteru. Součástí veřejného prostranství bude náměstí „Plaza ČEK V“ s vodním prvkem, parterová zeleň a dětské hřiště.*“ Podatel tvrdí, že ani jeden z důvodů uváděných v závazném stanovisku není specifický pro výškovou budovu. Všechny tyto „přínosy“ by přinášely i stavební objekty nižší.

Stavební úřad uvádí – vypořádání námítky:

Dle vyjádření Magistrátu Hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje Č.j.: MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 jsou navrhované výškové stavby v posuzovaném území akceptovatelné.

Ve výše uvedeném stanovisku je uvedeno:

Z předložené dokumentace je zřejmé, že navrhovaný záměr „Čtvrť Emila Kolbena V. Etapa“ obsahuje výškové stavby. Podle oddílu 15 „Vymezení některých pojmů“ odst. (61) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: „Výškovou stavbou je taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m.

V etapě V. jsou navrženy 3 dominanty N, O, P o 16-17 NP, o max. výškových kótách atik + 52,570 m a +53,070 m nad úrovní +0,000.

Podle oddílu 7b) „Výšková regulace“ odst. (4) přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí, že výškové stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).

Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) — (7).

C) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

- Výšková stavba byla posouzena jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu. Panoramatické zákresy byly zpracovány z pozorovacích stanovišť a v rozsahu modelované scény, určených Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy ze dne 13.9.2022 pod č.j. IPR 1 1496/22. Bylo určeno 5 pozorovacích stanovišť: 8.059-Vysočanská, 8.061 -Kbelská 2, 8.122-Pohledy Vysočanské radiály, 7.024-Hřiště Sokola Na Balkáně, 8.049Aloisov-vyhlídka, a mapové listy pro modelovou scénu Prah30, Prah3 1, Prah40, Prah41, Prah51. Panoramatické zákresy byly zpracovány dle zadání ve variantě bez zobrazení vrstvy vzrostlé vegetace. Z předložených zákresů je patrné, že navrhovaný záměr se v dálkových pohledech neuplatňuje rušivě. Záměr byl rovněž dostatečně prověřen i z hlediska prostorových vztahů, pomocí zákresu s plánovanou okolní zástavbou. Řešené území V. etapy navazuje na III. a IV. etapu, které jsou součástí rozsáhlého území bývalého ČKD, nyní Čtvrť Emila Kolbena. Severně sousedí záměr s realizovaným záměrem „Afi City“ s obvyklou výškovou hladinou 7NP a výškovým objektem o 16 NP. Vpravo se nachází záměr „Vivus Kolbenova“, který bude obsahovat 8NP a výškovou stavbu o 15 NP. Severně od komunikace Kolbenova je etapově realizován záměr „Kolben Park“ s výškami 6 -7 NP a lokálně až 12 NP. Jihovýchodním směrem se nachází záměr „Residence výhledy Rokytka“, který bude obsahovat 2 věže o 12 NP. Stávající, byť vzdálenější dominantu tvoří stávající objekt „Rezidence Eliška“ o 25 NP při komunikaci Freyova. V rámci posuzované lokality se již vyskytují nebo budou realizovány další výškové stavby o 14 - 16NP a je tedy zřejmé, že v dálkových pohledech ani v pohledových horizontech se navrhovaný záměr „Čtvrť Emila Kolbena V. Etapa“ nijak negativně neuplatní. Svým měřítkem, objemem a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem okolní zástavby.

- Záměr se nachází v souladu s urbanistickou koncepcí kompaktní město rozšířené. Podle oddílu 2 „Urbanistické koncepce“ odst. (3) přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy je kompaktní město rozšířené definováno: „Kompaktní město zahrnuje původní pražská předměstí s blokovou zástavbou, zahradní města z období před 2.světovou válkou a zástavbu pražských sídliště. Územní plán rozšiřuje kompaktní město o rozvojové plochy určené pro bytovou výstavbu městského charakteru a pro další funkce celoměstského i lokálního významu. V souladu se zásadou polycentrického řešení hlavního města Prahy jsou navržena významná centra, přebírající některé celoměstské funkce: Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Pankrác a Opatov. Nejvýznamnější plochy rozšířeného kompaktního města jsou v prostorech Barrandov, Západní Město, Letňany - Kbely, Horní Počernice - Černý Most, Kunratice. V návaznosti na obytnou funkci jsou umístěny plochy pracovních příležitostí minimalizující dojížděku za prací. Restrukturalizace pražského průmyslu uvolňuje plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř obytné zástavby a umožňuje jejich transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností, bydlením a zelení.“

Posuzovaný záměr je v pořadí V. etapou transformací původního průmyslového areálu bývalého ČKD na plnohodnotnou městskou čtvrť s bydlením, vybaveností, pracovními příležitostmi a zelení. Klade důraz na atraktivní řešení parteru, navazuje na předchozí etapy transformace bývalého ČKD (Etapy ČEK I-IV.), i na stávající areálové objekty, které procházejí revitalizací a umožňuje komunikační i technické propojení se sousedními záměry.

- Záměr bude zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality. V posuzované lokalitě se vyskytují (nebo jsou plánované) lokální dominanty o výškách 11NP - 16 NP (viz. odůvodnění oddílu 7 pododdílu 7 b) „Výšková regulace“ odst. (4) týkající se výškových staveb).

Záměr bude přínosem pro danou lokalitu, bude vytvářet nové prostory pro bydlení, vybavenost i pracovní příležitosti, včetně kvalitního ztvárnění parteru. Součástí veřejného prostranství bude náměstí „Plaza ČEK V.“ s vodním prvkem, parterová zeleň a dětské hřiště.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 7: Nesoulad s územním plánem – VV

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

V ploše SV – H je umístěna značka VV. Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976524/2023, sp.zn.: S-MHMP 1869551/2023) naplnění této značky vůbec nehodnotí.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Jedná se o pevnou značku VV v rámci plochy SV-H. Pevná značka je umístěna nad pozemkem 1121/5, který není součástí záměru Skanska. Na pozemku par. č. 1121/5 je umístěna stavba Polikliniky Kolbenova (adresa: Kolbenova 473/36, 1902 00 Praha 9 – Vysočany). Z tohoto důvodu je funkce VV dle pevné značky v území naplněna stávající stavbou polikliniky. Tímto umístěním polikliniky je sledovaný účel územního plánu splněn.

Dále stavební úřad uvádí, že k záměru bylo vydáno Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy souhlasné závazné stanovisko MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024, které potvrzuje soulad s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 8: Nesoulad s územním plánem – ZMK

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976524/2023, sp.zn.: S-MHMP 1869551/2023) uvádí: „*V dotčené ploše ZMK se bude nacházet pouze zeleň, napojení dešťové kanalizace, schodiště a část vjezdové rampy do garáží.*“

Závazné stanovisko pak nesprávně hodnotí vjezdovou rampu do garáže jako komunikaci účelovou (přípustné využití) namísto komunikace vozidlové (podmíněně přípustné využití). Závazné stanovisko se tak k umístění vozidlové komunikace – vjezdu do garáže – vůbec nevyjadřuje.

Závazné stanovisko dále stanoví, že dešťová kanalizace v ploše ZMK je přípustná, protože ... *možnost napojení liniového vedení ... jsou značně omezeny stávající souvislé zástavby při západní části ul. Na Černé Strouze. Navíc i samotná komunikace ..., pod kterou se stávající infrastruktura nachází, je umístěna v ploše ZMK. Lze tedy konstatovat, že umístění technické infrastruktury v ploše ZMK převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.*“

Závazné stanovisko ani žádné jiné veřejné zájmy nepopisuje, vzájemně je nehodnotí a nepoměřuje. Většina plochy ZMK je přitom zabrána komunikací a parkovacími stání. Zeleň tvoří pouze několik málo stromů v ploše parkovišť. Plocha ZMK tak neplní svoji hlavní funkci a umístění další technické infrastruktury může komplikovat snahy o její ozelenění v důsledku nezbytnosti respektovat ochranná pásma.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Plocha záměru ČEK5 ve funkční ploše ZMK činí pouze 24m². Je tam umístěna zeleň na rostlém terénu a schodiště – což je přípustné.

Pod zelení je umístěn nový řad veřejné kanalizace – také přípustné.

Dále stavební úřad uvádí, že k záměru bylo vydáno Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy souhlasné závazné stanovisko MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024, které potvrzuje soulad s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 9: Nesoulad s územním plánem – koeficient zeleně (KZ)

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

V dokumentaci dostupné na stavebním úřadě zcela chybí výkres C.9 Situace koeficientu zeleně, který je uveden v seznamu dokumentace (viz bod 12 - Vady v projektové dokumentaci níže). Přesto však lze na základě ostatních výkresů v dokumentaci dojít k závěru, že výkresová část záměru neodpovídá uvedené tabulce KZ, a to minimálně v těchto bodech:

1. V tabulce „Formulář pro výpočet KPP a KZ“, která je přílohou souhrnné technické zprávy, je uvedeno 12 stromů s velkou korunou ve zpevněné ploše na rostlém terénu. Ve výkresech popisujících záměr však 12 stromů s velkou korunou ve zpevněné ploše na rostlém terénu není, resp. ve výkresech není všech 12 stromů.

2. V tabulce „Formulář pro výpočet KPP a KZ“, která je přílohou souhrnné technické zprávy, je uvedeno 22,7 m² popínavé zeleně na rostlém terénu. Ve výkresech popisujících záměr však zjevně 22,7 m² popínavé zeleně na rostlém terénu není, resp. ve výkresech není tak velká plocha popínavé zeleně na rostlém terénu.

Podatel se tedy na základě dostupných informací domnívá, že není splněn požadavek na koeficient zeleně pro daný záměr v dané ploše ÚP.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Výkres koeficientu zeleně byl doplněn do spisu stavebního úřadu stavebníkem dne 3.3. 2025 a 18.6.2025. Výkres koeficientu zeleně byl součástí žádosti o vydání závazného stanoviska MHMP UZR, který vydal souhlasné závazné stanovisko MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024, které potvrzuje soulad s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

Stavební úřad s doplněnými výkresy seznámil všechny účastníky a stanovil lhůtu, ve které se mohli účastníci řízení s doplněnou projektovou dokumentací seznámit a uplatnit své připomínky a námítky.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 10: Nesoulad s územním plánem - funkční využití pozemku

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Umísťované stavby mají téměř výhradně bytovou funkci. Stavby jsou umísťovány do plochy SV – všeobecně smíšené určené pro polyfunkční stavby. Pro všeobecně obytné a smíšené plochy platí, že charakteristické je umístění různých funkcí, z **nichž žádná není tak jasně prioritní** jako v čistě obytném území.

Stavebník v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva uvádí dosažený poměr funkcí v navrženém objektu ČEK 5:

- v řešeném území je umístěna stavba pro bydlení v souladu s hlavním využitím, tj. bydlení od 2. nadzemního podlaží výše a obchodně-komerčními plochami v parteru.		
Dosažený poměr funkcí v navrženém objektu je:		
- dosažená hrubá podlažní plocha / HPP novostavby – bytová plocha:	18 585 m ²	90,9 %
- dosažená hrubá podlažní plocha /HPP novostavby – komerční plocha:	1 401m ²	6,9 %
- hrubá podlažní plocha stávající kotelny – komerční plocha:	458 m ²	2,2 %
- hrubá podlažní plocha celkem /HPP	20 444 m ²	100%

Zdroj: Projektová dokumentace, B – Souhrnná technická zpráva str. 7

Hlavní využití (HPP) staveb bude bytová plocha 90,9% s podílem komerční plochy (jež projektová dokumentace řeší) ve výši **6,9%**.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976524/2023, sp.zn.: S-MHMP 1869551/2023) bez dalšího uvádí, že tyto povolované stavby jsou v území přípustné, protože mají čistě obchodní partery.

Stavebník v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva uvádí že na dotčených pozemcích má záměr postavit: „Čtvrť Emila Kolbena je rezidenční čtvrť, která postupně vzniká v pěti etapách, z nichž dvě první etapy byly již realizovány, třetí a čtvrtá etapa jsou v přípravě a předmětem této studie je pátá, finální etapa.“ Podatel k tomu uvádí, že předešlé etapy rezidenční čtvrti se nachází převážně na pozemcích SV-H, tedy všeobecně smíšených, a menší částí na OV-G. V plochách OV-G stavebník realizoval či bude realizovat bytové monofunkce, v plochách SV jde o stavby převážně bytové (etapa 2

dle dostupných informací zahrnuje 305 bytových jednotek a 6 komerčních prostor, v etapě 3-4 má jít o 406 bytových jednotek a 5 komerčních prostor)

Dle územního plánu má být náplň plochy SV „všeobecně smíšená“ a jako „přípustné využití“ plochy SV uvádí polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží. Zároveň však metodický pokyn k Územnímu plánu předpokládá v ploše s kódem míry využití území „H“ zástavbu městského typu, tj. kompaktní zástavbou městského typu tvořenou převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou, nikoliv výškové domy, které jsou předmětem navrhovaného záměru. Návrhem věží s malým půdorysem (a tedy minimální plochou přízemí) a umístěním nebytové funkce pouze do 1NP tak záměr uměle a účelově snižuje vhodné procento nebytové funkce v novostavbě, což je v rozporu s cíli územního plánování (kdyby se jednalo o zástavbu městského typu tvořenou převážně uzavřenými bloky s běžnou podlažností 8 NP, byla by plocha 1 NP a tedy i plocha nebytové funkce cca dvojnásobná). Tento rozpor je navíc umocněn tím, že záměr je v těsné blízkosti stanice metra a zároveň je poslední, pátou, etapou stavebníka tzv. „Čtvrti Emila Kolbena“, jejíž objekty v ploše SV jsou takřka monofunkční, resp. nebytová funkce je v nich obsažena jen minimálně.

Umístění ČEK5 na pozemcích na funkční ploše SV-H dle územního plánu tvoří páteřní plochu v oblasti stanice metra Kolbenova výchozí pro centrální a městskou vybavenost v rozvojovém území Vysočany, které trpí nedostatečnou vybaveností a veřejných prostranství. Lokací pozemků stavebník nesplňuje podmínky pro přípustné využití ploch pozemků, a postup a stanovisko v projektové dokumentaci stavebníka je neodůvodněné a věcně nesprávné.

Podatel tvrdí, že umístění takto masivní obytné zástavby bez dostatečné občanské a komerční vybavenosti a navíc v bezprostřední blízkosti metra, je v rozporu s účelem, smyslem a cíli územního plánování.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

MHMP UZR ve svém Závazném stanovisku j.č. MHMP 97051/2024, vydaném 1.2.2024, posoudil soulad navrženého funkčního využití s územním plánem podle platné definice této plochy s rozdílným způsobem využití, tj. přípustné využití a s ohledem na všechny posouzené relevantní aspekty konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem hl.m. Prahy.

Ve výše uvedeném stanovisku je také uveden výpočet míry využití plochy SV-H:

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy H plochy SV -H, pro záměr „etapa V“ v ploše SV-H o celkové výměře 11785 m² (V. etapa včetně prostoru okolo kotelny), kde byly dle předložené dokumentace navrženy stavby N, O, P o celkové HPP=19 986 m², HPP kotelny= 458 m², celkem HPP= 20 444 m², o KPP - 1,73 ≤ 2,2. Při podlažnosti záměru 8 a více a celkové rozloze zeleně 4717,3 m² (z toho rostlý terén: komplexní sadové úpravy v trávníku = 1920 m²; 12 ks stromu s velkou korunou= 600 m², což celkem činí 23,8% < 25%; ostatní zeleň: zeleň se vegetačním souvrstvím 0,3 m=42 m², zeleň s vegetačním souvrstvím 0,9 m = 200 m² zeleň s vegetačním souvrstvím 1,5 m = 23,5m², zeleň s vegetačním souvrstvím 2 m = 1652,1 m², 4 ks stromu s velkou korunou na konstrukci = 160 m², zeleň popínavá =136 m², přičemž ostatní zeleň činí celkem 2213,6 m², což je 47%<50%) bude KZ=0,4≥ 0,4.

Do výměry plochy záměru je započítána část pozemku parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany o ploše 470 m², která je ve vlastnictví společnosti PLUMLOV s.r.o. IČO: 26488864, a na které se nachází stávající budova určená k demolici (nezapočítána do HPP) a na místě které je navržena plocha náměstí „Plaza Kolben“. Společnost Skanska Residential a.s., a společnost PLUMLOV s.r.o. podepsaly dne 8.6.2023 „Smlouvu o zřízení služebnosti - SAP 100000165667“, ve které je mimo jiné konstatováno, že výměra 470m² části pozemku parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany bude využita pro účely výpočtu míry využití území (čerpání KPP a KZ) pro projekt společnosti Skanska Residential a.s.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 11: Nesoulad s PÚR

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malinský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje, ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976574/2023, sp. zn.: S-MHMP 1869551/2023) uvádí: „Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění

Aktualizace č. 1 – 6 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OBI a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury.“ Podatel namítá, že odůvodnění orgánu územního plánování je nedostatečné a věcně nesprávné zejména v tvrzení poslední věty při využití STÁVAJÍCÍ veřejné infrastruktury. Vzhledem k rozvojovému charakteru území v konkrétní transformační oblasti, vzniká přístupem dotčeného orgánu územního plánování při vydávání kladných stanovisek záměrů na převážně bytové stavby nebo bytové monofunkce na plochách SV dlouhodobě významný nedostatek polyfunkčních ploch, což dokládá i závěrečná zpráva Územní studie Vysočany a tedy je takové odůvodnění věcně nesprávné.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy byl schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn, včetně změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018. Projednání a schválení ÚP bylo provedeno v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje. Vzhledem k tomu, že posuzovaný záměr je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, platí, že záměr je rovněž v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje.

Stavební úřad uvádí, že úřad územního plánování posoudil ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OBI a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 12: Vady v projektové dokumentaci (vč. chybějícího výkresu Situace koeficientu zeleně)

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Rokytka žije z.s. 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Podatel namítá, že ve výkresu *C.1 Situační výkres širších vztahů* a ve výkresu *C.3 Koordinační situace* **nejsou uvedeny údaje požadované vyhláškou o dokumentaci staveb**, tj. vyhlášky o dokumentaci staveb, která se vztahuje na danou dokumentaci a dané řízení. Ve výkresu *C.1 Situační výkres širších vztahů* jde konkrétně o tyto chybějící údaje:

- a) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu;
- b) stávající a navrhovaná omezení, ochranná a bezpečnostní pásma;
- c) vyznačení hranic dotčeného území.

Ve výkresu *C.3 Koordinační situace* pak chybí tyto údaje:

- a) okótované odstupy staveb od trvalých objektů nebo vlastnických hranic pozemku obnovených v terénu;
- b) odstupové vzdálenosti včetně vymezení požárně nebezpečných prostorů, přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a zdroje požární vody.

Podatel dále namítá, že **projektová dokumentace je ve vztahu k řešení zeleně zmatečná a neúplná**.

Podatel zejména upozorňuje, že v projektové dokumentaci dostupné na stavebním úřadě **zcela chybí výkres C.9 Situace koeficientu zeleně**, a to i přesto že je uveden v seznamu dokumentace. Jedná se přitom o zcela zásadní výkres, který má prokazovat soulad záměru s územním plánem a při jehož absenci nelze zkontrolovat, zda a kde je zezeň deklarovaná v tabulce koeficientu zeleně (příloha souhrnné technické zprávy) umístěná.

Dále podatel poukazuje na fakt, že například výkres *C.012 Architektonická situace* zobrazuje zezeň (stromy apod.), která však dle ostatních částí projektové dokumentace nejsou součástí záměru. Není tak zřejmé, která informace platí, tj. ve kterých výkresech je chyba. Ve výkresech řezů v architektonicko-stavební části (např. č. 301, 302 atd.) pak není okótována mocnost zeminy / substrátu na střeše suterénu tak, aby bylo možné ověřit soulad vrstvy zeminy /substrátu v architektonicko-stavebním řešení s deklarovanou mocností zeminy/substrátu v tabulce „Formulář pro výpočet KPP a KZ“, která je přílohou

souhrnné technické zprávy. V řezech též není zanesena skladba střechy nad suterénem, která mocnost zeminy/substrátu reálně zmenší.

Dále podatel také namítá, že **výkresy dokumentace disponují i dalšími vadami a neposkytují dostatečné informace o stavebním záměru**. Konkrétně ve výkresu *C.2 Katastrální situační výkres* jde o tyto závady:

- a) hranice řešeného území není na výkrese čitelná,
- b) hranice spodní stavby / podzemního podlaží navrhované stavby není na výkrese čitelná a rozměry ani tvar spodní stavby nelze z výkresu určit;
- c) na výkresu jsou čáry / entity, které nejsou v legendě, nelze tak určit, o jaké entity se jedná.

Ve výkresu *C.3 Koordinační situace* jde o tyto závady:

- a) hranice řešeného území není na výkrese čitelná;
- b) hranice spodní stavby / podzemního podlaží navrhované stavby není na výkrese čitelná a rozměry ani tvar spodní stavby nelze z výkresu určit;
- c) na výkresu jsou čáry / entity, které nejsou v legendě, nelze tak určit, o jaké entity se jedná;
- d) na výkresu nejsou řádně odlišeny stávající a navrhované hrany komunikací, chodníků apod.

A konečně ve výkresu *C.4 Koordinační situace* jde o tyto vady:

- a) chybí legenda;
- b) chybí zobrazení hranice / plochy záměru.

Závěrem podatel také upozorňuje na fakt, že projektová dokumentace se v některých částech odkazuje na dosud nepovolenou stavbu KOLBEN TOWER, což je zavádějící, jelikož neexistuje jistota, že záměr (vč. navrhovaného veřejného prostoru náměstí) v místě vznikne. Dále Souhrnná technická zpráva pracuje se zavádějícím termínem „komerční plocha“ (např. na str. 7 je uvedeno „dosažená hrubá podlažní plocha / HPP novostavby – komerční plocha“). Není jasné, jaké využití má být tzv. „komerční plocha“, jelikož územní plán tento termín pro využití nezná.

Vzhledem k výše popsaným vadám podatel namítá, že kvůli chybějícím údajům, bez jednoznačného popisu stavebního záměru a dalším nejasnostem a rozporům **nelze posoudit, zda je navrhovaná stavba v souladu s předpisy, zda a jaký má vliv na okolní stavby a své okolí či zda je bezpečný pro pohyb osob**. Podatel **požaduje doplnění výše uvedených údajů**, zejména výkresu C.9 Situace koeficientu zeleně, bez kterého nelze ani ověřit soulad záměru s územním plánem (namítáno výše).

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Situační výkresy jsou vzhledem ke členitosti a složitosti lokality a rozměrům záměru rozšířeny o další situační výkresy, doplňující rychlejší čitelnost/srozumitelnost (situace PBŘ, Situace soulad s ÚP, situace, IS, situace rozvodů, situace KZ, architektonická situace, ZOV a další).

V situačním výkrese C.2 Katastrální situační výkres je zakreslena hranice řešeného území (podpořená plnou šrafou této plochy) i hranice spodní stavby .

V situačním výkrese C.3 Koordinační situace jsou vyznačené hranice řešeného území a hranice podzemního podlaží. Kresby stávajících a navrhovaných hran komunikací v tomto výkrese vyznačeny jsou, pro čtení dopravního řešení je v dokumentaci zpracována příslušná část - D.2.2. - Dopravní řešení.

