



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/188456/2024/OVÚR/JR

Č.J.: MCP09/001475/2026/OVUR/JB

VYŘIZUJE: Bc. Jana Bílá

TEL.: 283091344

E-MAIL: bilaj@praha9.cz

DATUM: 06.01.2026

Ukl. zn.: P-2677/1/Libeň

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 stavebního zákona, posoudil v územním řízení podle § 84 až § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "původní stavební zákon"), ve znění účinném do 31.12.2023, žádost o vydání územního rozhodnutí, kterou dne 27.06.2024 podala společnost **JÍŠA s.r.o., IČO 26724332, Kolčavka 68/1, 190 00 Praha-Libeň**, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost **ALMAPRO, s.r.o., IČO 24150134, Průběžná 1108/77, 100 00 Praha-Strašnice** (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle § 79 a 92 původního stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané

„Obytný soubor Kolčavka, Praha 9 - Libeň - Cyklokomunitní centrum s bytovou částí“

v ul. Nad Kolčavkou

na pozemcích parc.č. 2677/1, 2994, 2995/1, 2995/2, 2995/4, 2996/1, 2996/4, 2996/5, 2996/10, 2996/11, 2996/15, 2996/16, 3010/8, 3891/1, 3891/8, 3891/9, 3992/1 v katastrálním území Libeň

(dále jen "stavba").

Stavba obsahuje tyto stavební objekty:

- SO.01 – Obytný dům
- SO.02 – Komunikace a zpevněné plochy
- SO.03 – Kanalizační přípojka
- SO.04 – Vodovodní přípojka
- SO.05 – Nakládání s dešťovými vodami
- SO.06 – Plynovodní přípojka
- SO.07 – Zajištění stavební jámy
- SO.09 – Přeložka VO
- SO.10 – Přípojka NN
- SO.11 – Přípojka sdělovacích kabelů
- SO.12 – Přeložka dešťové kanalizace

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

Druh a účel umísťované stavby:

- 1) Jedná se o novostavbu bytového domu s komercí v parterové části (je navržena 1 komerční jednotka v úrovni 1.NP s předpokládanou funkční náplní – cyklokomunitní centrum, tzn. prodejna, opravná a údržba jízdních kol, příp. drobné občerstvení a posezení návštěvníků) a garážovými stánými, společnými prostory a potřebným technickým zázemím, situovanými v 3.PP, 2.PP a 1.PP.

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje:

- 2) Stavba bytového domu bude umístěna na pozemcích parc.č. 2995/1 (ostatní plocha), parc.č. 2996/15 (ostatní plocha), s přesahem vykonzolidovaných konstrukcí balkonů a lodžii v nadzemních podlažích nad pozemky parc.č. 2995/4 (ostatní plocha), parc.č. 2996/10 (ostatní plocha), parc.č. 3891/1 (ostatní plocha), parc.č. 3891/9 (ostatní plocha) v katastrálním území Libeň. Ostatní související stavební a inženýrské objekty budou zasahovat rovněž na pozemky parc.č. 2677/1 (ostatní plocha), parc.č. 2994 (ostatní plocha), parc.č. 2995/2 (ostatní plocha), parc.č. 2996/1 (ostatní plocha), parc.č. 2996/4 (ostatní plocha), parc.č. 2996/5 (ostatní plocha), parc.č. 2996/11 (ostatní plocha), parc.č. 2996/16 (ostatní plocha), parc.č. 3010/8 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 3891/8 (ostatní plocha), parc.č. 3992/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Libeň.

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

- 3) Novostavba bude svou jižní a východní stranou umístěna na hranici s veřejným prostranstvím, které tvoří ulice Nad Kolčavkou a chodník na pozemku parc.č. 3891/9, k.ú. Libeň. Severozápadním rohem bude stavba umístěna na hranici s pozemkem parc.č. 2996/10, k.ú. Libeň.

Prostorové řešení stavby, zejména půdorysná velikost, maximální výška, tvar a základní údaje o kapacitě:

- 4) Novostavba bytového domu bude mít 3 podzemní podlaží, 6 nadzemních podlaží (poslední podlaží bude ustoupené). Půdorysně bude mít objekt tvar nepravidelného lichoběžníku. Východní fasáda domu bude mít délku max. 24,5 m, jižní fasáda délku max. 30,0 m, západní fasáda délku max. 30,5 m a severní fasáda délku max. 40,0 m.
- 5) Zastřešení objektu bude řešeno plochou střechou s vegetačním souvrstvím (zelená střecha). Výška atiky nad 6.NP bude činit max. 211,150 m n.m. Nad úroveň atiky bude vystupovat konstrukce zastřešení komunikačního prostoru se schodištěm a výtahovou šachtou do výšky max. 211,900 m n.m. Na střeše bude osazena technologie (VZT jednotka a požární jednotka s přívodním ventilátorem). Úroveň ± 