Situační výkres C.4 Situace Soulad s UP- legenda je do situačního výkresu doplněna a kresba hranic v tomto situačním výkrese nechybí.

Stavební úřad uvádí, že výkres koeficientu zeleně byl doplněn do spisu stavebního úřadu stavebníkem dne 3.3.2025 a 18.6.2025. Výkres koeficientu zeleně byl součástí žádosti o vydání závazného stanoviska MHMP UZR. Stavební úřad s doplněnými dokumentacemi seznámil všechny účastníky a stanovil lhůtu, ve které se mohli účastníci řízení s doplněnou projektovou dokumentací seznámit a uplatnit své připomínky a námítky.

Na základě všech vydaných závazných stanovisek, jejichž podkladem byla zpracovaná dokumentace, lze konstatovat, že záměr byl v dokumentaci dostatečně vyspecifikován.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 13: Objekt tzv. kotelny a dosud nepovolená stavba Kolben Tower

Námitku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Podatel namítá, že z předložené dokumentace není jasné, zda je či není součástí záměru objekt tzv. kotelny (v majetku stavebníka). Na str. 4 souhrnné technické zprávy se uvádí „*V jiho-západním rohu řešeného území se nachází pozemek (parc. č. 1131) s objektem kotelny s komínem, který není v rámci návrhu řešen /zůstává ve stávajícím stavu/*“. Na str. 7 je ale kotelná zahrnuta do výčtu HPP objektu „ČEK V.“ a je zde jako využití kotelny uvedeno „*komerční využití*“. Pokud by tzv. kotelná měla být součástí záměru, tak by měla být v projektové dokumentaci řešena v obdobném detailu jako samotná novostavba, což však není. Pokud by neměla být součástí záměru, tak by neměl být uváděn jako součást „objektu ČEK V.“ Zároveň není jasné, jaké využití kotelny má být tzv. „komerční plocha“. Územní plán termín „komerční plocha“ jako termín pro využití nezná. Na str. 40 souhrnné technické zprávy se uvádí, že „*Budova stávající kotelny by měla v budoucnu sloužit veřejnosti jako galerie, kavárna apod.*“, návrh není ale nikterak upřesněn.

Podatel dále namítá, že odkazy na projekt Kolben Tower v projektové dokumentaci ČEK5 jsou zavádějící, jelikož se jedná o dosud nepovolenou stavbu, u níž neexistuje jakákoliv garance, že bude realizována tak, jak je uvedeno v dokumentaci (vlastníkem předmětných pozemků není stavebník, ale jiný vlastník). Fakt, že záměr Kolben Tower nemá jasně dané ani základní parametry dokládá i fakt, že na předmětných pozemcích se projednává změna územního plánu (změna č. 3759). Přesto např. výkres C.012 Architektonická situace zobrazuje dosud nepovolenou stavbu „KOLBEN TOWER“ a „VJEZD GARÁŽ KOLBEN TOWER“, avšak bez uvedení, že se jedná o dosud nepovolený záměr. Souhrnná technická zpráva pak např. na str. 40 uvádí: „*Západně od věží vznikne v rámci projektu Kolben Tower veřejný prostor hlavního náměstí*“, přičemž opět neuvádí, že jde o dosud nepovolený záměr, tudíž neexistuje jistota, že v daném místě náměstí vznikne.

Podatel zároveň upozorňuje, že pokud by v západní části řešeného území opravdu mělo vzniknout hlavní náměstí a projekt Kolben Tower a tzv. kotelná by měla sloužit jako veřejný objekt, jeví se jako extrémně nežádoucí umístění vjezdu do garáží Kolben Tower těsně vedle kotelny. Takto umístěný vjezd do garáží se stane bariérou v území a je v rozporu s Manuálem tvorby veřejných prostranství hl.m. Prahy: 1) *“Vjezdy do garáží by nikdy neměly být umísťovány na významná veřejná prostranství. Umístění garáží na veřejných prostranstvích musí být součástí celkové kompozice.”* 2) *“Vjezdy do garáží by měly být umísťovány mimo zklidněné plochy (parky, náměstí apod.)”*

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Plocha kotelny byla započtena do výpočtu HPP, protože byla součástí řešeného území ČEK v době posouzení vlivů řešeného území na životní prostředí a po provedeném zjišťovacím řízení. Závěr zjišťovacího řízení byl vydán 2.8.2019.

Pozemek parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany, je nyní ve vlastnictví společnosti PLUMLOV s.r.o. Společnost Skanska Residential a.s., a společnost PLUMLOV s.r.o. podepsaly dne 8.6.2023 „Smlouvu o zřízení služebnosti - SAP 100000165667“, ve které je mimo jiné konstatováno, že výměra 470 m² části pozemku parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany bude využita pro účely výpočtu míry využití území (čerpání KPP a KZ) pro projekt společnosti Skanska Residential a.s., tzn. záměr Plumlov nebude toto HPP čerpat.

Záměr Kolben Tower je v dokumentaci uváděn za účelem koordinace obou projektů. Stavební úřad uvádí, že doposud neevduje žádost o povolení záměru Kolben Tower, proto je námitka spekulativní. Vjezd do záměru Kolben Tower, není předmětem řešeného záměru.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 14: Piazzetta

Námitku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025, SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Podatel namítá nesplnění účelu využití ploch SV – H v záměru stavebníka parterem v přízemí budov N, P, O v projektu ČEK5.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje, ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976574/2023, sp. zn.: S-MHMP 1869551/2023) uvádí: „*Součástí záměru budou četné terénní a sadové úpravy a veřejná prostranství. Navrženo je náměstí „Plaza ČEK“ s vodním prvkem.*“

Podatel k tomu namítá, že ke komerčnímu využití a samotnému parteru takto městsky významného projektu je k tomu stavebníkem i samotným orgánem územního plánování uvedeno významně málo.

Podatel dále namítá, že velikost náměstí „Plaza ČEK5“ je nedostatečná. Zejména pak ve využití komerčních nájemců z pohledu venkovního využití kvůli nedostatečné velikosti „Plaza ČEK“, ale zároveň díky nedostatečné velikosti chodníků kolem jednotlivých budov N, O, P. Argumentace o možnosti postavení předzahrádek na venkovním prostranství je díky koncepci celého návrhu jen velmi omezená a nefunkční.

Podatel dále upozorňuje, že do míry využití plochy byly započítány pozemky kotelny a částečně pozemek č. 1130/1 (ve vlastnictví Plumlov s.r.o.) v celkovém navýšení 1 319 m², které ale nejsou součástí projektu ani samotného parteru. Komerční plochy projektu ČEK5, které projekt řeší a které stavebník zrealizuje podle projektové dokumentace jsou pouze v 1NP celkem 10 místností (NN01101, NN01102, NN01103, NO01104, NO01105, NO01106, NP01107, NP01108, NP01109, NP01110) vyplývající z projektové dokumentace stavebníka viz jednotlivé výkresy, což je nedostatečné využití z pohledu lokality pozemků stavebníka.

Podatel dále upozorňuje na nefunkčnost ploch veřejného prostranství z pohledu průchodu a samotné dostupnosti k obchodním plochám obchodů, řešení stavebníka je v tomto ohledu nepromyšlené.

Podatel dále namítá dle projektové dokumentace, že k **zásobování komerčních jednotek** vč. skladů bude využíváno místo pro zásobování, které bylo připraveno v rámci předchozí etapy. Podatel namítá, že využívání tohoto místa pro reálné každodenní zásobování je v praxi zcela nevhodné (a v rozporu s PSP – viz bod Doprava v klidu), jelikož se toto místo nachází ve značné vzdálenosti od zmíněných komerčních jednotek. Z navrženého řešení by vyplývalo, že zásobování komerčních jednotek bude v praxi prováděno skrze pěší zónu, což je k tomuto účelu nevhodným řešením. Podatel dále upozorňuje na to, že frekvence a pohyb může být relativně častý včetně pohybu automobilů a může tak docházet ke kolizím. Nevhodné řešení zásobování navržené v projektu ČEK5 může významně omezit funkčnost a využití těchto komerčních jednotek a bude mít negativní dopad na jejich podnikání v řešeném území.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Výše uvedené stanovisko MHMP ze dne 3.10.2023 bylo nahrazeno Závazným stanoviskem MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024.

Popis veřejného prostoru v odůvodnění závazného stanoviska shrnuje kompozici zpevněných a nezpevněných ploch parteru mezi a kolem objektů NPO. Závazné stanovisko v odůvodnění uvádí i popis komerčního využití parteru. ...“1.NP sekce N a O budou obsahovat 3 komerční prostory (obchod, služby a zařízení veřejného stravování), přičemž 1.NP sekce P bude obsahovat 4 komerční prostory (obchod, služby a zařízení veřejného stravování). Dále bude 1.NP sekcí N, O, P obsahovat 2 sklady v mezaninu a vstupní prostory bytového domu.“

Konstelace věží N, O, P připomíná komíny průmyslových areálů industriální éry Vysočan. Záměrem bylo využití této symboliky v návrhu atraktivní kompozice věží, která definuje místo Čtvrti Emil Kolben jak v dálkových pohledech, tak se odrazí i v charakteru okolního parteru. Mezi věžemi je navržen vyvýšený prostor – plaza, která má funkci poloveřejného prostoru menšího, komornějšího náměstí / dvora. Tento vyvýšený prostor je řešen zpevněnými i zatravněnými plochami, každá jeho část je určena k různému využití. Centrální ploše dominuje vodní prvek, před objekty je možné venkovní sezení komerčních jednotek, V bohatě řešené zeleni jsou navržena místa k relaxaci vhodným mobiliárem. V jižní části platformy je uvažováno s pobytovou plochou pro nejmenší děti s originálním herním prvkem. Tato plaza se stane komunitním prostorem obyvatel věží, a definuje charakter stylového bydlení. Na platformu

navazují další pobytové plochy, severně je navržena skulpturální zahrada s návazností na již založenou tradici sloupů Emila Kolbena a pokračování naučné stezky.

Tvrzení, že velikost náměstí „Plaza ČEK5“ je nedostatečná, není opodstatněná.

Plocha kotelny byla započtena do výpočtu HPP, protože byla součástí řešeného území ČEK v době posouzení vlivů řešeného území na životní prostředí a po provedeném zjišťovacím řízení. Závěr zjišťovacího řízení byl vydán 2.8.2019.

Pozemek parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany, je nyní ve vlastnictví společnosti PLUMLOV s.r.o. Společnost Skanska Residential a.s., a společnost PLUMLOV s.r.o. podepsaly dne 8.6.2023 „Smlouvu o zřízení služebnosti - SAP 100000165667“, ve které je mimo jiné konstatováno, že výměra 470 m² části pozemku parc.č. 1130/1 v k.ú. Vysočany bude využita pro účely výpočtu míry využití území (čerpání KPP a KZ) pro projekt společnosti Skanska Residential a.s., tzn. záměr Plumlov nebude toto HPP čerpat.

Obchodní plochy jsou přístupné chodníky o šířce min. 3,0m – 4,25m, objekt O je pak zasazen do větší zpevněné plochy náměstí ČEK5. Šest jednotek má přístup ze spodní úrovně parteru, 4 jednotky z horní úrovně parteru. Všechny jednotky jsou bezbariérové. Na plazze vzniká severojižní pěší osa, která má ve svém středu dominantu vodního prvku. Podél osy jsou umístěny buď samotné objekty nebo plochy parteru – pobytové zahrady, dětské hřiště, plazza. Tyto plochy jsou vymezeny bočními pěšími chodníky, které napojují vyvýšenou plazzu schodišti nebo rampami západním a východním směrem. Výškový rozdíl je tu překonáván pomocí exteriérového pobytového schodiště, které nabízí možnost posezení. U zásobování komerčních jednotek žádný předpis neupravuje, jak daleko a jaké řešení má být použito pro parkování zásobování komercí.

Dále stavební úřad uvádí, že je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 15: Zeleně

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025, SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Podatel namítá řešení vegetace a souvisejících terénních úprav, které jsou popsány v technické dokumentaci, B – Souhrnná zpráva, konkrétně pak v bodě B. 5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav na stranách 138, 139, 140.

Stavebník v projektové dokumentaci uvádí „Většina ploch bude na piazzettě v jedné úrovni substrátu 2 metry. Za objekty N a P budou dvě plochy o mocnosti 1 metr. Na zvýšené plaze vedou dvojce pobytové schody, ve kterých jsou navrženy nádoby pro výsadby o různých mocnostech, pod schody na úrovni parteru se nachází části ploch na konstrukci o mocnosti substrátu 0,3 metru. „

Stavebník dále v projektové dokumentaci uvádí: „Hlavní myšlenka návrhu je vytvořit velké jedno druhové skupiny stromů, které vyrovnávají velké objemy okolních staveb. Stromy jsou umístěny v pravidelném rastru.“

Podatel poukazuje na fakt, že i přesto že stavebník zvolil výškové budovy s malými základnami (toto řešení podatel z dalších důvodů namítá výše), převážná část zeleně se nachází na konstrukci tedy na objektu garáží, nikoliv na rostlém terénu. Toto řešení podatel považuje za nevhodné a v rozporu se smyslem předpisů týkající se zeleně. To mj. v závěru zjišťovacího řízení EIA uvádí i IPR, když v rámci podmínek souhlasu uvádí, že „Smyslem stanovení koeficientu zeleně ÚP je zajistit alespoň minimální podíl vegetačních ploch území, a to pokud možno rovnoměrně na všech stavebních pozemcích. Z tohoto pohledu je navržené řešení, spočívající v realizaci větších vegetačních ploch v závěrečné V. etapě výstavby sice formálně možné, avšak věcně nesprávné.“

Podatel dále upozorňuje na nefunkčnost ploch veřejného prostranství, vegetačních prvků a zároveň jejich vizualizaci v návrhu z důvodu neslučitelnosti použitých vizualizací s ohledem na umístění na konstrukci (např. vzrostlý stromový sad v zemině v maximální mocnosti 2 metrů a nebo méně, apod.). Samotné stromořadí ozn. modře je nefunkčně využitým terénem, který do území nepřináší hodnotu polyfunkčního řešení krajinné oblasti. Pro zdárnou výsadbu a udržení zeleně je nutná správně dimenzovaná podzemní závlaha, kterou podatel rovněž namítá. Podatel dále dodává, že v řezech není zanesena skladba střechy nad suterénem, která mocnost zeminy/substrátu reálně zmenší.

Podatel také v navrženém řešení upozorňuje na nedostatek ploch k sezení, které by byly správně včleněné do krajinné oblasti a veřejného prostranství.

Podatel k závaznému stanovisku Odboru rozvoje území MHMP, ve kterém uvádí: „*záměr bude přínosem pro danou lokalitu („bude vytvářet nové prostory pro bydlení, vybavenost i pracovní příležitosti, včetně kvalitního ztvárnění parteru...Součástí veřejného prostranství bude náměstí „Plaza ČEK V“ s vodním prvkem, parterová zeleň a dětské hřiště“)*“, namítá, že z předložené dokumentace není jasné, jakým způsobem bude toto veřejné prostranství ve vztahu k široké veřejnosti fungovat a jak bude zajištěno, aby prostor zůstal přístupný, umožňoval volný pohyb pěších záměrem v severo-j jižním i západo-východním směru a vytvářel místo určené k pobytu všech obyvatel města. Podatel upozorňuje, že v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva, v bodě B.2.2.b stavebník uvádí: „*Plaza ČEK bude mít funkci POLO-veřejného prostoru menšího komornějšího náměstí/dvora a stane se komunitním prostorem obyvatel věži*“. Toto tvrzení potvrzuje i stanovisko TSK, které uvádí: „*veškeré nově budované komunikace a zpevněné komunikační plochy, stavební objekty (vodní prvky, prvky městského mobiliáře, schodiště apod.) a veškerou zeleň v rámci této etapy nebudeme přebírat do naší správy a údržby*“. Podatel namítá, že pokud prostor zůstane ve většině nebo podstatné části soukromým majetkem v budoucnu vzniklého společenství vlastníků se vstupem omezeným pouze na obyvatele bytových domů lze ho jen stěží označit za veřejné prostranství s přínosem pro lokalitu, a to i vzhledem k tomu, že jde o území těsně přiléhající ke stanici metra.

Podatel namítá samotné řešení stavebníka jako nedostatečné a nefunkční a žádá o přezkoumání projektové dokumentace v souladu s Metodickým pokynem Zásad územního plánování: „*Z jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.*“

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Dle projektové dokumentace vegetace nacházející se na konstrukci má různé mocnosti, některé plochy až do 2m. V situaci koeficientu zeleně, která byla do spisu stavebního úřadu doplněna 3.3.2025 a která byla součástí žádosti o vydání závazného stanoviska MHMP UZR, jsou všechny plochy detailně popsány. Řešení vegetace na konstrukci je běžným řešením projektů ve městě, kde je žádoucí maximalizovat plochy zeleně na konstrukcích. Toto je patrné z tabulky zápočtu ploch zeleně pro účely výpočtu koeficientu zeleně, kde jsou uvedeny možnosti umístění zeleně na konstrukci nebo ve zpevněných plochách. Dále stavební úřad uvádí, že stromy s malou, střední i velkou korunou je možné na konstrukci vysazovat. Minimální mocnosti uvedené v tabulce zápočtu ploch zeleně jsou v návrhu dodrženy.

Cíl výškových budov s malými základnami spočíval v maximalizaci veřejného prostoru. Návrh řeší veřejný prostor na garážích s vysokou mocností zeminy tak, že vznikají prostory v rámci nejen ČEKV, ale i širšího prostoru mezi sousedními objekty.

Stavební úřad uvádí, že dle projektové dokumentace místa k sezení jsou navržena v centrální a jižní části plazzy, zároveň jsou navržena široká pobytová schodiště na jihu a západě záměru, která navazují na kaskády s integrovanými místy k sezení.

Dále stavební úřad uvádí, že celý prostor vymezený ČEK II na západě, nebytovými objekty podél ulice Na černé strouze a na jihu objektem TIVO, ulicí Oktábových a stávající budovou kotelny, má v sobě spoustu různě řešených veřejných prostor s různým charakterem pobytových ploch. Mezi ulicí Kolbenova a kotelnou vzniká hlavní prostor podélného náměstí. Veřejné prostory ČEK5 na toto náměstí navazují podél celé jeho východní strany a vytvářejí tu paralelní severojižní alej. Na alej dále navazuje vyvýšená plaza, která má funkci polo-veřejného prostoru menšího, komornějšího náměstí / dvora. Přístup je všude stejný bez omezení.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 16: Doprava v klidu

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadlec Michal dne 2.1.2025, Malinský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Dle části dokumentace *D.2.2 Dopravní řešení*, konkrétně *D.2.2.001 Technická zpráva* a *D.2.2.002 Dopravní situace* nejsou návštěvnická parkovací stání umístěna v blízkosti navrhované stavby etapy č. 5, ale v severní části areálu etapy č. 4. Souhrnná technická zpráva uvádí: „Návštěvnická stání v počtu 6 kusů jsou umístěna na povrchu v prostoru Etapy 3-4 jako podélná stání (vyznačeno v dopravní situaci)“.

Tato parkovací místa nejsou součástí popisované záměru, nejsou v projektové dokumentaci nijak blíže popisována a hodnocena závaznými stanovisky. Podatel upozorňuje, že obě etapy v této části spolu nesousedí, ale jsou odděleny relativně rozsáhlou plochou, která není součástí popisovaného stavebního záměru a není ani plně v majetku stavebníka etapy 5. Prakticky tak tato stání nemohou a nebudou fungovat jako návštěvnická stání pro etapu č. 5. Etapa č. 5 a 4 z tohoto pohledu zjevně netvoří „společně řešený celek“ ve smyslu § 33 (1) Pražských stavebních předpisů a navržené umístění návštěvnických stání tedy nesplňuje účel sledovaný vyhláškou. Předložená projektová dokumentace navíc nijak neprokazuje, zda tato parkovací stání nebyla/nebudou kolaudována či využita pro jinou etapu.

Za stejně nevhodné považuje podatel umístění parkovacích stání pro zásobování. Dle souhrnné technické zprávy, části B.2.6f, je parkovací stání pro zásobování obchodních jednotek v etapě č. 5 umístěno v severní části areálu sousední etapy. Stejně jako u návštěvnických stání podatel upozorňuje, že uvedené etapy v této části spolu nesousedí, ale jsou odděleny plochou, která není součástí záměru a která není v majetku stavebníka etapy 5 (pozemek č.1130/1). Prakticky tak toto stání nemůže a nebude fungovat jako parkovací stání pro etapu č. 5., jeho umístění je tedy nevhodné a v rozporu s účelem sledovaným vyhláškou (Pražské stavební předpisy). Reálně tak parkovací stání pro zásobování etapy č. 5 chybí.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Výpočet dopravy v klidu pro záměr ČEKV. je uveden a popsán v Souhrnné technické zprávě kapitole B.4.c Doprava v klidu a navržený počet parkovacích stání je v souladu s platnou legislativou (PSP).

Potřeba dopravy v klidu (parkování a odstavování vozidel) je řešena na základě 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) na vlastním pozemku řešeného záměru. V rámci výpočtu dochází k úpravě základního počtu stání danými součiniteli s rozdělením na vázaná a návštěvnická stání dle přílohy č. 2. zmíněného nařízení. Navrhovaný záměr se dle této přílohy nachází v zóně č. 2, kde je pro návštěvnická stání bydlení a vázaná a návštěvnická stání ostatních účelů užívání stanoveno minimum 30 % resp. maximum 75 % základního počtu stání. Pro vázaná stání funkce bydlení je pak v této zóně stanoveno minimum jako 90 % základního počtu stání, maximum pak není pro funkci bydlení obecně stanoveno. Celková bilance počtu stání je dokumentována v následující tabulce:

BILANCE DOPRAVY V KLIDU DLE PSP 10/2016												
OS EMILA KOLBENA (V. ETAPA)				POČET STÁNÍ								
ETAPA	FUNKCE	HPP	UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ HPP m ² / 1 st.	ZÁKLADNÍ					PŘEPOČET DLE ZÓNY 2			
		MIN. 15% (80%)							MAX. 55% (X%)*			
		[m ²]		CELKEM	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.
V.	BYTY	18 577	85	218,6	90%	10%	196,7	21,9	157	3	x	12
	OBCHODY V PARTERU	1 401	70	20,0	10%	90%	2,0	18,0	0	3	x	10
		19 978							157	6	0	22
									163		x+ 22	

Dle výpočtu je tedy nutno pro navrhované funkční využití realizovat na pozemku investora celkem minimálně 163 parkovacích stání. Tato potřeba bude uspokojena v navrhované podzemní garáži, kde je celkem umístěno 166 parkovacích stání. Ostatní volné prostory jsou využity jako stání pro motocykly. Návštěvnická stání v počtu 6 kusů jsou umístěna na povrchu v prostoru Etapy 3-4 jako podélná stání (vyznačeno v dopravní situaci).

U zásobování komerčních jednotek žádný předpis neupravuje, jak daleko a jaké řešení má být použito pro parkování zásobování komercí.

Návštěvnická stání jsou v lokalitě řešena i s ostatními etapami. Návštěvnická stání pro 5. etapu byla povolena v rámci společného rozhodnutí pro 3. a 4. etapu č.j. MCP09/003287/2024/OVÚR/Fri vydané dne 19.2.2024. Žádný předpis nestanovuje, že návštěvnická stání musí být vyhrazena pro jednotlivé domy. Je pouze stanoven celkový počet návštěvnických stání, který je splněn.

Charakter návštěvnických stání podle PSP - nejsou etapově „rezervovaná“. Podle PSP se návštěvnickým (krátkodobým) stáním rozumí stání sloužící k parkování osobních vozidel návštěvníků všech účelů užívání ve stavbě nebo souboru staveb. Z povahy návštěvnických stání tedy plyne, že jejich účelem je obsluha návštěv (včetně zákazníků komercí) a typicky slouží celku (souboru staveb / funkčnímu areálu), nikoli výlučně jedné „etapě“ v interním developerském členění.

Návštěvnická stání (6 kusů) v prostoru Etapy 3-4 jako podélná stání jsou určena pro etapu V. Tato stání jsou umístěna v docházkové vzdálenosti přibližně 250m. Z těchto návštěvnických stání jsou 3 stání určena jako návštěvnická pro funkci bydlení a 3 stání jsou určena jako návštěvnická/zásobovací pro obchody parteru.

Dále stavební úřad uvádí, že je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka š. 17: Bezpečný prostup pro pěší od stanice metra

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025

Podatel upozorňuje, že předložený návrh záměru zcela rezignuje na řešení bezpečného přístupu pro pěší podél západní strany budovy stanice metra Kolbenova. Dle situačních výkresů není zpevněná plocha podél západní strany stanice Kolbenova (na pozemku parc. č. 1140/1), která ovšem dle části dokumentace D.2.2 *Dopravní řešení* má sloužit jako přístup k záměru (areálu etapy č. 5), součástí řešeného území / záměru. Pouze se dle části dokumentace D.2.2 má na úrovni severní strany budovy stanice Kolbenova zřídit dopravní značení – značka IP4b - Jednosměrný provoz a IZ5a - Obytná zóna. Dle návrhu záměru tak má v daném místě vzniknout pro chodce nebezpečné místo, protože:

1. V daném místě, kde chodník podél ulice Kolbenova kříží odbočka k areálu etapy č. 5, není řešen přechod pro chodce.
2. Aby chodec vstoupil na daném místě do obytné zóny, musí udělat několik kroků po vozovce až k místu, kde obytná zóna začne.

Přitom celý pozemek parc. č. 1140/1, který obepíná stanici metra Kolbenova ze západu, jihu a východu, patří stavebníkovi záměru. Chybějící řešení bezpečného pěšího přístupu je tak zjevně chybou návrhu stavby, kterou podatel namítá, nikoliv okolností, kterou by stavebník nemohl ovlivnit.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Předmětná část pozemku podél západní strany stanice Kolbenova (původně parc. č. 1140/1, nově parc. č. 1140/53 vše k.ú. Vysočany) není součástí záměru a nadále není v majetku stavebníka. Záměr se zde napojuje na současný stav.

Stavební úřad je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 18: Dětské hřiště

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Stavebník v projektové dokumentaci, Technická zpráva dětské hřiště uvádí: „*Plocha určená pro hřiště je přibližně 200m² ... Hlavními komponenty jsou zkosené linky, spirály a sady kruhů, skluzavky a opičí dráhy...Terénní rozdíl v oblasti schodů představuje další příležitost pro nakloněné plochy a madla, která tak mají jak herní potenciál, tak funkci zábradlí. Ve fázi koncepční ruční skici jsme schopni odhadnout rozpočet mezi 2 – 4mil. Kč bez základů dopadových ploch a instalace.*“

Podatel namítá, že dokumentace k dětskému hřišti není dostatečně popisující ani vysvětlující. Rozloha 200 m² není dostatečná, pakliže v ní započítané schody a zábradlí na schodech jsou v technické zprávě popsány jako jeden z možných herních prvků madel. Herní prvek ve funkci zábradlí by měl splňovat bezpečností předpisy.

Stavebník k oblasti tomu v projektové dokumentaci, technická zpráva – dětské hřiště uvádí: „*Prvek byl navržen s ohledem na účel užívání a na bezpečnost uživatelů....Finální řešení kompozice prvku musí projít strukturální analýzou a potvrzením statika v souladu s normou ČSN-EN-1176-1. Pokud je prvek certifikován jako herní, je dopadová plocha specifikována v normě ČSN-EN-1176-1. Jako materiál dopadové doporučujeme kačírek dle stejné normy.*“

Podatel namítá, že i rozpočet z pohledu jeho rozptylu částek (od 2 – 4 mil Kč.) pevně nezaručuje dostatečný standard herních prvků zejm. pakliže by se stavebník pohyboval na spodní hranici rozpočtu.

Podatel k závaznému stanovisku Odboru rozvoje území MHMP, ve kterém uvádí: „*záměr bude přínosem pro danou lokalitu (“bude vytvářet nové prostory pro bydlení, vybavenost i pracovní příležitosti, včetně kvalitního ztvárnění parteru...Součástí veřejného prostranství bude náměstí “Plaza ČEK V” s vodním prvkem, parterová zeleň a dětské hřiště*)“, namítá, že z předložené dokumentace není jasné, jakým způsobem bude toto veřejné prostranství v podobě dětského hřiště fungovat ve vztahu k široké veřejnosti a jak bude zajištěno, aby prostor zůstal v budoucnu veřejnosti přístupný.

Podatel namítá, že projektová dokumentace, konkrétně technická zpráva k dětskému hřišti, je neúplná a vágní z pohledu definice bezpečnosti zejm. pak v záměru herních prvků madel, které funkčně slouží jako zábradlí schodišť a požaduje doplnění technické zprávy. Dětské hřiště díky lokalitě přilehlé k hlavní ulici Kolbenova a stejnojmenné zastávky metra bude vysoce vytěžované. Prvky musí splňovat vyšší standard bezpečnosti i následné údržby. Dětské hřiště musí být veřejně přístupné, aby plnilo polyfunkční hodnotu městské části.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Stavební úřad je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Dětské hřiště neplní charakter stavby a nepodléhá povolení ani se nekolauduje (dtto mobiliář). Stavebník pouze vymezuje území, na kterém bude umístěn certifikovaný výrobek. Stavební úřad upozorňuje, že vzhledem k rozsahu (velikosti plochy) dětského hřiště, nevyžaduje jeho povolení (tj. včetně umístění – vymezení v území), ani žádné jiné opatření stavebního úřadu, to se týká i umístění herních prvků – mobiliáře.

Stavební úřad konstatuje, že herní prvky, které nepodléhají žádnému opatření stavebního úřadu, jsou umístěné ve veřejném prostoru (dětské hřiště) a musí splňovat jiné právní předpisy, certifikace dle platné legislativy.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 19: Akustická studie

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Rokyta žije z.s. 2.1.2025, SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže, a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polévatého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.

U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.

Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).

Akustická studie na str. 43 uvádí: „*Hladina hluku je energetický součet hladin hluku z následujících zdrojů hluku: automobilová a tramvajová doprava po komunikaci Kolbenova, automobilová doprava v řešené lokalitě + příjezdová cesta na parkoviště, hluk z provozu objektů.*“ Dále studie uvádí na straně 51: „*Veškeré práce budou probíhat maximálně v době od 7 do 21hodin*“ na straně 52: „*Bourací práce budou probíhat pouze ve všední dny (v časovém rozmezí 7 – 21h), Vy výpočtu je uvažován souběh demoličních prací na všech objektech zároveň. Pokud bourací práce nebudou probíhat souběžně, bude hluková situace v posuzované lokalitě příznivější.*“

Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 23. 11. 2023, č.j. HSHMP 61995/2023, sp.zn.:S- HSHMP 61995/2023 je přesto souhlasné za stanovených podmínek:

„*V souladu s §77 zák. č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na takto stanovené podmínky:*“

- 1. Před započatím užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s §32a zákona, prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku splňují hygienické limity ve venkovním chráněném prostoru nejbližší stavby, ve vnitřních chráněných prostorách pak hygienické limity L_{max} podle způsobu využití.*
- 2. Před započatím užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření vibrací prokazující, že jsou dodrženy hygienické limity hladiny zrychlení vibrací L_{awt} .*
- 3. Před započatím užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol o seřízení a zregulování vzduchotechniky se srovnáním s hodnotami navrženým projektem.*
- 4. Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k psouzení před zahájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor.*

5. *Systém rozvodů pitné a užitkové vody vč. akumulace musí být striktně oddělený a barevně odlišený.*

6. *Užitková voda na závlahu nesmí být rozstříkována.*“

Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území je již v současné době nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk a není vhodné pro novou bytovou zástavbu.

V průběhu posouzení vlivů nebylo prokázáno, že předmětná stavba (ne)může negativním způsobem ovlivnit hlukovou zátěž v dotčeném území, resp. zhoršení životního prostředí stávajících obyvatel – a to zejména v souvislosti se zhoršením dopravní situace v lokalitě.

Podatel proto požaduje přezkum závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví a vyhotovení nové akustické studie.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

K záměru bylo vydáno kladné stanovisko Hygienické stanice HMP č.j. HSHMP 6199/2023 ze dne 23.11.2023 a odbory životního prostředí Magistrátu hl. města Prahy č.j. MHMP 202407/202 ze dne 27.9.2023 a MČP9 MCP09/139555/2023 ze dne 4.10.2023.

Dále z projednání dokumentace ani z dřívějších průzkumů nevyplývá, že by se jednalo v současné době o nadlimitně zatížené území, jak je uvedeno v námitce.

Zvýšený hluk může nastat pouze při výstavbě, samotná stavba pro bydlení a služby hluk produkovat nebudou.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 20: Projektová dokumentace - ZOV

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malinský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Rokytka žije z.s. 2.1.2025, SVJ Oktábcových dne 19.12.2024

Zásady organizace výstavby jsou zcela neurčitými proklamacemi, ze kterých nelze vyvodit jakým způsobem bude výstavba probíhat.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Část DSPO - D.2.8.1 - ZOV obsahuje textovou část popisující postup realizace (včetně nutných opatření, dopravních tras a předpokládaného časového postupu přípravných a stavebních prací) a rozsah zařízení staveniště společně s grafickým vyznačením do výkresové části ZOV v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb pro SPOLEČNÉ POVOLENÍ dle Přílohy č.8 .

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 21: Územní studie

Námítku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Spolek Rokytka žije dne 2.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malinský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Čehovský Jaroslav 3.1.2025, Denk Klára 3.1.2025, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Podatel v návaznosti na rozpor se zásadami územního rozvoje a dalšími dokumenty se dále odvolává na zadání odboru územního rozvoje, Magistrátu hl. m. Prahy k pořízení Územní studie Vysočany, jejímž cílem je dotvořit území polyfunkční městskou strukturou, stanovit logické dopravní vazby, pěší propojení a vymezit veřejná prostranství, které v řešeném území chybí a které by měl dotčený orgán při vydávání závazných stanovisek v souladu se zásadami územního rozvoje zohledňovat.

Závěrečná zpráva z úvodního zapojení veřejnosti do územní studie Vysočany (dále závěrečná zpráva) se zabývá rozvojovým, transformačním územím Vysočan, definuje hlavní deficity území a zároveň

identifikuje oblasti, které z pohledu nové vznikající městské struktury by měly plnit funkci lokálního centra dle jednotlivých kvadrantů území.

Závěrečná zpráva z územní studie na str. 14 a 15 jednoznačně dokládá, že za lokální centrum území je považováno občany, veřejností i městskou částí Praha 9, kteří na zadání územní studie ze zákona participují, označeno v bodě 7 místo nazvané Kolbenova tj. „*Kolbenova – místo, které by centrem mělo přirozeně být (zastávka metra a tramvaje), ale zatím není.*“. Podatel k tomu dále uvádí, že je věci veřejného zájmu a zásad územního rozvoje posílit veřejnou, městskou a smíšenou polyfunkci právě na pozemcích stavebníka v rámci realizace stavebního záměru ČEK5, které jsou dle územního plánu k tomu i správně funkčně určené jako plochy SV-H.

Ze závěrečné zprávy dále také jednoznačně vyplývají významné deficity celého rozvojového, transformačního území Vysočany jako je chybějící veřejná vybavenost, mezi kterou patří pak zejména lékař, obchody pro větší i drobné denní nákupy, sportoviště, školka, základní škola, restaurace, zaměstnání, kroužky, kavárny, aj., což záměr stavebníka (ale např. i stanovisko orgánu územního plánování) dostatečně nebo vůbec nereflektuje.

Závěrečná zpráva k tomu uvádí: „*Už během vstupních rozhovorů bylo zřejmé, že obyvatelé nově budovaných čtvrtí postrádají řadu běžných služeb občanské vybavenosti, a to jak komerční, tak veřejné. Řada služeb se nachází v historické části Vysočan.... Vzhledem ke špatné prostupnosti území jsou vlastně daleko a těžko dostupná jinak než automobilem.*“

Podatel dále uvádí, že na základě průběhu a věcně nesprávného povolování bytových monofunkčních zástaveb nebo zástaveb se zanedbatelným komerčním podílem (jako je záměr ČEK5) a kladných stanovisek k umístění těchto staveb dotčených Orgánů územního plánování hl. m. Praha bez dostatečného odůvodnění na funkčních plochách SV (všeobecně smíšené) z územního plánu se už nyní v území Vysočan projevují tyto negativní vlivy ilustrované v následujícím obrázku závěrečné zprávy z územní studie.



Obrázek 1.4 - unifikovaná hierarchie dotčených číselných území

Závěrečná zpráva k tomu specificky uvádí: *Společným jmenovatelem pro většinu obav, které se od místních dozvídáme je „přelidnění“, resp. příliv velkého množství nových obyvatel, tedy „výstavby bez konceptu“ a tedy bez zajištění základních veřejných služeb, resp. nedostatečné občanské vybavenosti a ochrany těch hodnot, za kterými se sem lidé přistěhovali. Dobře je to vidět na diagramu (obrázek 14).*

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Orgány státní správy a samosprávy, stejně jako všichni občané ČR jsou povinni se řídit platnými Zákony a předpisy. Není možné vyžadovat po MHMP UZR, aby ve svém závazném stanovisku popisoval nebo požadoval soulad s dokumentem (Územní studie Vysočany), který v době vydání závazného stanoviska č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 nebyl dokončen.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 22: Pohoda bydlení

Námitku uplatnili: Putna Lukáš dne 3.1.2025, Výmola Lukáš dne 3.1.2025, Kadleček Michal dne 2.1.2025, Malínský Jan dne 2.1.2025, Nohejl Pavel dne 2.1.2025, Rokytka žije z.s. 2.1.2025

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. V rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.

Podatel tvrdí, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku.

Zamýšlené výškové budovy budou mít negativní dopad na slunečné podmínky pro velkou část bytů. Projektová dokumentace dokonce připouští, že nebudou splněny podmínky pro denní osvětlení na fasádě. Dopravní situace je velice špatná. Počet parkovacích stání pro návštěvy není dostatečný. Domnívám se, že další výstavba v této oblasti situaci ještě zhorší. Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobné platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Vše výše uvedené povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.

Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v srdci lidnatého sídliště, která bude trvat několik let. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemoci u exponovaných obyvatel.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Pro projekt ČEKV byla zpracována studie denního osvětlení.

Z výsledků posouzení stínění okolních objektů, pro stav po realizaci navrhované výstavby bytových domů N, O a P, vyplývá, že na fasádách okolních bytových domů bude denní osvětlení vyhovující i po realizaci navrhované výstavby.

Ze závěru studie dále vyplývá, že obytné místnosti navrhovaných bytových domů N, O a P budou mít denní osvětlení vyhovující dle požadavků ČSN 73 0580-2

K námitce pohody bydlení je nutné upřesnit následující. Pohodou bydlení se rozumí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116).

Z výše uvedeného platí, že umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí, a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Tím, že jsou veškeré normové hodnoty v rámci záměru dodrženy, a to jak v době výstavby, tak při užívání dokončené stavby, nebude okolí obtěžováno nad míru přípustnou, není obava z narušení pohody bydlení důvodná.

Námitka není důvodná.

Námitka č. 23: Projektová dokumentace – Urbanistický záměr stavebníka v nesouladu s urbanistickými hodnotami v území

Námitku uplatnili: SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Účastník namítá, že záměr stavebníka dokládající v projektové dokumentaci konkrétně B – Technická souhrnná zpráva popisující urbanistické řešení projektu není v souladu s cíli a zásadami územního plánování dle Metodického pokynu 4. vydání §96 : „Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území“.

Účastník k tomu doplňuje, že se stavebník v projektové dokumentaci, B - Souhrnná technická zpráva str. 39 a 40 viz výtažek (obrázek) z projektové dokumentace odvolává na ostatní pozemky lokality, které by měly plnit polyfunkční hodnotu. Konkrétně je to park Zahrádky, který leží na pozemku ZMK, který zcela nesprávně tvoří v území polyfunkční hodnotu (na nějž se odkazují všechny developerské projekty v území). Samotné projekty a zejm. pak dotčený projekt ČEK5 dostatečnou polyfunkční hodnotu v území neplní.

Účastník dále doplňuje, že stavebník se odkazuje na komunitní centrum, které je ale dočasné a umístěné právě na pozemcích projektu ČEK5. Komunitní centrum ale bude stavbou zrušeno a již stavebníkem znovu nenahrazeno. Umožnění stavby s nízkou polyfunkční hodnotou pouze přízemního parteru pro komerční prostory, bude mít za následek snížení polyfunkční hodnoty v území právě jiného využití mimo bytové a komerční funkce, jako jsou funkce komunitní, kulturní, aj.

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

B.2.2.a Urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení

Stavební pozemek se nachází v zastavěné části obce. Celé území bylo v minulosti rozsáhlým industriálním brownfieldem, kde od 19. století vznikaly továrny, výrobní a skladové haly. Řešená lokalita kolem Kolbenovy ulice v Praze 9 - Vysočanech prochází zejména v posledním desetiletí rozsáhlou transformací nové výstavby a stává se osobitým místem pro práci, bydlení a volný čas s genius loci industriální historie tohoto místa. Čtvrť Emila Kolbena je rezidenční čtvrť, která postupně vzniká v pěti etapách, z nichž dvě první etapy byly již realizovány, třetí a čtvrtá etapa jsou v přípravě a předmětem této dokumentace je pátá, finální etapa. Projekt se nachází mezi řekou Rokytka, rybníkem Zahrádky a ulicí Kolbenova. Projekt byl nazván podle Emila Kolbena (1862–1943), českého elektrotechnika a podnikatele, zakladatele továrny Kolben a spol. a generálního ředitele Českomoravské-Kolben-Daněk (ČKD), významného strojírenského československého podniku vzniklého v druhé polovině 19. století při ulici Kolbenova. V. Etapa je poslední etapou výstavby a navazuje v mnoha směrech na předcházející etapy. Jde zejména o řešení prostupnosti území s vazbou na okolní záměry, dopravní infrastrukturu a okolní krajinu. V detailu je provázanost mezi etapami zřetelná v použití výrazových prostředků při řešení veřejného prostoru parteru a návrhu zeleně. Je zde navržena řada moderních technologií a netradičně pojatý veřejný prostor s interaktivními prvky, naučnou stezkou a sloupy Emila Kolbena.

Zdroj: Projektová dokumentace, B – Souhrnná technická zpráva str. 39

Účastník řízení dále upozorňuje, že stavebník v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva na str. 39 a 40 nedostatečně popisuje a konkretizuje městskou významnost lokality pozemku. Pozemek se nachází v přílehlé blízkosti metra a tramvajové zastávky Kolbena, která pojímá celou oblast řešeného území rozvojového a transformačního území Vysočany. Jedná se o hlavní dopravní uzel pro občany celé nově vznikající čtvrti. Lokalita se stává nejvíce frekventovanou polohou celé nově vznikající městské čtvrti.

Čtvrť navazuje na nový park Zahrádky, s vodními atrakcemi a malým amfiteátre, skrze který je napojena přes lávku až do ulice Poděbradská. Vlastní pozemek má téměř obdélníkový tvar a nachází se ve východní části Čtvrť Emila Kolbena. Pozemek je ve stavu po odstranění budovy tovární haly a je částečně využit jako dočasné komunitní centrum. Zbytek plochy je aktuálně pokryt uježděnou vrstvou zeminy. Na severní straně pozemku se nachází objekt vestibulu metra Kolbenova a pruh parkovacích stání (p. č. 1140/39 k. ú. Vysočany) ve vlastnictví jiného vlastníka. Z východní strany je pozemek lemován stávající souvislou nerezidenční zástavbou, která bude i nadále zachována. Se zachováním příjezdu zásobování a IZS je v návrhu V. Etapy počítáno. V jižní části bude v rámci předchozích etap vybudována nová východně západní komunikace, ve které bude vedena většina řadů inženýrských sítí sloužící k napojení V. Etapy. V Jižně východním nároží se nachází nerezidenční objekt (parc. č. 1137) ve vlastnictví jiného vlastníka, který bude i nadále zachován a s jeho dopravním napojením je v rámci V. etapy počítáno. Na západní straně je V. Etapa lemována stávajícím jednopodlažním objektem ve vlastnictví Plumlov (p. č. 1130/1 k. ú. Vysočany), který je uvažován k demolici v rámci akce jiného investora. Uvažované využití je plocha náměstí. V jihozápadním rohu řešeného území se nachází pozemek (parc. č. 1131) s objektem kotelny s komínem, který není v rámci návrhu řešen /zůstává ve stávajícím stavu/. Předmětem dokumentace jsou vyvolané investice a změny ve stávající infrastruktuře včetně vypořádání napojení všech dotčených objektů v území. Terén je téměř rovinný, na úrovni cca 209,5 – 210,1 m n.m. (BPV), s nepatrným sklonem od severu k jihu. V JV nároží je terénní zlom cca 2,5 m k ulici na Černé strouze, který bude v rámci návrhu V. Etapy využit pro vjezd do garáže a zároveň je zde navržen prostup územím pro pěší.

Zdroj: Projektová dokumentace, B – Souhrnná technická zpráva str. 40

Účastník řízení shrnuje a namítá, že na základě projektové dokumentace, B – Souhrnná technická zpráva je:

- Záměr stavebníka není v souladu s Z 2832/00 SV – všeobecně smíšené: „Pro všeobecně obytné a smíšené plochy platí, že charakteristické je umístění různých funkcí, z nichž žádná není tak jasně prioritní jako v čistě obytném území.“, kde záměru stavebníka vyplývá, že prioritní bytová funkce je z více než 90% funkce bytová.

- Urbanistické řešení projektu není v souladu s cíli a zásadami územního plánování: „Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území“, což stavebník nesplňuje.

Účastník řízení žádá, přehodnotit urbanistický záměr a řešení stavebníka s posílením plochy pro polyfunkci tj. posílení ploch pro komerční využití a dále pak ostatní využití komunitní, veřejné, sportovní, kulturní, které v záměru stavebníka zcela chybí.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

V citované kapitole jsou zmíněny okolní projekty pouze v souvislosti s prostupností území a v tomto ohledu provázaností projektů. Kapitola nehodnotí jejich urbanistické ani funkční řešení.

Dále stavební úřad konstatuje, že úřad územního plánování posoudil ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl.m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3.2), nazvané dle odstavce 3.2.3 „Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „ve východní části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha -Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha -Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň. ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.“

Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.

Stavební úřad uvádí, že zřízení dočasného komunitního centra do doby výstavby etapy ČEK5 bylo společnou iniciativou investora a MČP9. Investor má dále povinnost dle uzavřené smlouvy s MČP9 přesunout komunitní centrum na jiné místo určené MČP9. Tato dočasná stavba není předmětem povolení Záměru.

Záměr je v souladu s přípustným využitím ploch dle platného ÚP a byl kladně posouzen nejen Závazným stanoviskem MHMP UZR. Je potřeba si uvědomit, že polyfunkční stavby nejsou dle platné legislativy podmínkou, ale do jisté míry pouze doporučením. Vlastníci pozemků a investoři staveb mají právo se rozhodnout, jaké stavby na svých pozemcích chtějí realizovat, samozřejmě za předpokladu souladu s platnými a závaznými předpisy a souhlasů DOSS. Rozsah Záměru je v kompetenci pouze žadatele (investora), nikoliv stavebního úřadu. Stavební úřad rozhoduje o žádosti; v rozsahu žádosti tak, jak byla žadatelem podána a nemůže žádným způsobem do rozsahu Záměru zasahovat.

Stavební úřad uvádí, že v souhrnné technické zprávě je popsána jak návaznost na okolí, tak samotný pozemek a jeho význam v rámci vznikající Čtvrti Emila Kolbena a zároveň fakt, že se jedná o transformační území. V souvislosti s veřejným prostranstvím na metro navazuje ze severní strany přes ulici Kolbenova veřejně přístupné náměstí s výškovou dominantou projektu AFI CITY, jižně je navrženo další náměstí mezi stanicí metra a stávající kotelnou, které bude obklopeno z východní strany záměrem ČEK5 a ze západní strany ČEKII. Administrativní věž AFI CITY s komerčním parterem a navazující residenční čtvrtí Emila Kolbena, jmenovitě etapy ČEK5 s komerčním parterem, jsou adekvátní stavby s vhodným funkčním využitím s ohledem na význam dopravního uzlu stanice Kolbenova.

Stavební úřad uvádí, že polyfunkční využití nemusí být splněno v každé jednotlivé stavbě, která se v polyfunkčním území nachází. Polyfunkční území může vzniknout kombinací budov s různým využitím, což je případ záměrů ČEK5/ČEK a AFI CITY, které jsou napojeny na dopravní uzel metra nově vznikající čtvrti.

Stavební úřad uvádí, že záměr je v souladu s přípustným využitím dané plochy, kde investor zvolil pro svůj záměr polyfunkční stavbu pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše. V rámci parteru jsou navrženy veřejně přístupné plochy zeleně – skulpturální zahrada s možností pořádání menších kulturních akcí, pobytová zahrada pro odpočinek residentů i návštěvníků lokality, dětské hřiště, malé lokální náměstí s vodním prvkem, územím prochází naučná stezka Emila Kolbena.

Dále stavební úřad uvádí, že je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 24: Stanoviska dotčených orgánů – Orgánu územního plánování

Námitku uplatnili: SVJ Oktábcových dne 19.12.2024, Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje, ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976574/2023, sp. zn.: S-MHMP 1869551/2023) uvádí: „Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 6 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OBI a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury.“ Účastník řízení namítá, že odůvodnění orgánu územního plánování je nedostatečné a věcně nesprávné zejména v tvrzení poslední věty při využití STÁVAJÍCÍ veřejné infrastruktury. Vzhledem k rozvojovému charakteru území v konkrétní transformační oblasti, dotčené území trpí deficitem veřejného stávající infrastruktury. Přístupem dotčeného orgánu územního plánování při vydávání kladných stanovisek záměrů na převážně bytové stavby nebo bytové monofunkce na plochách SV dlouhodobě vzniká významný nedostatek polyfunkčních ploch a zhoršování situace v rozporu se zásadami ochrany a zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví, což dokládá i závěrečná zpráva Územní studie Vysočany a tedy je takové odůvodnění věcně nesprávné.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Aktuální platné Závazné stanovisko má č.j. MHMP 97051/2024, ze dne 1.2.2024, citované stanovisko je již překonané. Námitka se soustředí na pojem stávající veřejná infrastruktura a její nedostatek, stejně jako polyfunkčních ploch.

Veřejná infrastruktura pozemku a stavby jsou dopravní pozemní komunikace, vodní cesty, letiště, a s nimi související zařízení, dále vedení a stavby, které slouží s jejich technickým vybavením, například vodovody, kanalizace, zařízení pro nakládání s odpady, vedení energií a dále to je občanské vybavení a stavby, které souvisí se vzděláním a výchovou, sociálními a zdravotními službami, kulturou, veřejnou správou a ochranou obyvatel. Řešení infrastruktury vychází z řešení veřejné infrastruktury a územního plánování. Nejvíce s ní souvisí územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel daného území.

Význam veřejné infrastruktury pak spočívá ve veřejném zařízení, jeho správě, údržbě i rozvoji, který pak souvisí s dalšími požadavky tak, aby usnadnil dopravu lidí a zboží, poskytl pitnou vodu k pití i technickému používání, docházelo k bezpečnému nakládání s komunálními odpady, byla poskytnuta energie a přenášeny důležité informace v rámci komunit a mezi nimi.

Z výčtu výše je patrné, že záměr ČEK5 splňuje většinu z jmenovaných funkcí veřejné infrastruktury a proto byl v Závazném stanovisku posouzen kladně.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

Dále toto stanovisko orgánu územního rozvoje uvádí: „Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl. m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3,2), nazvané dle odstavce 3.23 „Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „východní části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha – Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha – Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň.

ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru“. Dotčený orgán věcně správně uvádí umístění záměru stavby nadmístní rozvojové oblasti s potřebou umístění při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního, anebo sportovního charakteru. Zároveň ale ve vyhodnocení uvádí: „Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.“, ačkoliv tyto funkce projekt ČEK5 neobsahuje. Účastník namítá věcnou správnost závěru, že převážně bytová stavba o parteru v přízemí vysoko podlažních budov splňuje celoměstsky významné funkce, což z definice „celoměstsky“ znamená funkce významné nejenom pro městskou část Praha 9, ale pro hl. m. Praha. Vyhodnocení je dostatečně neodůvodněné a věcně nesprávné.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Záměr ČEK 5 s komerčním parterem a bydlením nestojí sám o sobě, ale je součástí celku. Každá jedna budova tohoto celku nemusí být polyfunkční. S ulicí Kolbenovou přímo sousedí záměr AFI CITY. Rozvojové území v blízkosti metra Kolbenova je jako celek polyfunkční a charakterem budov – všechny zmíněné stavby jsou výškové, dominantní objekty a společně s navazujícím veřejným prostorem přirozeně vytvářejí místo centra oblasti.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

Dále stanovisko orgánu územního rozvoje uvádí: „Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.“, který dále uvádí „Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše

s využitím SV – H – všeobecně smíšené s kódem míry využití H, v ploše S4 – ostatní dopravně významné komunikace, a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná“.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy), opatření obecné povahy č. 55/2018“.

Účastník řízení dále namítá, že podle Metodického pokynu 4. vydání vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR musí závazné stanovisko orgánů územního plánování posuzovat podle bodu 2.9 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií: Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona „V závazném stanovisku orgánů územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv“.

„Protože závazné stanovisko má obecně obsahovat odůvodnění, musí být součástí závazného stanoviska orgánů územního plánování odůvodnění závazné části („výroku“) „přípustnosti záměru“ či „nepřípustnosti záměru“, z hlediska posuzovaných kritérií, tzn.:

- » souladu s politikou územního rozvoje (dále též „PÚR“),
- » souladu s územní plánovací dokumentací (dále též „ÚPD“),
- » souladu s cíli a úkoly územního plánování“.

Účastník řízení k tomu uvádí, že orgán územního rozvoje musí posuzovat všechny tři oblasti k vydání závazného stanoviska z nichž první dva posuzované dle metodického pokynu: „U PÚR a ÚPD musí být uvedeno, zda předmětnou problematiku a území, kterých se záměr dotýká, tyto dokumenty řeší či nikoli, a v případě, že ano, pak musí být uvedeno jak, a to konkrétně, např. u územního plánu musí být uvedeny příslušné funkční a prostorové regulativy vyplývající jak z textové, tak z grafické části územního plánu. Při formulování souladu/nesouladu s PÚR a ÚPD je vždy určující transparentnost a přesvědčivost provedených úvah vyjádřená v obecně srozumitelné formě, tj. úvah, které jsou řečeno soudní terminologií „přezkoumatelné“.“

V metodickém pokynu se pro oblast s cíli a úkoly územního plánování dále uvádí: „Soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být vždy zkoumán a posuzován (a také náležitě odůvodněn) podle jednotlivých ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, která se na daný případ požadovaného záměru vztahují. Orgán územního plánování proto musí provést konfrontaci těchto relevantních ustanovení s požadovaným záměrem v území.... Z praxe byly uplatněny názory, že soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být posuzován tehdy, jestliže nebyla pro dané území vydána (schválena) příslušná územně plánovací dokumentace.“, účastník řízení k tomu doplňuje a namítá, že právě z hlediska stále nezávazné územní studie pro řešené území Vysočany, která je ale dnes v rozpracované formě již dostupná a některá stanoviska jsou pro dané území již plynoucí, zároveň i ze zadání územní studie vyplývají jednoznačné deficitní polyfunkčnosti v řešeném území, je nucen orgán územního plánování dostatečně vyhodnotit umístění stavby podle urbanistického záměru stavebníka k souladu urbanistické hodnoty území i charakteru území, což je v rozporu.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Orgány státní správy a samosprávy, stejně jako všichni občané ČR jsou povinni se řídit platnými Zákony a předpisy. Úřad územního plánování posoudil ve svém Závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl.m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3.2), nazvané dle odstavce 3.2.3

„Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „ve východní části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha -Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha -Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň. ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.“

Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - H - všeobecně smíšené s kódem míry využití H, v ploše S4 - ostatní dopravně významné komunikace, a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

Předmětem záměru je novostavba objektu N, O, P, včetně dopravní a technické infrastruktury a sadových úprav ploše SV-H.

Objekt N, O, P bude obsahovat od 2.NP výše bydlení. Parter bude čistě komerční (retail-obchodní zařízení, služby a zařízení veřejného stravování). Objekty N, O, P jsou polyfunkční stavby pro bydlení s bydlením od 2.NP výše, které jsou v ploše SV přípustným využitím. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², služby i zařízení veřejného stravování jsou v ploše SV přípustným využitím. Garáže, parkovací stání, komunikace vozidlové, chodníky, pěší komunikace a prostranství (včetně hřišť), zeleň, vodní prvek a technická infrastruktura jsou v ploše SV přípustným využitím.

MHMP UZR po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SU hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování bylo konstatováno, 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.

Co se týká Územní studie Vysočany, ta byla v době vydání souhlasného Závazného stanoviska MHMP UZR j.č. MHMP 97051/2024 (1.2.2024) k záměru ČEK5 pouze 2 měsíce po výběru dodavatele na jeho zpracování (Územní studie Vysočany - rozhodnutí o oznámení výběru dodavatele je ze dne 21.11.2023) a dodnes není studie dokončena. Není možné vyžadovat po MHMP UZR, aby ve svém závazném stanovisku popisoval nebo požadoval soulad s dokumentem, který v době vydání závazného stanoviska (1.2.2024) nebyl zveřejněn ani dokončen.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

Metodický pokyn dále více konkretizuje postup pro posuzování urbanistických hodnot i charakter území: „Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území, a proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování. S uvedeným názorem je možné souhlasit jen do té míry, že „primárně“ je nezbytné vycházet z územně plánovací dokumentace, ale při porovnání obsahu například územního plánu (a také při vyhodnocení konkrétních územních plánů pořízených v různých obdobích s různou mírou podrobnosti zejména prostorové regulace) a jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.“

Účastník k tomu doplňuje, že pozemky stavebníka jsou v transformační oblasti, v řešeném území Vysočany identifikované jako centrální lokalita pro vznik veřejných funkcí, polyfunkcí a stavby celoměstského významu, ke kterým dále Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP (*opatření obecné povahy*) č. 55/2018: „Na základě připomínek ke společnému jednání v zájmu podpory polyfunkčnosti území pouze v místech k tomu vhodných, je jako přípustné upřesněno bydlení od 2. nadzemního podlaží a monofunkční stavby pro bydlení jsou zařazeny do podmíněně přípustných s podmínkou odůvodnění monofunkčnosti, např. polohou mimo centrální oblasti městské a místní, polohou mimo lokality s obvyklým obchodním využitím parteru při významných veřejných prostranstvích, či u lokalit s dostatečnou vybaveností.“, což stavebník lokalitou pozemků v transformačním území bez potřebné vybavenosti funkcí již stávajících a zároveň identifikováním dotčených pozemků pro vznik centrální části území, umístěním veřejných funkcí a ostatních nekomerčních funkcí na dotčených pozemcích, nesplňuje.

Stavební úřad – vypořádání námitek:

Úřad územního plánování posoudil ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č.1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl.m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3.2), nazvané dle odstavce 3.2.3 „Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „ve východní části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha -Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha -Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň. ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.“

Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - H - všeobecně smíšené s kódem míry využití H, v ploše S4 - ostatní dopravně významné komunikace, a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

Předmětem záměru je novostavba objektů N, O, P, včetně dopravní a technické infrastruktury a sadových úprav v ploše SV-H.

Objekty N, O, P budou obsahovat od 2.NP výše bydlení. Parter bude čistě komerční (retail- obchodní zařízení, služby a zařízení veřejného stravování). Objekty N, O, P jsou polyfunkční stavby pro bydlení s bydlením od 2.NP výše, které jsou v ploše SV přípustným využitím. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², služby i zařízení veřejného stravování jsou v ploše SV přípustným využitím. Garáže, parkovací stání, komunikace vozidlové, chodníky, pěší komunikace a prostranství (včetně hřišť), zeleň, vodní prvek a technická infrastruktura jsou v ploše SV přípustným využitím.

MHMP UZR po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování bylo konstatováno, 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.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

Účastník řízení v souladu s Metodickým pokynem 4. vydání vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pro vydání závazného stanoviska orgánů územního plánování podle bodu 2.9 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritériích, §96, namítá, že:

- Orgán územního rozvoje ve svém stanovisku v oblasti souladu PÚR a ÚPD náležitě tyto oblasti nepřezkoumal: „Při formulování souladu/nesouladu s PÚR a ÚPD je vždy určující transparentnost a přesvědčivost provedených úvah vyjádřená v obecně srozumitelné formě, tj. úvah, které jsou řečeno soudní terminologií „přezkoumatelné“, závěry z jeho úvah nejsou transparentní ani přesvědčivé tedy v souladu s Metodickým pokynem §96.
- Orgán územního rozvoje ve svém stanovisku v oblasti souladu s cíli a úkoly územního plánování nepostupoval v souladu s metodickým pokynem zejm. pak v nedostatečném vyhodnocení a odůvodnění urbanistického záměru stavebníka s urbanistickými hodnotami území, které nejsou v souladu. Záměr stavebníka je převážně bytovou zástavbou v lokalitě a umístění stavby přilehlé metru Kolbenova v oblasti T/3 určené pro umístění celoměstsky významných funkcí, což stavebník nesplňuje.

Účastník řízení tedy rozporuje kladné stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje, ze dne 3. 10. 2023, č.j.: MHMP 1976574/2023, sp. zn.: S-MHMP 1869551/2023 na základě výše uvedeného odůvodnění.

Účastník řízení požaduje přezkoumání závazného stanoviska odboru územního rozvoje v plném rozsahu.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Výše uvedené stanovisko bylo nahrazeno aktuálním závazným stanoviskem MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 25: Nakládání s vodami

Námítku uplatnili: Kadlečková Kristýna dne 19.12.2024

Ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona uvádí: „Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Ustanovení §38 odst. 2 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Minimální retence (celkový objem retenování, opatření, jako jsou průlehy v zeleni, otevřené příkopy, vegetační střechy, nádrže, retenční potrubí nebo trubní retence aj.) pro regulované odvádění srážkových vod musí být taková, aby nedocházelo k většímu odtoku než 10 l/s z hektaru plochy pozemku při třicetiminutovém dešti desetiletém, nestanoví-li správce toku jinak.

Souhrnná technická zpráva neprokazuje, že navrhované retenční nádrže jsou dostatečně dimenzované.

Napadené rozhodnutí odkazuje pouze na správnost řešení v Souhrnné technické zprávě bez toho, aby označilo alespoň místo, ve kterém jsou retenční nádrže řešeny nebo prokazatelně zkontrolovalo správnost výpočtu.

Navrhovaná stavba je proto v rozporu s ustanovením §5 odst. 3 stavebního zákona.

Účastník řízení proto požaduje přezkum závazného stanoviska orgánu ochrany vod.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Dokumentace pro vydání společného povolení záměru ČEK V obsahuje kapitoly řešení hospodaření s dešťovými vodami, konkrétně pak v:

- Souhrnné technické zprávě na stranách č. 106 – 113
- Popsán způsob odvodnění jednotlivých ploch a objektů
- Situačních výkresech č. D.2.6.1.003
- Vyznačen rozsah jednotlivých druhů ploch a způsob jejich odvodnění

Části D.2 INFRASTRUKTURA jednotlivě:

D.2.6.1 (SO 0601)	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STOKA DE
D.2.6.2 (SO 0602)	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - RETENČNÍ NÁDRŽ RN2
D.2.6.3 (SO 0603)	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY DEŠŤOVÉ
D.2.6.4 (SO 0604)	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - RETENČNÍ OBJEKTY AREÁLOVÉ
D.2.6.5 (SO 0605)	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - DEŠŤOVÁ KANALIZACE AREÁLOVÉ

Části D.2.6.X, které se věnují jednotlivým částem odvodnění, obsahují bilanční výpočty po povodích, včetně dimenzování jednotlivých odvodňovacích zařízení (vsakovací objekty, retenční nádrže, přípojky).

Dále stavební úřad uvádí, že dokumentace pro společné povolení byla předložena k vyjádření na Odbor výstavby a územního rozvoje ÚMČ P9, který ji posoudil z hlediska ochrany vod jako vodoprávní úřad, a vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. MCP09/072001/2024/OVÚR/LAVL dne 13.3.2024.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Stavební úřad oznámil doplnění podkladů pro společné řízení a řízení o povolení výjimky dne 17.03.2025 pod č.j. MCP09/094148/2025/OVÚR/Fri. Ve stanovené lhůtě uplatnili účastníci řízení námítky k doplnění ze dne 03.03.2025:

Námítka č. 26: Nesoulad s územním plánem

Námítku uplatnili: SVJ Oktábcových 1039 dne 14.4.2025, Malínský Jan dne 14.04.2025, Kadlečková Kristýna dne 16.4.2025, Nohejl Pavel dne 16.04.2025, Rokytka žije z.s. dne 17.04.2025

Stavebník se ve své B – Souhrnné technické zprávě na str. 8 ad b) odvolává na to, že: „Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí „kompaktní město rozšířené“. Podatel k tomu uvádí, že dle urbanistické koncepce se záměr stavebníka nachází na území definovaném jako „vnitřní kompaktní město“ a na „významném přestavovaném území“.

Komplexní zdůvodnění 2 Koncepce Města při tom uvádí: „Lokální centra, která identifikují jednotlivé městské čtvrti a původní připojené obce, navazují převážně na území jejich historických jader. Soustřeďují se zde zařízení **místní správy, služeb a kulturně-společenského života**. Územní plán vymezuje lokální centra Bohnice, Dolní Chabry, Kobylisy, Ládví, Ďáblice, Březiněves, Třeboradice, Miškovice, Čakovice, Vinoř, Kbely, Střížkov, Prosek, Vysočany, Satalice, Černý Most, Horní Počernice, Hloubětín, Dolní Počernice, Běchovice, Klánovice, Újezd nad lesy, Zahradní Město, Zahradní Město východ, Uhřetěves, Kolovraty, Jižní Město, Nové Dvory, Budějovická, Kunratice, Modřany, Kamýk, Zbraslav, Radotín, Barrandov I, Barrandov II, Luka, Lužiny, Západní Město – Stodůlky, Západní město – Horka, Řepy, Vokovice, Bořislavka, Nebušice, Suchdol, Lipence a Malešice. Vedle městských a lokálních center se předpokládá vznik nových center bez konkrétního umístění v rozvojových a přestavbových územích s charakterem budoucích nových městských celků. Jsou to lokality: Malešicko-hostivařská průmyslová oblast, Štěrboholy, Dubeč, Hostivař, Bohdalec, Horní Měcholupy, Jinonice a Zličín. Městská a lokální centra jsou navržena na plochách smíšených, která **umožňují široké využití na celém území města**. Územní plán navrhuje na území města plochy smíšené o celkové rozloze 5375,79 ha. Územní plán hlavního města Prahy – koncept 17 2. Koncepce města Rozvoj bydlení **nezbytně provází nárůst ploch veřejného vybavení určených pro realizaci zařízení, která jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu**. Ta jsou určena především pro vzdělávání a výchovu všech stupňů, mimoškolní činnost pro děti a mládež, zdravotní a sociální služby, pro kulturu, církev, ochranu a pro bezpečnost obyvatelstva (policii, hasičský záchranný sbor a zdravotnickou záchrannou službu).“

Podle Přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 SB hl.m.Prahy oddělení 2 odst.3 „(3) *Kompaktní město zahrnuje původní pražská předměstí s blokovou zástavbou, zahradní města z období před 2. světovou válkou a zástavbu pražských sídlišť. Územní plán rozšiřuje kompaktní město o rozvojové plochy určené pro bytovou výstavbu městského charakteru a pro další funkce celoměstského i lokálního významu. V souladu se zásadou polycentrického řešení hlavního města Prahy jsou navržena významná centra, přebírající některé celoměstské funkce: Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Vršovice-Eden, Letňany, Černý Most, Jižní Město, Nové Dvory. Nejvýznamnější plochy rozšířeného kompaktního města jsou v prostorech Barrandov, Západní Město, Letňany - Kbely, Horní Počernice - Černý Most, Dolní Počernice, Kunratice - Šeberov. V návaznosti na obytnou funkci jsou umístěny plochy pracovních příležitostí minimalizující dojížděku za prací. Restrukturalizace pražského průmyslu uvolňuje plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř obytné zástavby a umožňuje jejich transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností, bydlením a zelení.*“

Stavebník k tomu dále uvádí, že „*Posuzovaný záměr se nachází v transformačním území a je v pořadí V. etapou přeměny původního průmyslového areálu bývalého ČKD na plnohodnotnou městskou čtvrť s bydlením, vybaveností, pracovními příležitostmi a zelení s návazností na stávající technickou a dopravní infrastrukturu*“. Podatel k tomu namítá, že tvrzení stavebníka je nedostatečné a neodůvodněné, všeobecné. Podatel namítá, že projekt není v souladu s urbanistickým konceptem zejm. proto, že projekt ČEK vzhledem k výškovým budovám, a nikoliv blokové zástavbě přináší nedostatečnou vybavenost a přínos veřejné infrastruktury do transformačního území, které trpí významným nedostatkem, neboť tato infrastruktura musí být budována spolu s rezidenčními záměry. Urbanistická koncepce naopak v kontrastu ČEK projektu počítá s významným nárůstem ploch veřejného vybavení určených pro realizaci zařízení, která jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu. Podatel namítá, že celý projekt Čtvrť Emila Kolbena je čistě, anebo převážně obytným projektem s nedostatečným podílem polyfunkcí. Samotný ČEK V je přes 90% využití projektem rezidenčním. Podatel dále rozporuje tvrzení stavebníka, že projekt navazuje na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, vzhledem k charakteru transformačního území je takové tvrzení nepodložené a fakticky nesprávné.

Stavebník dále uvádí, že „*projekt je zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, ve které se vyskytují (a nebo jsou plánované) lokální dominanty...*“. Podateli z tohoto tvrzení není jasné, na co konkrétně stavebník odkazuje a jaký funkční charakter mimo rezidenční tyto dominanty mají přinášet. Podatel rovněž namítá odkaz stavebníka na jiné projekty stavebníků, na které nemá žádný vliv a není tedy ani žádná jistota, že na území skutečně vzniknou.

Stavebník dále v technické zprávě uvádí, že: „*Plovoucí značka VV svým umístěním naznačuje vhodnost umístění veřejného vybavení při ulici Kolbenova a tím i posílení jejího významu jako městské třídy.*“ Podatel k tomu doplňuje, že zároveň ale tuto značku nereflektuje žádná z jeho dokončených etap Čtvrť Emila Kolbena. Zejména pak etapa ČEK V s umístěním projektu přímo na hlavním dopravním uzlu metra Kolbenova je k tomuto umístění zcela nejvhodnější. Podatel tedy namítá nesplnění a nesoulad projektu s požadavkem na umístění veřejného vybavení. Podatel k tomu opět namítá, že povinnost splnění umístění veřejné funkce stavebník, jehož vlastní výstavba v této lokalitě značně převažuje, přesouvá na jiné pozemky příp. pozemek jiného stavebníka, kde se odkazuje na projekt, které ale nejsou nijak závazné a které nemůže ovlivnit, případně na existenci Polikliniky, která je však již několik let zaniklá. Podatel požaduje naplnit umístění veřejných funkcí, které definuje i plovoucí značka VV, která není stavebníkem zohledněna ani v jedné etapě celého rezidenčního projektu, kterou stavebník sám nazývá celou čtvrtí, a zároveň, který je rovněž součástí Urbanistické koncepce, na kterou se sám stavebník odkazuje, avšak tyto funkce v projektu nijak nezohledňuje.

Stavební úřad – vypořádání námítky

Námítku shledává jako irelevantní, jelikož se netýká předmětu doplnění. Nicméně námitka týkající se nesouladu s územním plánem již byla vypořádána výše. (bod č. 7, 8, 9, 10).

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 27: Nesoulad s územním plánem – koeficient zeleně (KZ)

Stavebník dne 3.3.2025 na základě námitek doplnil do spisu výkres C.009 „*Situace koeficientu zeleně*“.

Návrh stavby popsany v ostatních částech projektové dokumentace však není v souladu s doplněnou Situací koeficientu zeleně.

Podatel se domnívá, že pro získání stanovisek DOSS, mimo jiné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP, zřejmě byla použita jiná projektová dokumentace, než je ta, která byla předložena jako součást žádosti o společné povolení. Zjevně je tak nutné projektovou dokumentaci upravit tak, aby jednotlivé její části nebyly navzájem v rozporu, a takto upravenou projektovou dokumentaci znovu předložit DOSS k vyjádření.

A. Navržené plochy a množství zeleně neodpovídá plochám a množství zeleně vykázané ve „Formuláři pro výpočet KPP a KZ“ a v „Situaci koeficientu zeleně“

Podatel upozorňuje, že existuje rozpor mezi plochami a množstvím zeleně vykázaném v Situaci koeficientu zeleně a „Formuláři pro výpočet KPP a KZ“ a plochami a množstvím zeleně navržené v jednotlivých částech projektové dokumentace.

1. V severovýchodní části řešeného území, u stanice metra, je v Situaci koeficientu zeleně zakreslen strom na zpevněné ploše, ale v Koordinační situaci C.003, v Dopravní situaci D-2-2-002 ani například ve výkresu Osazovací plán D-2-3-2-003 v daném místě není strom na zpevněné ploše, ale v „zelené ploše“. Při realizaci záměru dle koordinační situace, osazovacího plánu a dopravní situace by tak nebyl dodržen vykázaný počet stromů na zpevněné ploše a nebyl by tak dosažen daný koeficient zeleně.

2. Ve Formuláři pro výpočet KPP a KZ jsou uvedeny větší plochy zeleně, než kterých je zřejmě reálně dosaženo a které jsou vykázány v části D-2-3-2 Krajinářská architektura.

a. Formulář pro výpočet KPP a KZ uvádí trávník s keři a stromy malou korunou, mocnost vegetačního souvrství nad 0,9 m: 399,8 m². Dle bilance ploch zeleně v D-2-3-2 Krajinářská architektura je však na konstrukci plocha vegetačního souvrství 1000 mm jen 394 m².

b. Formulář pro výpočet KPP a KZ uvádí trávník s keři a stromy malou korunou, mocnost vegetačního souvrství nad 2,0 m: 1835,6 m². Dle bilance ploch zeleně v D-2-3-2 Krajinářská architektura je však na konstrukci plocha vegetačního souvrství 2000 mm jen 1834 m².

3. Ve Formuláři pro výpočet KPP a KZ je vykázáno celkem 12 stromů s velkou korunou na zpevněné ploše, ale v ostatních částech projektové dokumentace jsou nižší počty stromů na zpevněné ploše. Zjevně tak v návrhu stavby není dodržen počet stromů na zpevněné ploše a tím ani koeficient zeleně, který je v projektové dokumentaci deklarován.

a. V koordinační situaci C.3 stromy na zpevněné ploše prakticky nelze nalézt, protože kresba šraf někde zřejmě překrývá vykreslení stromů a proto, že někde stromy na zpevněné ploše deklarované v Situaci koeficientu zeleně prostě nejsou. Další „údajné stromy na zpevněné ploše“ jsou pak v jiné pozici, než uvádí Situace koeficientu zeleně a nejsou obklopeny zpevněnou plochou, viz též níže.

b. V Osazovacím plánu D-2-3-2-003 je jen 11 stromů na zpevněné ploše, nikoliv 12.

4. V Situaci koeficientu zeleně je mimo jiné zakreslena popínavá zeleň na rostlém terénu na východní straně sekce N o ploše 7,17 m², ale tato popínavá zeleň chybí v Osazovacím plánu D-2-3-2-003. Není tak dodržena plocha a množství zeleně.

B. Čtyři stromy s velkou korunou na zpevněné ploše, které jsou vykázány ve výpočtu koeficientu zeleně, de facto nejsou součástí řešeného území a záměru

Podatel k tomu dále uvádí, že čtyři stromy s velkou korunou na zpevněné ploše, které jsou vykázány ve výpočtu koeficientu zeleně, de facto nejsou součástí navrhované stavby a záměru. Pokud vůbec, tak možná, bez jakékoliv garance, mohou být součástí sousedního záměru. Jedná se o čtyři stromy na západní straně, které jsou dle situací v ploše „Hranice Kotelna a vjezd PLUMOV“ (Situace širších vztahů C.1), v „hranici čerpání HPP a KZ pro ČEK V“ (Koordinační situace C.3) a zjevně mimo hranici řešeného území dle Architektonické situace C.012 a mimo hranici řešeného území z pohledu zpevněných ploch a dopravy dle Dopravní situace D-2-2-002.

Tyto čtyři stromy mají být dle Situace koeficientu zeleně umístěny na zpevněné ploše, přitom však projektová dokumentace okolí stromů a zpevněné plochy kolem stromů vůbec neřeší.

Započítání těchto čtyř stromů do koeficientu zeleně je tak zjevně účelové a nesprávné, protože de facto nejsou součástí řešeného území / záměru a projektová dokumentace nijak neřeší zpevněnou plochu, ve které mají být umístěny nebo smysluplnost zpevněné plochy okolo těchto stromů, pokud má vůbec vzniknout.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Dokumentace byla doplněna dne 3.3.2025 a 18.6.2025 o část D.2.3.2 Krajinářská architektura, situace koeficientu zeleně a formulář pro výpočet KPP a KZ.

Dne 03.03. 2025 byl doplněn dodatek Souhrnné technické zprávy, ve které byla plně nahrazena kapitola B 1.b původní technické zprávy a výkres C009 Situace koeficient zeleně. V kapitole B 1.b byl záměr podrobněji vyhodnocen o soulad s územně plánovací dokumentací.

Dne 18.06.2025 byla doplněna část dokumentace D.2.3.2 Krajinářská architektura, situace koeficientu zeleně, formulář pro výpočet KPP a KZ a opravné usnesení orgánu územního plánování MHMP ze dne 12.6.2025 pod č.j. MHMP 661582/2025, kde byly sjednoceny plochy a výměry, které se lišily v jednotlivých částech dokumentace. Dále byla doplněna aktualizovaná stanoviska a vyjádření.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

C. Součástí doplnění spisu 3.3.2025 stavebníkem je mimo jiné nahrazení kapitoly B.1.b novým textem, přičemž však není vysvětleno, v čem se text liší od původního.

Součástí doplnění spisu 3.3.2025 stavebníkem je mimo jiné nahrazení kapitoly B.1.b novým textem, přičemž však není vysvětleno, v čem se text liší od původního. Podatel k tomu namítá, že nově nahrazená kapitola B.1.b zjevně nebyla součástí projektové dokumentace, ke které se vyjadřovaly DOSS. Proto je nutné získat nová stanoviska DOSS k doplněné projektové dokumentaci. Bez nových stanovisek DOSS je nutné považovat stanoviska DOSS za chybějící, neaktuální, resp. irelevantní.

Stavební úřad – vypořádání námítky:

Kapitola B.1.b byla nahrazena jako celek na základě námítky podatele. Námítka se týkala neaktuálního znění definice funkční plochy. Tato definice byla opravena ve všech bodech, kterých se týkala. Jak bylo dále vysvětleno, vydaná stanoviska dotčených orgánů, která se k tématu vztahovala a to jmenovitě stanovisko MHMP UZR, mají definici správnou a popisují záměr v souladu se správnou definicí. Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

D. Souhrnná technická zpráva, i po doplnění, resp. nahrazení kapitoly B.1.b, obsahuje zavádějící údaje

Podatel uvádí, že zavádějících údajů a rozporů je v souhrnné technické zprávě více. Bez jednoznačného popisu stavebního záměru ani nelze posoudit, zda je v souladu s předpisy a jaké má vlivy na okolí.

Zavádějící údaje v souhrnné technické zprávě, mimo jiné:

1. V kapitole B.1.b doplněné do spisu 3.3.2025 je tzv. kotelna zahrnuta do výčtu HPP objektu „ČEK V.“ a je zde jako využití kotelny uvedeno „komerční využití“.

a. Není zřejmé, zda tedy objekt tzv. kotelny je nebo není součástí záměru. Pokud by měl být součástí záměru, tak by tento objekt měl být v projektové dokumentaci řešen v obdobném detailu jako samotná novostavba, což však není. Pokud by neměl být součástí záměru, tak by neměl být uváděn jako součást „objektu ČEK V“.

b. Není jasné, jaké využití má být tzv. „komerční plocha“. Územní plán termín „komerční plocha“ jako termín pro využití nezná.

V kapitole B.1.b doplněné do spisu 3.3.2025 je uvedeno „dosažená hrubá podlažní plocha / HPP novostavby – komerční plocha“. Zavádějící je termín „komerční plocha“. Není jasné, jaké využití má být tzv. „komerční plocha“. Územní plán termín „komerční plocha“ jako termín pro využití nezná.

Stavební úřad uvádí – vypořádání námítky:

Námítka ohledně tzv. kotelny byla vypořádána výše - viz. bod č. 13.

Co se týká komerčních ploch v územním plánu - stavební úřad uvádí, že úřad územního plánování posoudil ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

V průběhu řízení byly podány námitky k doplněným podkladům od účastníků řízení a na základě těchto námitek dne 18.06.2025 stavebník znovu doplnil žádost o vydání společného povolení.

Stavebník doplnil část dokumentace D.2.3.2 Krajinářská architektura, situace koeficientu zeleně a formulář pro výpočet KPP a KZ a opravné usnesení orgánu územního plánování MHMP ze dne 12.6.2025 pod č.j. MHMP 661582/2025 a aktualizovaná vyjádření vlastníků tech. infrastruktury, kterým skončila platnost.

Ve stanovené lhůtě uplatnil účastník řízení Rokytka žije z.s. námitky k doplnění ze dne 18.6. 2025:

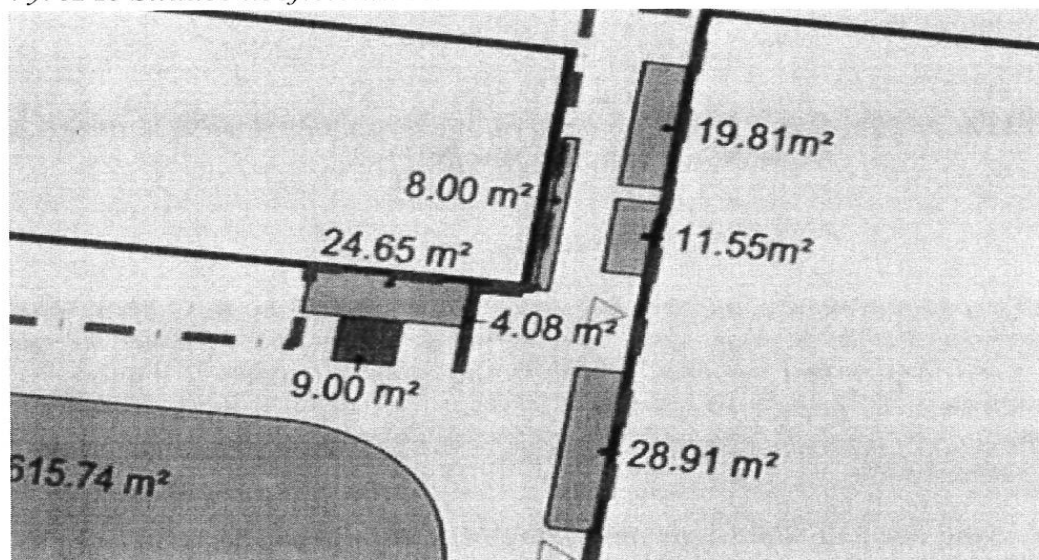
Námitka č. 28: Koeficient zeleně je uměle a účelově navýšen způsobem, který je v rozporu s účelem sledovaným územním plánem / příslušným předpisem

V severovýchodní části řešeného území, u stanice metra, je navržený strom účelově obklopen zpevněnou plochou, ačkoliv v daném místě zpevněná plocha nemá žádný smysl. Zpevněná plocha kolem stromu netvoří chodník, po kterém by bylo možné odněkud někam jít, protože tato zpevněná plocha je z východní strany ohraničena pruhem zeleně. Jedná se tedy o čistě účelový krok mající za cíl uměle navýšit plnění koeficientu zeleně.

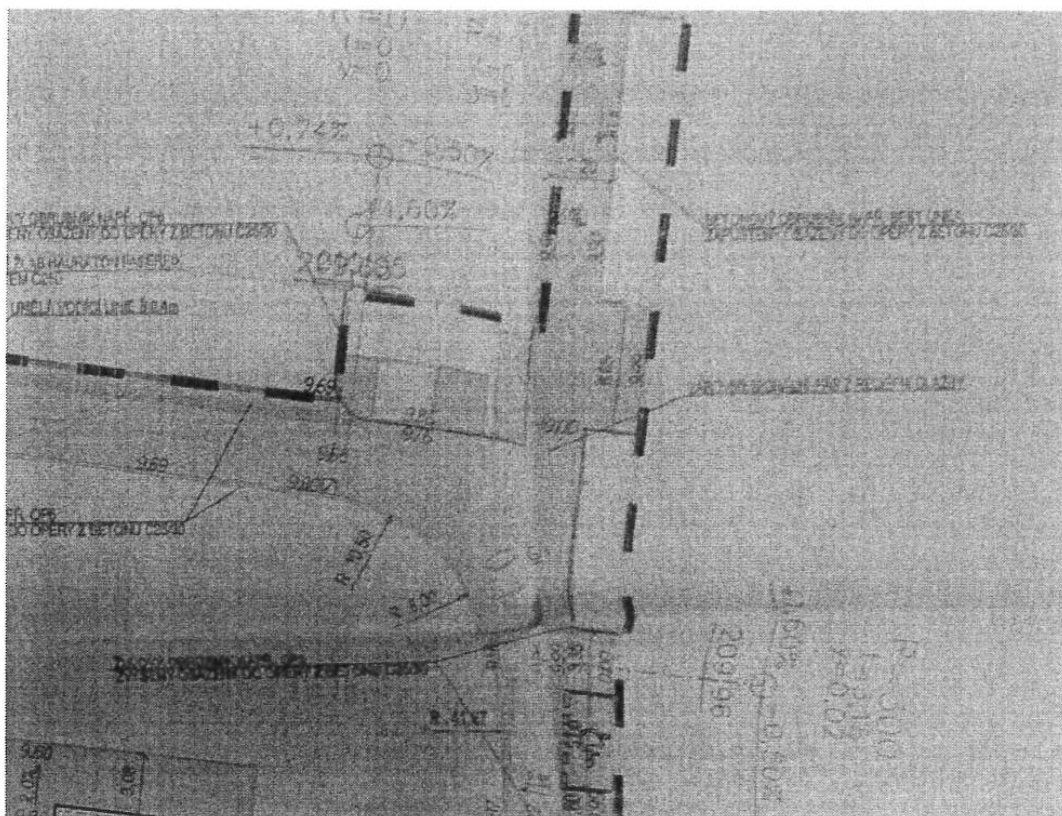
1. Koeficient zeleně je uměle a účelově navýšen způsobem, který je v rozporu s účelem sledovaným územním plánem / příslušným předpisem

V severovýchodní části řešeného území, u stanice metra, je navržený strom účelově obklopen zpevněnou plochou, ačkoliv v daném místě zpevněná plocha nemá žádný smysl. Zpevněná plocha kolem stromu netvoří chodník, po kterém by bylo možné odněkud někam jít, protože tato zpevněná plocha je z východní strany ohraničena pruhem zeleně. Jedná se tedy o čistě účelový krok mající za cíl uměle navýšit plnění koeficientu zeleně.

Výřez ze Situace koeficientu zeleně C.009:

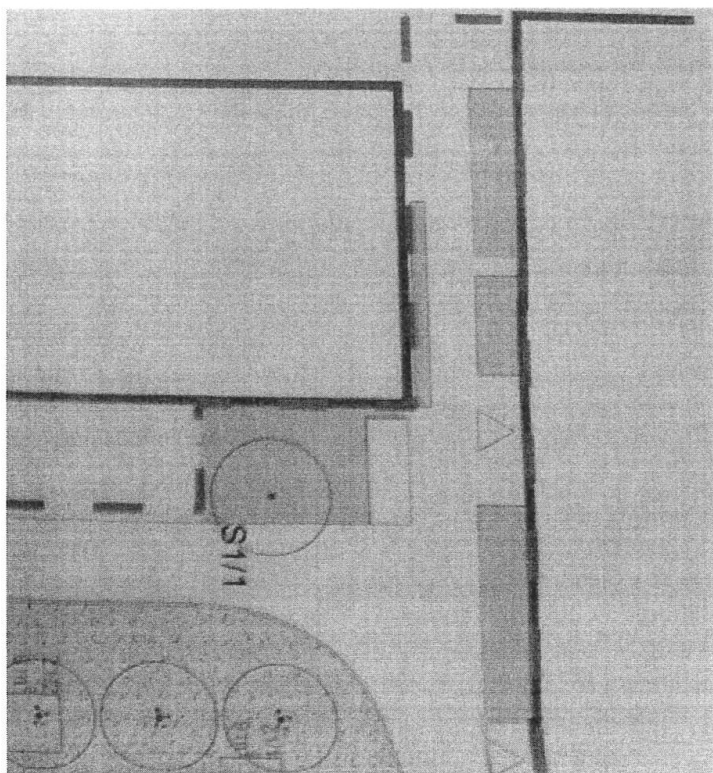


Výřez z Dopravní situace D.2.2.002:



Účelovost výše uvedeného řešení dokládá také výkres D.2.3.2.003 Osazovací plán, který předtím, než byl z projektové dokumentace a ze spisu vyjmut, ukazoval sadové úpravy před touto účelovou úpravou — v daném místě byl (logicky) strom v zelené ploše, nikoliv ve zpevněné ploše:

Výřez z výkresu D. 2.3.2.003:



Stavební úřad – vypořádání námítky:

Stavební úřad je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit. Dále stavební úřad uvádí, že umístování stromů a zeleně do zpevněných ploch žádný zákonný předpis nezakazuje a např. při výpočtu koeficientu zeleně je dokonce s tímto řešením počítáno.

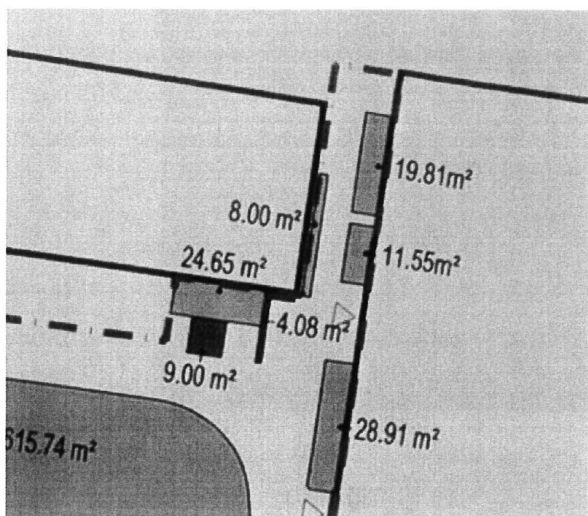
Stavební úřad uvádí, že stavebník dne 18.6.2025 doplnil část PD D.2.3.2 Krajinářská architektura, která se skládá z technické zprávy a situace, která plně nahrazuje původně předloženou část. Tato doplněná dokumentace byla uvedena do souladu se zbylou částí dokumentace ve vztahu k plochám zeleně. Nově neobsahuje výkres D-2-3-2-003 Osazovací plán, jelikož byl poskytnut nad rámec vyhlášky 499/2006 sb. a sloužil jen pro účely osazení. Původní složka byla ve spisu označena jako neplatná.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

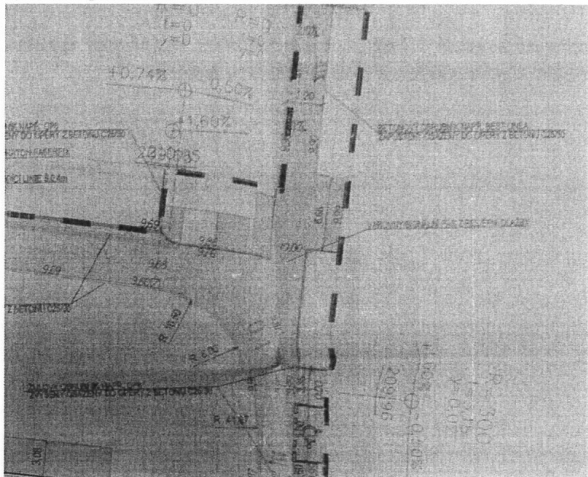
Pokračování námítky:

V severovýchodní části řešeného území, u stanice metra, je dále navržena popínavá zeleň o půdorysné ploše 4,08 m², přičemž tato popínavá zeleň je nelogicky navržena „v prostoru“; neexistuje zde žádná opora popínavých rostlin a ani zde žádná opora popínavých rostlin není navržena. Umístění popínavé zeleně v tomto místě tedy zjevně neplní žádný jiný účel než umělé nevýšení koeficientu zeleně.

Výřez ze Situace koeficientu zeleně C. 009:



Výřez z Dopravní situace D.2.2.002:



Stavební úřad – vypořádání námítky:

Popínavá zeleň má popnout konstrukci tříděného odpadu KCD a je zakreslena v situaci Drobné architektury a landscapingu – viz. obr. 2 pod označením DA 1.04 oplocení popelnic KCD 13 – ocelová konstrukce ohrádky, výplň lamely.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Pokračování námítky:

Na závěr je třeba uvést, že v koordinační situaci jsou pro „zelené plochy“ a pro „pochozí chodník — betonová dlažba“ použity téměř stejné barvy, což vede k tomu, že nelze takřka rozeznat, kde přesně je navržena zelená plocha a kde chodník, což dále komplikuje hodnocení návrhu.

Výřez z koordinační situace C. 3:



Stavební úřad – vypořádání námítky:

“Zelené plochy” nebo “ pochozí chodník - betonová dlažba” je možné vyčíst z dílčích částí dokumentace, kde jsou tyto plochy podrobněji zakresleny a okótovány, a tedy je možné tyto plochy odkontrolovat nejen z koordinační situace.

Dále stavební úřad uvádí, že je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Stavební úřad dále uvádí, že z podaných námítek není zřejmé, jak je přímo dotčeno vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě účastníků řízení, dle § 94n odst. 3 původního stavebního zákona.

Dne 19.12.2024 podala společnost FELIX PRAHA s.r.o. námitky:

Námitka č. 1: V dokumentaci, která nám byla předložena v průběhu roku 2024 jsme nenašli dokumentaci splňující zajištění ochrany našeho objektu FELIX PRAHA s.r.o. na pozemku číslo 1138/2. Dále není řešena ochrana znečištění stavbou našeho objektu ani ochrana objektu při pohybu těžké stavební techniky.

Stavební úřad – vypořádání námitky:

V dokumentaci pro vydání společného povolení (dále DSPO) v části D.2.8.1 – ZOV jsou popsána opatření, které musí stavebník učinit při realizaci záměru tak, aby minimalizoval vliv realizace na sousední stávající zástavbu a nedošlo ze strany realizace záměru k jejímu poškození.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 2: V dostupné dokumentaci není zajištěn bezpečný přístup po dobu stavby, včetně příjezdu vozidel, k našemu objektu.

Stavební úřad – vypořádání námitky:

V DSPO části D.2.8.1. je popsán a vyznačen způsob přístupu k sousedním stávajícím nemovitostem včetně nemovitosti FELIX PRAHA, s.r.o. na pozemku č. 1138/2 k.ú. Vysočany:

- V technické zprávě na straně č. 14 v kapitole n) Zásady pro dopravně inženýrská opatření:
„K omezení dopravního režimu dojde během realizace záměru – jeho částí – technické a dopravní infrastruktury, částečně i během realizace bytového domu samotného. Stavebními pracemi budou dotčeny stávající vozovky a pěší trasy ve vnitrobloku, část komunikace Oktábcových a část ulice Na Černé strouze. Stávající provozy musí zůstat přístupné.“

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č.3: V projektu není plánován dostatečný počet parkovacích míst pro automobily předmětných budov. Navrhujeme zvýšit počet podzemních parkovacích míst o 2 podlaží tak, aby mohlo toto navýšení pokrýt bezpečnou potřebu parkování dané lokality se zřetelem k blízkosti metra Kolbenova. V této lokalitě chybí záchytná parkoviště v režimu P+R. Zcela chybí parkovací místa pro návštěvníky obyvatel bytových jednotek.

Stavební úřad - vypořádání námitky:

Výpočet dopravy v klidu pro záměr ČEK5 je uveden a popsán v Souhrnné technické zprávě kapitole B.4.c Doprava v klidu a navržený počet parkovacích stání je v souladu s platnou legislativou (PSP).

Potřeba dopravy v klidu (parkování a odstavování vozidel) je řešena na základě 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) na vlastním pozemku řešeného záměru. V rámci výpočtu dochází k úpravě základního počtu stání danými součiniteli s rozdělením na vázaná a návštěvnícká stání dle přílohy č. 2. zmíněného nařízení. Navrhovaný záměr se dle této přílohy nachází v zóně č. 2, kde je pro návštěvnícká stání pro bydlení a vázaná a návštěvnícká stání ostatních účelů užívání stanoveno minimum 30 % resp. maximum 75 % základního počtu stání. Pro vázaná stání funkce bydlení je pak v této zóně stanoveno minimum jako 90 % základního počtu stání, maximum pak není pro funkci bydlení obecně stanoveno. Celková bilance počtu stání je dokumentována v následující tabulce:

BILANCE DOPRAVY V KLIDU DLE PSP 10/2016												
OS EMILA KOLBENA (V. ETAPA)				POČET STÁNÍ								
ETAPA	FUNKCE	HPP	UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ HPP m ² / 1 st.	ZÁKLADNÍ					PŘEPOČET DLE ZÓNY 2			
		MIN. 15% (80%)							MAX. 55% (X%)*			
		[m ²]		CELKEM	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.	VÁZANÁ	NÁVŠT.
V.	BYTY	18 577	85	218,6	90%	10%	196,7	21,9	157	3	x	12
	OBCHODY V PARTERU	1 401	70	20,0	10%	90%	2,0	18,0	0	3	x	10
		19 978							157	6	0	22
									163		x+ 22	

Dle výpočtu je tedy nutno pro navrhované funkční využití realizovat na pozemku investora celkem minimálně 163 parkovacích stání. Tato potřeba bude uspokojena v navrhované podzemní garáži, kde je celkem umístěno 166 parkovacích stání. Ostatní volné prostory jsou využity jako stání pro motocykly. Návštěvnícká stání v počtu 6 kusů jsou umístěna na povrchu v prostoru etapy 3 - 4 jako podélná stání (vyznačeno v dopravní situaci).

Dále stavební úřad uvádí, že je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č.4 : Projekt předpokládá umístění velkého množství kontejnerových popelnic na jihovýchodní stranu areálu. Výhodnější umístění bude v severozápadním prostoru v blízkosti metra. Výhoda bude při svozu odpadu a ochrana před větrem.

Stavební úřad - vypořádání námítky:

Místo pro kontejnery se směsným komunálním odpadem a kontejnery pro tříděný odpad je umístěno ve východní části řešeného území. Jedná se o zastřešený a uzamykatelný prostor. Zastřešení je tvořeno železobetonovou konstrukcí navazující na objekt suterénu. Z uliční strany bude prostor uzavřen zámečnickou konstrukcí, kterou budou tvořit svislé sloupky a výplň z vodorovných lamel. Jednotlivá pole této zámečnické konstrukce bude možné otevřít tak, aby byl zajištěn přístup ke kontejnerům jak pro uživatele, tak i pro pracovníky zajišťující vývoz kontejnerů s odpadem.

Dále stavební úřad uvádí, že je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele. Dále stavební úřad uvádí, že neshledal důvody, které mají oporu v platných předpisech a které by odůvodňovaly změnu žádosti. Požadavky a návrhy na odlišné řešení záměru, podané účastníkem řízení, který je odlišný od žadatele, stavební úřad nemůže zohlednit.

Námítku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námítka č. 5: Projektová dokumentace má v různých částech různý počet nadzemních podlaží. Někde je 15, někde je 16 a někde je 17 podlaží.

Stavební úřad - vypořádání námítky:

Stavební úřad uvádí, že v projektu ČEK5 jsou navrženy 3 bytové věže označeny N, O a P. Každá z nich s 16-ti nadzemními podlažími. Tyto věže mají společné podzemní podlaží pro garáže. Ve všech objektech

je 15NP posledním vstupním podlažím do bytů (mezonetů), v 16NP se nachází druhé patro těchto mezonetů a na střeše je umístěna pouze technologie. Námitka nekonkretizuje, ve kterých částech jsou uvedeny různé počty podlaží.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 6: V místě pozemku 1129 k.ú. Vysočany jsou stále železobetonové monolity jako pozůstatek nedokončené demolice bývalé haly. Stávající projektová dokumentace se dostatečně nezabývá bezpečným odstraněním tohoto monolitu bez nebezpečí narušení naší stavby.

Stavební úřad vypořádání námitky:

Stavební úřad uvádí, že v projektu ČEK5 nejsou řešeny demolice, jelikož veškeré konstrukce, které v území podléhají povolení odstranění jsou předmětem samostatného rozhodnutí č.j. MCP09/044181/2019/OVÚR/Fri vydaného dne 23.10.2019 s NPM dne 7.12.2019.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 7: Kolem našeho objektu není možný pohyb těžké techniky z důvodu narušení statiky našeho objektu, což se již stalo při minulé stavební činnosti stavebníka. S tímto narušením budovy byl stavebník seznámen.

Stavební úřad - vypořádání námitky:

Námitka se nevztahuje na tuto stavbu, námitka je pouze spekulativní úvaha. Stavba splňuje všechna posouzení a právní předpisy, byla projednána s dotčenými orgány, z nichž nevyplývalo, že by záměr ovlivnil okolní budovy nad míru přípustnou.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 8: Požadujeme, aby nasvícení stavby v žádném případě svou intenzitou nenarušovalo provoz našich kanceláří, světlo nemířilo a nesměřovalo do oken naší budovy a nenarušovalo naše činnosti.

Stavební úřad vypořádání námitky:

Na str. č. 16 Technické zprávy části dokumentace D.2.8.1 – ZOV je uvedeno: „*Staveništní osvětlení bude směřováno dovnitř staveniště, aby neobtěžovalo okolí.*“

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka č. 9: Vzhledem k sníženému komfortu pracovního prostoru chceme pracovní dobu stavby na omezenou dobu v době pracovních dnů od 8,00 hod do 17,00 hod.

Stavební úřad vypořádání námitky:

Pracovní doba je v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. uvažovaná od 6:00 do 22:00. Omezení pracovní doby nad rámec nařízení by znamenalo prodloužení doby výstavby.

Stavební úřad v podmínce č. 55 výroku rozhodnutí stanovil dobu provádění hlučných a prašných prací ve dnech pracovního klidu (sobota, neděle) a o svátcích, tak aby nedocházelo k nepřípustnému zatížení okolí hlukem v období víkendů a svátků.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

Námitka společnosti Fast Communication s.r.o.:

Stavební úřad dne 10.12.2024 obdržel oznámení vlastníka technické infrastruktury společnosti Fast Communication s.r.o. o nezajištění ochrany sítí el. komunikací, neboť v místě stavby dochází ke kolizi se sítěmi elektronických komunikací společnosti.

Stavební úřad - vypořádání námítky:

Stavební úřad stavebníkovi v podmínce č. 52 výroku II.A rozhodnutí stanovil podmínky ochrany sítě společnosti Fast Communication s.r.o., vyplývající z předložených vyjádření společnosti, a to zejména:

- Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření,
- pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, společnost Fast Communication s.r.o.
- Stavebník, který vyvolal překládku SEK, je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti Fast Communication s.r.o. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení;
- V případě nutnosti přeložení SEK dle bodu (III) tohoto Vyjádření je Stavebník povinen uzavřít se společností Fast Communication s.r.o. Smlouvu o realizaci překládky SEK.

Splněním výše uvedených podmínek z vyjádření bude zajištěna ochrana sítí el. komunikací.

Námitku posoudil stavební úřad jako nedůvodnou.

V průběhu řízení byly dle § 94l původního stavebního zákona, předloženy tyto doklady:

Souhlasy k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a původního stavebního zákona vyznačené na situačním výkresu od:

- Hlavní město Praha – pozemek parc. č. 2098, k.ú. Vysočany, souhlas (EVM) č.j. MHMP 315848/2024 ze dne 4.3.2024
- Augustin IDC – pozemky parc. č. 1977/38 a 1977/3, k.ú. Vysočany - smlouva o zřízení služebnosti přístupu na pozemky za účelem výstavby SML 10000165437, včetně situačního výkresu,
- Plumlov s.r.o. – pozemek parc. č. 1130/1, k.ú. Vysočany – Smlouva o zřízení služebnosti SML 10000165667, včetně situačního výkresu.

Smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, neboť záměr vyžaduje vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní nebo technické infrastruktury:

- Pražská teplárenská – budoucí smlouva o zajištění zásobování teplem SZTE – SML 10000164554, ze dne 4.5.2023
- Cetin – Smlouva o spolupráci (vybudování připojení lokality vč. SOSB VB) – SML 8040000338, ze dne 10.7.2023
- PRE - Smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN – SML 8832307578, ze dne 2.1.2024
- PRE - Smlouva o krátkodobém připojení na napěťové hladině VN – SML 99/S24/ZD/2365216, ze dne 28.12.2023
- PRE - Smlouva o zajištění přeložky zařízení distribuční soustavy s pověřením žadatele – SML 99/S24/ZD/2365309, ze dne 2.1.2024
- Dopravní podnik - SMLOUVA O VÝSTAVBĚ V ÚZEMÍ OVLIVŇOVANÉM PROVOZEM DRAHY – SML 10000168482, ze dne 29.4.2024
- PVK, PVS – Smlouva o úpravě vzájemných vztahů mezi stranami – SML 0072/24, ze dne 16.4.2024
- PVS – Smlouva o spolupráci – prvky HDV – SML 0073/24, ze dne 16.4.2024.

Závazná stanoviska, usnesení, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů:

	datum	č.j.
MHMP - odbor územního rozvoje	3.10.2023	MHMP 1976524/2023
MHMP - odbor územního rozvoje	01.02.2024	MHMP 97051/2024
MHMP - odbor územního rozvoje (opravné usnesení)	12.06.2025	MHMP 661582/2025
MHMP - odbor ochrany prostředí	27.09.2023	MHMP 2024107/2023
MHMP - odbor památkové péče	11.09.2023	MHMP 1888085/2023
MHMP - odbor bezpečnosti	02.10.2023	MHMP 2039712/2023
MHMP - odbor pozemních komunikací a drah (silniční správní úřad)	04.10.2023	MHMP-2060285/2023/O4/Šv
MHMP - odbor rozvoje a financování dopravy	25.04.2018	MHMP 524232/2018
MHMP - odbor pozemních komunikací a drah (dražní správní úřad)	22.03.2024	MHMP-566284/2024/PKD-O2/No
ÚMČ Praha 9 odbor životního prostředí	04.10.2023	MCP09/139555/2023
ÚMČ Praha 9 OVÚR - vodoprávní úřad (speciální stavební úřad)	13.03.2024	MCP09/072001/2024/OVÚR/LAVL
ÚMČ Praha 9 OVÚR - vodoprávní úřad	15.05.2024	MCP09/124002/2024/OVÚR/LAVL (NPM 6.6.2024) – povolení s nakl. s vodami)
ÚMČ Praha 9 OVÚR – komunikace (speciální stavební úřad)	11.03.2024	MCP09/069326/2024/OVÚR/LAVL
ÚMČ Praha 9 - odbor dopravy	17.01.2024	MCP09/002338/2024/OD/Tum
Hygienická stanice hl. m. Prahy	23.11.2023	HSHMP 61995/2023
Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy	04.10.2023	HSAA- 8460-3/ODP4-2023
Policie hl. města Prahy	22.11.2023	KRPA-384545-2/ČJ-2023-0000DŽ
Policie hl. města Prahy	20.12.2023	KRPA-401920-5/ČJ-2023-0000DŽ
Policie hl. města Prahy	09.07.2025	KRPA-217771-2/ČJ-2025-0000DŽ
Státní energetická inspekce	27.09.2023	SEI-21868/2023/10.101
Ministerstvo obrany - Sekce majetková	25.09.2023	MO 680519/2023-1322
Ministerstvo obrany - Sekce majetková	01.08.2025	MO 702915/2025-1322
Úřad pro civilní letectví	04.09.2023	009809-23-701,
vč. aktualizace	11.11.2025	018420-25-701

Stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a vyjádření dalších organizací:

	datum	č.j.
ADC Systems s.r.o.	02.11.2023	ADSY00079/23
ADC Systems s.r.o.	28.09.2024	ADSY00178/24
ADC Systems s.r.o.	03.07.2025	ADSY00126/25
Airwaynet, a.s.	04.12.2023	177403533
Airwaynet, a.s.	12.11.2024	177403533
Airwaynet, a.s.	04.08.2025	
Alfa Telecom s.r.o.	07.11.2023	2023411245
Alfa Telecom s.r.o.	14.08.2025	
Bestsport, a.s.	15.07.2022	
CETIN a.s.	08.11.2023	311541/23
CETIN a.s.	11.07.2025	183814/25
CoProSys a.s.	27.11.2023	
CoProSys a.s.	18.7.2025	
ČD - Telematika a.s.	03.11.2023	1202322420
ČD - Telematika a.s.	04.07.2025	2202539741
ČD - Telematika a.s. - SZ	04.07.2025	3202539724
Čepro, a.s.	02.11.2023	13730/23
Čepro, a.s.	26.09.2024	18559/24
Čepro, a.s.	03.07.2025	9779/25
ČEPS, a.s.	02.11.2023	202321322
ČEPS, a.s.	03.07.2025	06321/2025/CEPS

České Radiokomunikace, a.s.	13.11.2023	UPTS/OS/347010/2023
České Radiokomunikace, a.s.	15.10.2024	UPTS/OS/374897/2024
České Radiokomunikace, a.s.	22.07.2025	UPTS/OS/402267/2025
ČEZ Distribuce, a.s.	02.11.2023	0102033625
ČEZ Distribuce, a.s.	11.09.2024	0102210457
ČEZ Distribuce, a.s.	05.06.2025	0102348704
DP-JDCT tramvaje	17.10.2023	973/23
DP-JDCT tramvaje	26.09.2024	932/24
DP-JDCT tramvaje	04.07.2025	590/25
DP - Metro	19.02.2024	DP/110/24/800210/ČP
DP – svodná komise	26.02.2024	DP/2540/23/100630/MP/34/1246
Fast Communication s.r.o.	07.12.2023	FACO01930/23
Fast Communication s.r.o.	26.09.2024	FACO01740/24
Fast Communication s.r.o.	03.07.2025	FACO01023/25
FINE Technology Outsours s.r.o.	15.11.2023	57379
QuickLink s.r.o.	04.07.2025	75102
ICT Support s.r.o.	28.11.2023	2023411245rsti
Internet Praha Josefov, s.r.o.	09.11.2023	
Internet Praha Josefov, s.r.o.	10.10.2024	
Internet Praha Josefov, s.r.o.	17.07.2025	
Irongate, s.r.o.	02.11.2023	IRGA01033/23
Irongate, s.r.o.	27.09.2024	IRGA00994/24
Irongate, s.r.o.	03.07.2025	IRGA00560/25
Kaora, s.r.o.	02.11.2023	KAOR01832/23
Kaora, s.r.o.	27.09.2024	KAOR01618/24
Kaora, s.r.o.	03.07.2025	KAOR00903/25
Kolektory Praha, a.s.	09.11.2023	KP/004697/2023_001
Kolektory Praha, a.s.	16.07.2025	KP/001909/2025_001
Levný.net, s.r.o.	02.11.2023	57380
Levný.net, s.r.o.	28.09.2024	67855
Levný.net, s.r.o.	04.07.2025	75103
Ministerstvo vnitra ČR	02.01.2024	MV-204458-3/SIK5-2023
Ministerstvo vnitra ČR	14.10.2024	MV-144488-4/OTA-2024
Ministerstvo vnitra ČR	23.07.2025	MV-110162-4/OTA-2025
Nej.cz, s.r.o.	09.11.2023	VYJNEJ-2023-14575-01
Netcore services, s.r.o.	02.01.2024	211400534
Neuron online, s.r.o.	02.01.2024	188400919
Neuron online, s.r.o.	12.11.2024	188400919
Neuron online, s.r.o.	04.08.2025	
NEW TELEKOM, s.r.o.	13.11.2023	133416081
NEW TELEKOM, s.r.o.	04.08.2025	
Pranet s.r.o.	15.01.2024	
Pranet s.r.o.	31.10.2024	
Pranet s.r.o.	17.06.2025	
PT Distribuční, s.r.o.	02.11.2023	2023411245
PT Distribuční, s.r.o.	08.07.2025	2025463473
Quantcom, a.s.	03.11.2023	PH1208381
Quantcom, a.s.	27.09.2024	PH1335931
Quantcom, a.s.	08.07.2025	PH1415219
Rychlý drát, s.r.o.	02.11.2023	RYDR02153/23
Rychlý drát, s.r.o.	27.09.2024	RYDR02023/24
Rychlý drát, s.r.o.	03.07.2025	RYDR01153/25
SPOJE.NET, s.r.o.	02.11.2023	SPNE01628/23
SPOJE.NET, s.r.o.	28.09.2024	SPNE01394/24
SPOJE.NET, s.r.o.	03.07.2025	SPNE00800/25
Sys-DataCom, s.r.o.	01.12.2023	57381
Sys-DataCom, s.r.o.	17.10.2024	67857

Sys-DataCom, s.r.o.	09.07.2025	75104
TC NET - data, s.r.o.	02.11.2023	TCNE01813/23
TC NET - data, s.r.o.	27.09.2024	TCNE01569/24
TC NET - data, s.r.o.	03.07.2025	TCNE00874/25
Telco Pro Services a.s.	02.11.2023	0201643837
Telco Pro Services a.s.	11.09.2024	0201779093
Telco Pro Services a.s.	05.06.2025	0201883309
TeSuNet, s.r.o.	08.12.2023	2023411245
T-mobile Czech Republic a.s.	21.11.2023	E56529/23
T-mobile Czech Republic a.s.	26.09.2024	E54912/24
T-mobile Czech Republic a.s.	12.07.2025	E36694/25
Türk Telekom International CZ s.r.o.	02.11.2023	TUTE01835/23
UVT Internet, s.r.o.	07.12.2023	232119039
UVT Internet, s.r.o.	24.10.2024	242111674
Veolia Energie ČR a.s.	06.11.2023	REVE/20231103-002/ES
a Veolia Energie Praha, a.s.		
Veolia Energie ČR a.s.	30.09.2024	REVE/20240927-008/PP
a Veolia Energie Praha, a.s.		
Veolia Energie ČR a.s.	08.07.2025	REVE/20250704-002/PP
a Veolia Energie Praha, a.s.		
Vodafone Czech Republic a.s.	10.11.2023	MW9910235795613837
Vodafone Czech Republic a.s.	10.07.2025	MW9910281369842509
Povodí Vltavy s.p.	09.10.2023	PVL-64237/2023/260
Povodí Vltavy s.p.	14.06.2021	37680/2021-263
Povodí Vltavy s.p.	29.11.2023	PVL-78361/2023-263
Povodí Vltavy s.p.	01.09.2025	PVL-487262025-263
PVS a.s. + PVK, a.s.	01.07.2024	ZADOST202310708
PVS a.s. + PVK, a.s.	01.08.2024	ZADOST202402409-01
PVS a.s. + PVK, a.s.	01.08.2024	ZADOST202403825
Pražská teplárenská a.s.	31.10.2023	DAM/2872/2023
Pražská teplárenská a.s.	04.11.2024	DAM/2850/2024
Pražská teplárenská a.s.	10.09.2025	DAM/2230/2025
Pražská plynárenská Distribuce a.s.	29.08.2023	ES_2023_105776
Pražská plynárenská Distribuce a.s.	05.09.2023	2023/OSDS/04759
Pražská plynárenská Distribuce a.s.	07.07.2025	ZA2025-05592-02
Technologie hl. města Prahy a.s.	26.10.2023	VPD-03054/2023
Technologie hl. města Prahy a.s.	27.09.2024	VPD-02736/2024
Technologie hl. města Prahy a.s.	08.07.2025	VPD-01575/2025
PREdistribuce a.s.	18.10.2023	25200762 (prodl. do 30.09.2026)
PREdistribuce a.s.	09.10.2024	25201156_072_23 (prodl. do 31.12.2026)
TSK a.s. - Svodná komise	25.10.2023	TSK/33698/23/1109/Kon
TSK a.s. - koordinace	20.10.2023	TSK/33698/23/1110/Še
NIPI	17.09.2023	110230236
Lesy hl. m. Prahy	21.11.2023	2384/2023/VT_315/23
Oblastní inspektorát práce	06.09.2023	14824/3.42/23-2

Projektová dokumentace pro společné povolení je v souladu s vyhláškou 499/2016, o projektové dokumentaci:

projektovou dokumentaci pro společné povolení bytového domu N, O, P, včetně dopravní a technické infrastruktury, datum 12/2023, ověřil autorizovaný architekt Ing. David R. Chisholm ČKA 02 501, stavebně konstrukční část: autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Josef Veselý, ČKAIT 0014706, požárně bezpečnostní řešení: vypracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Miroslav Praxl ČKAIT 0101367, Ing. Adam Habětínek, ČKAIT 0701817, část zdravotníka vypracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace zdravotníka Jaroslav

Pojar ČKAIT 0102225, vytápění, vzduchotechnika, chlazení vypracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení Ing. Jan Myšička, ČKAIT 0003872, elektronická komunikace, silnoproudá elektrotechnika (ochrana před bleskem), vedení VN, NN, VO, CETIN, vypracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení Jiří Veselský ČKAIT 1400571, veřejně inženýrské objekty a rozvody inženýrských sítí, IO.300 areálové inženýrské objekty a rozvody inženýrských sítí, IO.400 retenční objekty vypracoval autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství Ing. Marin Valečka ČKAIT 0004814, sadové úpravy vypracoval autorizovaný architekt pro obor krajinářská architektura Ferdinand Leffler, komunikace a zpevněné plochy vypracoval autorizovaný inženýr pro dopravní stavby Ing. Petr Zajíc ČKAIT 0010881.

Stavebník upřesnil datum zpracování projektové dokumentace: v rámci projednávání byla dotčeným orgánům a vlastníkům/správcům technické infrastruktury předložena projektová dokumentace pro společné povolení s datem 06/2023. Po projednání byly do této dokumentace pro společné povolení zapracovány podmínky a připomínky ze stanovisek a vyjádření a následně byl vydán čistopis s datem 12/2023, který je přílohou žádosti o společné povolení.

studie, průzkumy a další doklady:

- Měření hladiny hluku v posuzované lokalitě, Studio D – akustika s.r.o., 04/2023
- Akustický posudek - Vyhodnocení hladin hluku z automobilové dopravy, tramvajové dopravy, hluku z objektu, hluku ze stavební činnosti, posouzení nárůstu hladin hluku z automobilové dopravy vlivem projektovaného záměru a posouzení konstrukcí dle ČSN 73 0532, Studio D – akustika s.r.o., 07/2023
- Akustický posudek - Výpočet a posouzení zatížení objektů vibracemi a strukturálním hlukem, koncepční návrh antivibračních opatření, Studio D – akustika s.r.o., 05/2023
- Dendrologický průzkum, Ing. Petr Hofman, Ph.D., 12/2018
- Průkaz energetické náročnosti budovy, Dekprojekt s.r.o., 09/2023 (mimořádně úsporná – stupeň A)
- Doplnkový inženýrskogeologický průzkum, K2H s.r.o., 08/2023
- Stanovení radonového indexu pozemku pro akci ČEK III., RADON v.o.s., 01/2019 (střední radonový index – protiradonová opatření jsou zapracována v projektové dokumentaci)
- Základní korozní průzkum, JEKU s.r.o., 10/2017
- Odpadové hospodářství, Ing. Pavel Novák, 7-12/2023
- Biologický průzkum, Ing. Michael Pondělíček, 07/2017
- Protokol č. 2305.3/2023 o určení vnějších vlivů vypracovaný odbornou komisí, Explan s.r.o., 12/2023
- Obecné podmínky pro přípravu a realizaci staveb v ochranných pásmech metra, Ing. Josef Polák, 11/2023.

Předmětné řízení bylo zahájeno již v roce 2023 a stavebník, v souladu s požadavky původního stavebního zákona, v jeho průběhu výše uvedená stanoviska doplňoval, s ohledem na ukončení jejich platnosti.

Stavebník podáním dne 1.10.2025 a dne 11.12.2025 doložil aktualizaci části stanovisek, kterým v průběhu řízení propadla platnost.

Vzhledem k tomu, že doplněné podklady pouze obnovují platnost již dříve vydaných podkladů, nemohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná věcná práva účastníků řízení. Proto stavební úřad již neoznamoval účastníkům řízení doplnění podkladů v řízení, které spočívalo v aktualizaci platnosti části stanovisek.

Účastníkem řízení ve smyslu § 94k původního stavebního zákona je:
dle písm. a) stavebník:

- Skanska Residential a.s., IČ 02445344, Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín, kterého v řízení zastupuje na základě plné moci URBIA, s.r.o., sídlo: Královská č.p. 1081/16, 110 00 Praha 1-Staré Město.

dle písm. b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn:

- v daném případě Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy,

dle písm. d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku:

- Augustin IDC, s. r. o., Kolbenova 609/38, 190 00 Praha-Vysočany
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha-Libeň
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha-Vysočany
- Fast Communication s.r.o., Ke klubovně 1650/9, 155 00 Praha-Stodůlky
- FELIX PRAHA, s.r.o., Kolbenova 907/40a, 190 00 Praha-Vysočany
- Galvanovna Omega, s.r.o., Na poříčí 1074/9, 110 00 Praha-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město
- Lesy hl. m. Prahy, Práčská 1885/12, 106 00 Praha-Záběhlice
- PLUMLOV s.r.o., Lihovarská 1060/12, 190 00 Praha-Libeň
- Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Holečkova 106/8, 150 00 Praha-Smíchov
- Pranet s.r.o., Lipenecká 24, 156 00 Praha-Zbraslav
- Pražská energetika, a.s., Na hroudě 1492/4, 100 00 Praha-Vršovice
- Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, 110 00 Praha-Nové Město
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha-Radlice
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha-Hostivař
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov
- Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha-Karlín
- Sys-DataCom s.r.o., Procházkova 634/9, 147 00 Praha-Podolí
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha-Chodov
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, 170 00 Praha-Holešovice
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha-Stodůlky
- Výhledy Rokytka, s.r.o., Na Sychrově 975/8, 101 00 Praha-Michle.

dle písm. e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno:

- osoby s vlastnickými právy k sousedním pozemkům parc. č. 1140/21, 1140/42, 1140/39, 1130/1, 1123/5, 1123/6, 1123/7, 1123/11, 1123/14, 1123/20, 1123/8, 1140/33, 1133, 1140/8, 1140/9, 1140/47, 1140/45, 1140/46, 1140/13, 1140/50, 1140/49, 1140/10, 1120/27, 1120/1, 1140/11, 1137, 1139, 1140/2, 1138/3, 1138/2, 1977/28, 1977/27, 1977/26, 1977/25, 1977/24, 1977/23, 1977/22, 1977/21, 1977/55, 1977/50, 1977/17, 1977/16, 1977/15, 1977/14, 1977/13, 1977/12, 1977/11, 1977/10, 1977/32, 1977/56, 1143/9, 1143/11, 1977/53, 1977/1, 1143/12, 1977/54, 1143/8, 1977/18, 1143/13, 1977/19, 1143/14, 1143/15, 1143/13, 1977/20, 1143/16, 1977/29, 1143/17, 1143/18, 1977/30, 1977/31, 1143/19, 1143/20, 1143/21, 1977/51, 1143/22, 1143/23, 1977/33, 1977/34, 1143/24, 1143/25, 1143/26, 1134/27, 1977/40, 1977/39, 1977/57, 1977/4, 1977/5, 1143/28, 1143/29, 1143/30, 1141/4, 1143/1, 1143/3, 1143/2, 1144/2, 1145/2, 1145/1, k.ú. Vysočany, Praha 9.

Dále 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 řízení má podle tohoto ustanovení postavení účastníka řízení Městská část Praha 9, zastoupená Ing. Jiřím Janákem.

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být ovlivněny.

Ve společném řízení stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v § 94o původního stavebního zákona a projednal ji dle § 94m původního stavebního zákona, s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Podle § 94o odst. 1 původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky:

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Podle § 94o odst. 2 původního stavebního zákona stavební úřad dále ověří zejména, zda

- a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Podle § 94o odst. 2 původního stavebního zákona stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Podle § 4 odst. 6 původního stavebního zákona stanoví-li dotčené orgány ve svém závazném stanovisku podmínky, jsou příslušné kontrolovat jejich dodržování; stavební úřad poskytne součinnost potřebnou ke kontrole těchto podmínek.

V souladu s § 94o odst. 1 písm. a) původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad ověřil, zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Stavebním zákonem jsou upraveny ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, kdy úkolem územního plánování je zejména stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Dále jsou stavebním zákonem upraveny podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury a ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn a dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy. Ustanovením § 94l původního stavebního zákona jsou stanoveny požadavky na náležitosti žádosti o vydání společného povolení a požadavky na dokumentaci pro vydání společného povolení.

Stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení ověřil, že stavebník předložil žádost, obsahující stanovené náležitosti podle správního řádu a dále obsahující základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění a ostatní stanovené náležitosti v § 94o odst. 1 a 2 původního stavebního zákona. Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v § 94o původního stavebního zákona a projednal ji dle § 94m původního stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány. Rovněž ověřil, zda stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, kterou se dle § 2 písm. n) stavebního zákona rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Úkolem územního plánování, je mimo jiné stanovovat, resp. posuzovat vlivy politiky územního rozvoje a zásady územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Platným podkladem pro posouzení stavby je platný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska funkčního i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s platným územním plánem hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a to i změny Z 2832/00.

Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, vydaného dle § 96b původního stavebního zákona, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - H - všeobecně smíšené s kódem míry využití H, v ploše S4 - ostatní dopravně významné komunikace, a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

Předmětem záměru je novostavba objektů N,O,P (V. etapa) na společné podnoži, včetně vybudování nového napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, sadových úprav a zařízení staveniště.

Objekty N, O, P budou obsahovat od 2.NP výše bydlení. Parter bude čistě komerční (retaily-obchodní zařízení, služby a zařízení veřejného stravování). Objekty N, O, P jsou polyfunkční stavby pro bydlení s bydlením od 2.NP výše, které jsou v ploše SV přípustným využitím. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², služby i zařízení veřejného stravování jsou v ploše SV přípustným využitím. Garáže, parkovací stání, komunikace vozidlové, chodníky, pěší komunikace a prostranství (včetně hřišť), zeleň, vodní prvek a technická infrastruktura jsou v ploše SV přípustným využitím. V ploše SV-H bude umístěno také dočasné zařízení staveniště. Zařízení staveniště je plošnou technickou infrastrukturou, která je v ploše SV přípustným využitím. Improvizovaný úkryt v 1.PP garáží souvisí s využitím bydlení a výše uvedenými komerčními využitími, která jsou v ploše SV přípustná.

Liniová vedení technické infrastruktury a komunikace pěší jsou v ploše S4 přípustným využitím.

V dotčené ploše ZMK se bude nacházet pouze zeleň, napojení dešťové kanalizace, schodiště a část vjezdové rampy do garáží. Zeleň, pěší komunikace a komunikace účelové jsou v ploše ZMK přípustným využitím. Technická infrastruktura (navrženo je liniové vedení) nad rámec potřeb dané plochy je v ploše ZMK podmíněně přípustným využitím, za předpokladu, že zájem vyjádřený potřebou umístit technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Možnosti napojení liniového vedení dešťové kanalizace v jižní části záměru na stávající infrastrukturu jsou značně omezeny existencí stávající souvislé zástavby při západní části ul. Na Černé strouze. Navíc i samotná komunikace Na Černé strouze, pod kterou se stávající infrastruktura nachází, je umístěna v ploše ZMK. Lze tedy konstatovat, že umístění technické infrastruktury v ploše ZMK převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Na základě výše uvedeného je napojení dešťové kanalizace v ploše ZMK shledáno přípustným.

Úřad územního plánování konstatuje v závazném stanovisku č.j. MHMP 97051/2024 ze dne 1.2.2024 soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

V souladu s § 94o odst. 1 písm. b) původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad ověřil, zda je stavební záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Stavební úřad konstatuje, že předmětem záměru je napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu a vlastníci infrastruktury vyslovili s tímto řešením souhlas.

K jednotlivým výše uvedeným vyjádřením vlastníků (správců), příp. provozovatelů inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, 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, umísťování staveb, zemní práce, uskladňování materiálů, 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 uvést, že 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.

Stavební úřad po žadateli požadoval doplnění těch vyjádření vlastníků (správců) příp. provozovatelů inženýrských sítí a sítí dopravní infrastruktury, u nichž vypršela platnost a před zahájením řízení sdělili, že se výše uvedená stavba týká jejich zájmů. Stavební úřad je zahrnul mezi ty, jimž oznámení o zahájení řízení doručoval. Stavební úřad si je vědom skutečnosti, že v průběhu řízení v území dotčeném stavbou neumísťoval ani nepovoloval žádnou síť technické a dopravní infrastruktury, ani jejich ochranné pásmo. Proto po žadateli nepožadoval aktualizaci vyjádření vlastníků (správců) příp. provozovatelů těchto sítí, kteří před zahájením řízení sdělili, že ve stavbou dotčeném území nemají žádnou síť, či že se jejich umístění stavby v daném území nedotýká.

V souladu s § 94l odst. 2 písm. c) a d) původního stavebního zákona, stavebník ve společném územním a stavebním 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.

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, povolení a provedení stavby. 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.

V souladu s § 94o odst. 1 písm. c) původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad rovněž ověřil, zda je stavební záměr v souladu 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 a dospěl k závěru, že stavební záměr 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 II. tohoto rozhodnutí. Předložené podklady a dokumentace vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány v závazných stanoviscích; do podmínek stavební úřad zahrnul i požadavky vlastníků, správců stávajících staveb technického vybavení, ukládající povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů; přičemž požadavky na dodržení povinnosti vyplývající z právních předpisů, nelze do podmínek správního rozhodnutí převzít, neboť se jedná o zákony stanovenou povinnost.

V souladu s § 94o odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že dokumentace stanoveným požadavkům vyhovuje, neboť má náležitosti, resp. je členěná tak, jak je stanoveno vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou, tj. osobou, která získala podle § 158 původního stavebního zákona oprávnění k výkonu vybraných činností podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a dospěl k závěru, že stavbu lze podle nich provést, neboť projektovou dokumentaci zpracovala oprávněná osoba, resp. projektant, který dle § 159 původního stavebního zákona odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

Rovněž stavební úřad ověřil, že dokumentace splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na výstavbu, kterými se rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a

obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy. Stavební úřad udělil v části týkající se výšky schodišťových stupňů výjimku z bezbariérové vyhlášky. Stavební úřad výjimku povolil, neboť nebude ohroženo zdraví budoucích uživatelů, protože lze reálně předpokládat, že invalidní osoby budou využívat výtah, kterým je objekt vybaven. Minimální a maximální vyhláškou stanovený počet stupňů za sebou je dodržen, viz výše výrok I. a odůvodnění výroku I.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze dle ustanovení 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“).

Stavební záměr je v souladu s ustanoveními PSP zejména s:

- §12, § 20, 21-24, které uvádějí, že při umísťování staveb je nutné respektovat uliční a stavební čáry, neboť v řešeném území není platným územním plánem vymezena uliční čára nebo stavební čára. Navržený bytový dům je umístěn ve druhé úrovni podél ul. Kolbenova. V první úrovni podél ulice Kolbenova jsou umístěny stávající rozptýlené solitérní objekty, které svojí strukturou odpovídají „volné stavební čáře“. Bytový dům tak navazuje v druhé úrovni na již založenou II., III. a IV. etapu Čtvrti Emila Kolbena. Bytový dům je umísťován v rámci rozvojového a transformačního území, kde je snahou vytvořit novou obytnou zástavbu a je zcela zřejmé, že stavba nebrání prostupnosti území pro pěší a cyklistickou dopravu napříč územím, naopak přispívá ke zlepšení stávající situace v území a navazuje na trasy okolní stávající, či vznikající zástavby. Stavba vyhovuje obecným požadavkům na umísťování parterů s komerčním využitím (obchod, služby) přímo výškově navazujících do uličních prostranství a veřejného prostoru.

Stavby zařízení staveniště jsou umístěné a povolené jako stavby dočasné po dobu výstavby.

- §11-14, 16-19, které stanovují pravidla pro veřejná prostranství. Vzhledem k poloze navrženého objektu v blízkosti urbanisticky exponovaného místa = stanice metra, bude urbanisticky přínosné vytvořit v blízkosti metra lokálně výraznější urbanistickou strukturu s veřejným prostorem a výškovými budovami. Pohyb pěších je směřován volně přes celý navrhovaný záměr s využitím parkové zeleně s minimalizací automobilové dopravy. Ta je zachována pouze jako okružní cesta pro zachování příjezdu ke stávajícím objektům a je navržena jako „místní komunikace 4.třídy – pěší zóna, vjezd s povolením“. Střední část je na vyvýšeném „platu“, které odděluje a zároveň definuje pobytovou / klidovou plochu. Výškově je oddělena od ploch spíše určených pro průchod územím. Lokalita bude tedy plně prostupná. Prostor veřejných prostranství, které záměr vytváří v maximální možné míře posiluje a respektuje charakter území a v maximální možné míře se snaží vytvářet prostorově i vizuálně spojitý prostor se snahou o zajištění dostupnosti a obsluhy území zejména pro pěší, viz výše.

V rámci parteru jsou navrženy veřejně přístupné plochy zeleně – skulpturní zahrada s možností pořádání menších kulturních akcí, pobytová zahrada pro odpočinek residentů i návštěvníků lokality, dětské hřiště, malé lokální náměstí s vodním prvkem, územím prochází naučná stezka Emila Kolbena.

V rámci veřejných prostranství je umístěno veřejné (areálové) osvětlení.

Veškeré sítě technické infrastruktury jsou umístěny pod zemí a v rámci technických možností jsou soustředěny ve společných trasách a převážně jsou umístěny pod zpevněnými plochami (chodníky).

Sítě technické infrastruktury splňují prostorové uspořádání dle ČSN 73 6005 a jejich umístění nebrání umístění výsadbových pásů a nové zeleně.

- §25-27, které uvádějí, že při umísťování staveb je nutné respektovat výškovou regulaci v území stanovenou zpravidla výškovými hladinami nebo podlažnostmi, neboť navržený objekt je součástí tzv. rozvojového území, ve kterém se odvozují výškové hladiny z území studie, popřípadě v případě hladin I-VII (dle §25 odstavce 2 písmene a-g) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Dle platného územního plánu není na řešeném území stanoven zákaz výškových staveb.

Stávající zástavba v blízkosti řešeného území je dle ÚAP výškově velmi rozmanitá od dvoupodlažních výrobních hal až po 19 podlažní administrativní novostavbu.

Severně sousedí záměr s realizovaným záměrem „Afi City“ s obvyklou výškovou hladinou 7NP a výškovým objektem o 19NP. Administrativní 19 podlažní objekt má výšku hlavní atiky 285,15 (19NP, $\pm 0,00=212,60$).

Jihovýchodně od řešeného území obytný dům se dvěma věžemi „CODECO“ s výškou hlavní atiky 39,40m = 248,95 (12NP, $\pm 0,00=209,55$).

Vpravo se nachází záměr „Vivus Kolbenova“, který bude obsahovat 8NP a výškovou stavbu o 15 NP. Severně od komunikace Kolbenova je etapově realizován záměr „Kolben Park“ s výškami 6-7 NP a lokálně až 12 NP.

Jihovýchodním směrem se nachází záměr „Residence výhledy Rokytka“, který obsahuje 2 věže o 12 NP. Stávající, byť vzdálenější dominantu tvoří stávající objekt „Rezidence Eliška“ o 25 NP při komunikaci Freyova.

V rámci posuzované lokality se již vyskytují nebo budou realizovány další výškové stavby. Svým měřítkem, objemem a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem okolní zástavby.

Jednotlivé objekty nevytváří souvislou stavební čáru, jedná se o solitérní objekty.

Navržený objekt se nachází v blízkosti urbanisticky exponovaného místa, tj. stanice metra Kolbenova v transformační oblasti, kde postupně z převážně průmyslové lokality vzniká nová městská struktura převážně s bydlením. Stavba záměru zapojuje a doplňuje v území lokálně výraznější urbanistickou strukturu s centrálním prostorem a výškovými budovami, která vytváří lokální centrum. Lze tak považovat navrženou výšku v nejvyšší části objektu na max. úrovni 54 m za vhodnou a přípustnou.

- §28-29, který stanovují pravidla při umisťování staveb pro odstupy od stávajících budov a pravidla pro umisťování staveb na hranici pozemku.

Řešené navrhované objekty bytových domů NOP podél západní hranice sousedí a navazují na bytové domy II. etapy Čtvrť Emila Kolbena. Mezi těmito záměry se nachází stávající jednopodlažní stavba, určena k demolici a místo ní vznikne prostor náměstí (řešeno v samostatném projektu). Na jihu pak projekt sousedí s Výhledy Rokytka parc.č.1140/13 (rezidence), objektem TIVO parc. č. 1137 (sklady a administrativa). Na východě pak s objektem FELIX parc.č.1138/2 (administrativa), Galvanovna parc. č. 1140/2 (výroba) a KCD13 parc. č. 1139 (administrativa). Bylo provedeno podrobné prověření odstupového úhlu: vertikálního úhlu a půdorysné výše. Dále bylo podrobně prověřeno ovlivnění denního osvětlení u všech okolních objektů viz Studie denního osvětlení – vlivy na okolí s vyhovujícím závěrem.

Požadavky na připojení staveb na technickou infrastrukturu, zejména:

- §36 Zásobování pitnou vodou, neboť objekty jsou napojeny na veřejný vodovod přípojkami. Součástí stavby je realizace vodovodního řadu pro veřejnou potřebu.

- §37 Likvidace odpadních vod, neboť objekty jsou napojeny do stok oddílné (splaškové a dešťové) kanalizace přípojkami. Součástí stavby je realizace kanalizačních stok.

- §38 Hospodaření se srážkovými vodami, neboť likvidace srážkových vod je navržena v souladu s požadavky zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (§5), kde je upřednostněno hospodaření se srážkovými vodami, jejich vsakování a zadržování a místní využívání. Za tím účelem budou provedeny retenční objekty, zadržené vody budou částečně využity na zavlažování území. Odvádění přebytečných srážkových vod je navrženo tak, aby výsledné odtokové množství odpovídalo přirozenému odtoku z území.

Nově navrhované veřejné stoky dešťové kanalizace DN300 budou odvádět dešťové vody z ploch veřejné komunikace a budou zaústěny do centrální nádrže RN V2, kde dochází k retardaci dešťových vod z veřejných ploch V. etapy. Zatravněná plocha u vjezdu z ul. Kolbenova do III. etapy – likvidace dešťových vod je řešena infiltrací pomocí vsakovacího průlehu.

Dále jsou nově navrženy areálové retence, které budou zachytávat dešťové vody z objektu. Retenční nádrže budou mít navíc akumulační funkci s využitím akumulovaných vod pro závlivu zelených ploch příslušejících k jednotlivým objektům.

Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu budov, zejména:

- §40 Obecné požadavky. Byl doložen statický výpočet, který zpracoval autorizovaný inženýr Ing. Josef Veselý, ČKAIT 0014706. Stavba je navržena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, včetně technické seismicity, nezpůsobily:
 - náhlé nebo postupné zřícení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv části stavby
 - nepřijatelné přetvoření nebo kmitání konstrukce, které může narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části nebo které vede ke snížení trvanlivosti stavby.
- §41 Zakládání staveb. Byl doložen statický výpočet, a další studie zpracované odpovědnými osobami (autorizovaní architekti a inženýři), ze kterých vyplývá, že stavba je založena způsobem odpovídajícím základovým poměrům, a že základy jsou chráněny před agresivními vodami.

Požadavky na požární bezpečnost, zejména:

- §42 Obecné požadavky. Bylo doloženo Požárně bezpečnostní řešení, že stavba je navržena dle vyhl. č.23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb a splňuje podmínky požární ochrany a dále bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko HZS č.j. HSAA-8460-3/ODP4-2023 ze dne 4.10.2023

Záměr splňuje požadavky týkající se hygieny, ochrany zdraví a životního prostředí, zejména:

- §44 Výšky a plochy místností, neboť pro obytné a pobytové místnosti jsou v navrhovaném obytném domě navrženy světlé výšky obytných místností nejméně 2,60 m.
- §45 Denní a umělé osvětlení. Součástí projektové dokumentace, která byla předložena, je studie denního osvětlení a proslunění zpracovaná oprávněnou osobou, viz výše. Ve studii bylo prokázáno, že u bytů a pobytových místností, které to svým umístěním, charakterem a způsobem využití vyžadují, jsou dodrženy stanovené požadavky na úroveň denního osvětlení. Součet ploch okenních otvorů, kterými se osvětlují obytné místnosti, nejsou menší než 1/10 podlahové plochy místnosti.
- §46 Větrání a vytápění. Větrání bytů je navrženo v souladu s požadavky ČSN EN 15665 ZMĚNA Z1 z února 2011 „Větrání budov – Stanovení výkonových kritérií pro větrací systémy obytných budov“. Hlavním zdrojem pro vytápění bude výměňková stanice horká voda – voda.
- §48 Vodovodní přípojky a vnitřní vodovody. Rozvod pitné vody není propojen s rozvodem užitkové vody. Potrubí vodovodní přípojky je uloženo v nezámrzné hloubce a hlavní uzávěr vnitřního vodovodu bude osazen před vodoměrnou soustavou a bude přístupný a jeho umístění bude trvale a viditelně označeno.
- §49 Kanalizační přípojky. Čistící tvarovky jsou umístěny tak, aby případný únik odpadní vody nemohl ovlivnit zdravé podmínky při užívání stavby. Kanalizační přípojka bude uložena v nezámrzné hloubce. Odvětrání vnitřní kanalizace je vyvedeno instalačními šachtami nad úroveň střešního pláště tak, aby nedošlo k obtěžování a ohrožování okolí.
- §50 Hygienické zařízení. Ve všech bytech je navržena alespoň jedna koupelna a jedna záchodová mísa umístěná tak, aby záchod nebyl přímo přístupný z obytné místnosti nebo kuchyně, jde-li o jediný záchod v bytě. V navrhovaném bytovém domě jsou navrženy i úklidové komory s výlevkami pro úklid společných prostor.
- §51 Odpady. Je navrženo celkem 18 venkovních stání pro kontejnery s objemem 1100 l, z toho 15 je určeno pro odpad z domácností a 3 z komerčních prostorů. Nádobý a boxy na nebezpečný odpad pro komerční prostory budou umístěny v uzamykatelné kóji (drátěná klec 2 m²) v prostoru suterénu. Soudek na gastroodpad bude umístěn v prostorech kavárny a bude přistavován k výsypu na venkovní stanoviště v době svozu.

Požadavky ochrany proti hluku a vibracím:

- §52, Stavba je navržena tak, aby splňovala požadavky na ochranu proti hluku a vibracím stanovené dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dělicí konstrukce a výplně otvorů jsou navrženy ve shodě s ČSN 73 0532 a splňují požadavky na vzduchovou i kročejovou neprůzvučnost. Splnění hygienických limitů na vzduchovou i kročejovou neprůzvučnost konstrukcí, hladiny hluku ve venkovním chráněném prostoru z provozu stavby i hluku z výstavby do okolí je podrobně prokázáno v hlukové studii a jejím dodatku, které jsou doloženy v dokladové části. Všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace budou v objektu navržena a umístěna tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby. Aby nedocházelo k přenosu hluku a vibrací šířením konstrukcemi, je nutné všechny točivé stroje uložit pružně přes vlastní pružné podložky. Pružné podložky by měly být součástí strojní dodávky zařízení. Instalační potrubí budou vedena a připevněna tak, aby nepřenášela do chráněných vnitřních prostorů stavby hluk způsobený při jejich používání ani zachycený hluk cizí.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, zejména:

- §54 Domovní komunikace. Hlavní domovní komunikace umožní přepravu předmětů 1,95 x 1,95 x 0,8 m, vstupní dveře do bytů mají světlou šířku nejméně 0,8 m.

- §55 Výtahy. Domy jsou vybaveny osobními výtahy, které obsluhují všechna podlaží – každý samostatný funkční celek (vchod) má navržen min. 1 osobní výtah. Výtahy jsou lanové, bez strojoven - ze střešního pláště bytových domů budou vystupovat pouze horní přejezdy výtahů. Hydraulický systém výtahu není navržen. Výtahová šachta neslouží pro odvětrání prostorů nesouvisejících s výtahem.

- §56 Schodiště a rampy. Všechna podlaží jsou přístupná schodištěm a schodiště jsou vybavena nouzovým osvětlením. Pro schodiště v bytových domech bylo vydáno rozhodnutí o výjimce (viz. výrok I. tohoto rozhodnutí).

-§57 Stání v garážích. Podchodná výška prostorů garáží je nejméně 2,2 m. Základní rozměry stání jsou při kolmém řazení o rozměrech nejméně 2,5 x 5 m.

- §58 Zábradlí. Všechny okraje pochozích ploch, před nimiž je volný prostor a k nimž je možný přístup, jsou opatřeny ochranným zábradlím plnícím funkci ochrany před pádem, nebo jinou zábranou (oplocení, popřípadě keře). Parametry odpovídají hodnotám uvedenými v bodě 7 přílohy č. 1 PSP a ČSN 73 3305 Ochranná zábradlí.

U vnitřních schodišť se zrcadlem do šířky 0,2 m je návrhová hloubka pádu vždy do 3,0 m a výška zábradlí min. 0,9 m.

Zábradelní výplň je navržena v souladu s výše uvedenou ČSN a do výše min. 0,75 m nad pochozí plochu zabráňuje možnosti šplhání. V případě svislé tyčové výplně budou mezery mezi jednotlivými prvky max. 80 mm. Půdorysná mezera mezi pochozí plochou a spodní pásnicí předsazeného zábradlí nebude větší jak 30 mm.

Okenní parapety výšky od 0,5 m do 0,85 m pod nimiž je venkovní volný prostor hlubší než 0,5 m jsou doplněny zábradlím do výšky min. 0,85 m. Skleněné předokenní zábradlí je navrženo z kaleného lepeného bezpečnostního skla.

- §59 Protiskluznost. Podlahy všech obytných a pobytových místností a podlahy balkonů, teras a lodžii jakož i povrchy komunikací společných prostor mají navrženu protiskluzovou úpravu povrchu odpovídající hodnotám součinitele smykového tření nebo hodnotám výkyvu kyvadla nebo úhlu kluzu podle normy ČSN 74 4507 Odolnost proti skluznosti povrchu podlah – Stanovení součinitele smykového tření.

-§60 Ochrana před spadem ledu, sněhu a stékáním vody ze střech. Objekty jsou navrženy s plochou střechou s atikami. K samovolnému spadu sněhu a ledu nedojde.

-§61 Prostupy. Všechny navržené prostupy vedení sítí technického vybavení do objektu pod úroveň terénu jsou plynotěsné.

-§63 Připojení k distribučním sítím, vnitřní silnoproudé rozvody a vnitřní rozvody el. komunikací. Elektrické rozvody a rozvody el. komunikací jsou navrženy tak, aby splňovaly požadavky na bezpečnost osob, zvířat a majetku, jsou navrženy s ohledem na dané prostředí a způsobu provozu, nebo vlivu prostředí.

-§64 Ochrana před bleskem. Objekty budou chráněny zemněným systémem s aktivními jímáči na nejvyšších střechách jednotlivých budov.

-§65 Ochrana před povodněmi a přivalovým deštěm. Objekty se nenachází v záplavovém území ani nejsou ohroženy přivalovým deštěm.

Požadavky na úsporu energie a tepelnou ochranu:

-§66 Budovy jsou navrženy v souladu se zákonem 406/2000 Sb. o hospodaření energií, a vyhl. č.78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov. V řízení byl doložen PENB zpracovaný energetickým specialistou Ing. Ctiborem Hůlkou (číslo oprávnění: 269). PENB evidenční číslo 517529.1, datum vydání 13.9.2023 (mimořádně úsporná – stupeň A).

Dále stavební úřad ověřil, že v dokumentaci byly v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu zohledněné ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a dospěl k těmto závěrům, že stavba vyhovuje:

-§4 Požadavky na stavby pozemních komunikací a veřejného prostranství

Vyhrazené parkovací stání pro vozidla přepravující osoby s těžkým pohybovým postižením jsou navržena s parametry dle bodů 1.1.4 a 1.1.5 přílohy č.2 k vyhlášce v souladu s odst.2 §4 vyhlášky.

V parkovacím podlaží (1. PP) jsou navržena kolmá stání, které mají šířku vždy minimálně 3500 mm (většinou 4000 mm) a délku 5000 mm. Podélný sklon parkovacích stání je navržen v 1 % spádu. Přístup k hlavní domovní komunikaci (výťahu) je zajištěn v rámci garáží (1 %) a následně chodbami bez dalšího výškového rozdílu.

-§10 Požadavky na společné prostory a domovní vybavení bytového domu, na upravitelný byt a byt zvláštního určení

Schodišťová ramena budou po obou stranách opatřena madly ve výši 900 mm s přesahem o 150 mm prvního a posledního stupně, madlo bude odsazené od svislé konstrukce nejméně 60 mm a jeho tvar bude umožňovat uchopení rukou shora.

Návrh zábradlí, včetně madel bude respektovat požadavky nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy a vyhlášky č. 398/2009 Sb.

Stupnice a podstupnice jsou navrženy k sobě kolmé; stupnice nástupního a výstupního schodišťového stupně každého schodišťového ramene budou výrazně kontrastně rozeznatelné od okolí dle požadavku bodů 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 a 2.2.1 přílohy č.1 k vyhlášce. Kontrast budou zajišťovat dvě vyfrézované drážky šířky 20 mm ve vzdálenosti max. 20 mm od hrany schodu, které budou vyplněny pryskyřicí nebo lepidlem s kalibrovaným křemičitým pískem. Prefabrikované schodiště bude mít vybroušené protiskluzné pásy šířky ve vzdálenosti max. 20 mm od hrany schodu.

Přístup handicapovaných osob do nadzemních podlaží je zajištěn osobními výtahy s vyhláškou požadovanými parametry. V objektu jsou v každé věži navrženy vždy dva výtahy. Jeden je navržen o nosnosti 630 kg, pro 8 osob a rychlostí 1,75 m/s, druhý typ je navržen jako evakuační o nosnosti 1000 kg, pro 13 osob a rychlostí 1,75 m/s. Výtahové kabiny jsou navrženy v rozměrech 1100 x 1400 mm (nosnost 630 kg) a 1100 x 2100 mm (nosnost 1000 kg), kabinové i šachetní dveře se otevírají na světlý otvor 900 mm, před výtahovými šachtami jsou navrženy manipulační prostory min. 1500 x 1500mm, k vybavení kabin jsou navržena sklopná sedátka a v jejich dosahu budou ovládací tlačítka odpovídající požadavku bodu 3.2.1 přílohy č. 1 k vyhlášce MMR č. 398/2009. Jsou navrženy tak, aby vyčnívala 1 mm nad povrch okolní plochy a vpravo budou opatřena příslušným dotykovým reliéfem Braillova písma standardní sazby. Osa ovladače nouzové signalizace a ovladače pro ovládání dveří budou umístěny v minimální výšce 900 mm. Ovladače pro volbu stanic při svislém uspořádání musí být seřazeny při více řadách odleva doprava a pak odspodu nahoru. Ve výtahových kabinách jsou navržena madla ve výšce 900 mm. Kabiny budou opatřeny zrcadlem tak, aby bylo možné sledovat překážky při výstupu z kabiny.

U dveří, které vedou do sklepního prostoru je zajištěn volný prostor min. 500 mm. Do společných prostor bytového domu patří chodby vedoucí ke vstupu do prostoru se sklípky. Vlastní prostor se sklípky není veřejným prostorem, jedná se o samostatný nebytový prostor. Chodby před prostory pro sklípky jsou

šířky min. 1,5 m, je zde tedy místo pro otočení o 360° (1,5 x 1,5 m) a je zachována manipulační schopnost osoby na vozíku a osob s kočárky.

Prosklené dveře ve společných prostorách a v obchodních jednotkách, jejichž zasklení zasahuje níže než 800 mm nad podlahou budou ve výšce 800 až 1000 mm a zároveň ve výšce 1400 až 1600 mm kontrastně označeny oproti pozadí dle vyhlášky č. 398/2009 Sb.

Horní hrana zvonkového panelu bude umístěna maximálně 1200 mm nad podlahou a mezi panelem a přilehlou konstrukcí (překážkou) bude volný prostor min. 500 mm.

Pro výše uvedenou stavbu byla udělena výjimka z ustanovení bodu 2.0.1. přílohy č. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, (výrok I.) který zní: „Bezbariérově se řeší hlavní a přiměřeně úniková a ostatní schodiště,“ spočívající v tom, že z důvodu rozdílných konstrukčních výšek podzemních a nadzemních podlaží vzhledem k rozdílnému způsobu využití těchto podlaží, a z důvodu osazení vibroizolace, nelze dodržet stejnou výšku stupňů ve schodišťových ramenech téhož schodiště.

Záměr je navržen a splňuje po udělení výjimky požadavky dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Součástí výrokové části tohoto rozhodnutí je v souladu s § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, i povolení komunikací a zpevněných ploch.

Stanovené podmínky vyplývající ze závazného stanoviska č.j. MCP09/069326/2024/OVÚR/LAVL ze dne 11.03.2024 dotčeného orgánu - speciálního stavebního úřadu pro pozemní komunikace, příslušného dle § 15 odst. 1 písm. c) původního stavebního zákona, dle § 16 odst. 1 a § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích"), podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jsou uvedeny v podmínce výroku II.C tohoto rozhodnutí.

Součástí výrokové části tohoto rozhodnutí je v souladu s § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 15 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, kterým je stanoveno, že „vodní dílo lze povolit ve společném územním a stavebním řízení podle zvláštního zákona, nestanoví-li tento zákon jinak“, i povolení vodního díla a stanovené podmínky ve výroku II.B tohoto rozhodnutí obsahují taxativně stanovené požadavky v citované vyhlášce a rovněž podmínky vyplývající ze závazného stanoviska vodoprávního úřadu č.j. MCP09/072001/2024/OVÚR/LAVL ze dne 13.3.2024, vydaného podle § 104 odst. 3 citovaného zákona.

V souladu s § 94o odst. 2 písm. b) stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad ověřil, zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem; dle dokumentace je zajištěn příjezd ke stavbě (i v průběhu jejího provádění) z komunikace Kolbenova v Praze 9, včasné vybudování technického vybavení potřebného k řádnému užívání stavby je zajištěno.

Stavební úřad rovněž ověřil podle § 94o odst. 3 původního stavebního zákona účinky budoucího užívání stavby a dospěl k závěru, že za předpokladu splnění všech podmínek v průběhu realizace stavby uvedených v závazných stanoviscích dotčených orgánů, jakož i podmínek uvedených ve výroku II. tohoto rozhodnutí, nemohou tyto účinky negativně ovlivnit přilehlé území.

Ve výroku II. tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil v souladu s § 94p odst. 1 původního stavebního zákona podmínky pro umístění a provedení stavby, a také podmínky pro užívání. 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 § 94m a § 94p původního stavebního zákona 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 stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil, 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 ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad stavebního záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, stanovenými podmínkami zabezpečil ochranu veřejných zájmů. Ve výroku II. rozhodnutí rovněž stanovil návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu a technických norem.

Za účelem provedení kontrolních prohlídek stavební úřad ve výroku II. rozhodnutí stanovil, které fáze výstavby je stavebník povinen oznámit.

Dle § 94p odst. 1 původního stavebního zákona stanovil v podmínce pro užívání stavby ve výroku II. tohoto rozhodnutí, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného dle § 230 a následujících stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného stavební úřad neshledal důvody, které by bránily vydání rozhodnutí, kterým byl schválen navržený stavební záměr a povolení výjimky.

Poučení o odvolání I. a II.:

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 Prahy 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 nepřipustné.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, položky 18 odst. 14 ve výši 5000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 10 000 Kč, celkem 28000 Kč byl zaplacen před vydáním rozhodnutí.

Upozornění:

- Stavba nesmí být zahájena dříve, než nabude právní moci toto rozhodnutí o povolení stavby.
- Společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nebyla-li stavebním úřadem stanovena lhůta delší.
- Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti.
- Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.
- Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti společného povolení.
- Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Nejpozději k závěrečné prohlídce bude předložen doklad o vytýčení prostorové polohy stavby, vypracované úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem.
- Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen doklad o požadovaných vlastnostech použitých výrobků.

- Skutečné provedení stavby bude respektovat vyhlášku č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na dodržování požadavků zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.
- Budou dodrženy požadavky správců těch stávajících podzemních sítí, které se na staveništi nacházejí, požadavky na nahlášení zahájení prací příslušným referentům těchto správců a požadavky na způsob provádění prací v blízkosti těchto sítí.
- Při provádění stavby je nutno zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/2008 Sb., HMP, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě).
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Před započítím prací uzavře stavebník nájemní smlouvy s vlastníky jednotlivých dotčených pozemků a k závěrečné kontrolní prohlídce předloží doklad o ukončení nájemních smluv.
- K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen doklad o ukončení nájemní smlouvy s TSK hl. m. Prahy.
- Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech)

Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad stavebníkovi předá:

- stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci,
- vyhotovení ověřené projektové dokumentace,
- štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Obdrží:

účastník řízení o povolení výjimky a společného řízení (doporučeně do vlastních rukou):

- URBIA, s.r.o., IDDS: 6n3s4ke (zástupce stavebníka)
sídlo: Královská č.p. 1081/16, 110 00 Praha 1-Staré Město

účastníci společného řízení (doporučeně do vlastních rukou):

- Augustin IDC, s. r. o., IDDS: 9ntnnbu
sídlo: Kolbenova č.p. 609/38, 190 00 Praha 9-Vysočany
- CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Fast Communication s.r.o., IDDS: c65izsc
sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- FELIX PRAHA, s.r.o., IDDS: g5y528b
sídlo: Kolbenova č.p. 907/40a, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Galvanovna Omega, s.r.o., IDDS: nad7k9p
sídlo: Na poříčí č.p. 1074/9, 110 00 Praha 1-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Lesy hl. m. Prahy, IDDS: 4n8xbv7
sídlo: Práčská č.p. 1885/12, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106
- PLUMLOV s.r.o., IDDS: vsztntd
sídlo: Lihovarská č.p. 1060/12, 190 00 Praha 9-Libeň
- Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf

- sídlo: Holečkova č.p. 106/8, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Pramet s.r.o., IDDS: mujx9vy
sídl: Lipenecká č.p. 24, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516
- Pražská energetika, a.s., IDDS: z3wcgr4
sídl: Na hroudě č.p. 1492/4, 100 00 Praha 10-Vršovice
- Pražská plynárenská, a.s., IDDS: au7cgsv
sídl: Národní č.p. 37/38, 110 00 Praha 1-Nové Město
- Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídl: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídl: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídl: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídl: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt
sídl: Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- Sys-DataCom s.r.o., IDDS: rzx5tcb
sídl: Procházkova č.p. 634/9, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47
- T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídl: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídl: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídl: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídl: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- Výhledy Rokytka, s.r.o., IDDS: 28hkpgz
sídl: Na Sychrově č.p. 975/8, Praha 10-Michle, 101 00 Praha 101
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace,
(zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu
sídl: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

účastníci společného řízení II. ve smyslu §144 odst. 6 správního řádu:

doručuje se formou veřejné vyhlášky, písemnost se vyvěšuje na úřední desce na dobu 15 dnů, zveřejňuje se rovněž způsobem umožňující dálkový přístup:

- doručení pro osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbách na nich může být společným povolením přímo dotčeno: pozemky parc. č. 1140/21, 1140/42, 1140/39, 1130/1, 1123/5, 1123/6, 1123/7, 1123/11, 1123/14, 1123/20, 1123/8, 1140/33, 1133, 1140/8, 1140/9, 1140/47, 1140/45, 1140/46, 1140/13, 1140/50, 1140/49, 1140/10, 1120/27, 1120/1, 1140/11, 1137, 1139, 1140/2, 1138/3, 1138/2, 1977/28, 1977/27, 1977/26, 1977/25, 1977/24, 1977/23, 1977/22, 1977/21, 1977/55, 1977/50, 1977/17, 1977/16, 1977/15, 1977/14, 1977/13, 1977/12, 1977/11, 1977/10, 1977/32, 1977/56, 1143/9, 1143/11, 1977/53, 1977/1, 1143/12, 1977/54, 1143/8, 1977/18, 1143/13, 1977/19, 1143/14, 1143/15, 1143/13, 1977/20, 1143/16, 1977/29, 1143/17, 1143/18, 1977/30, 1977/31, 1143/19, 1143/20, 1143/21, 1977/51, 1143/22, 1143/23, 1977/33, 1977/34, 1143/24, 1143/25, 1143/26, 1134/27, 1977/40, 1977/39, 1977/57, 1977/4, 1977/5, 1143/28, 1143/29, 1143/30, 1141/4, 1143/1, 1143/3, 1143/2, 1144/2, 1145/2, 1145/1, vše v k.ú. Vysočany, Praha 9 a Městskou část Praha 9, jako obec, zastoupenou Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany.

Dotčené orgány

- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídl: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCF Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídl: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-PKD Odbor pozemních komunikací a drah, IDDS: 48ia97h
sídl: 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
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytiřská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle
- Městská část Praha 9, Odbor 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 – oddělení 3 (stavební úřad dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění), Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Městská část Praha 9, OVÚR - oddělení 3 z hlediska ochrany vod (vodoprávní úřad),
Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město
- Státní úřad inspekce práce, IDDS: cmwaazf
sídlo: Kolářská č.p. 451/13, Město, 746 01 Opava 1
- Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5
sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614
- Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,
IDDS: hjyaavk, sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Co:

- spis, evidence
- Skanska Residential a.s., IDDS: wx58zau (stavebník)
sídlo: Křižíkova č.p. 682/34a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- 1x stejnopis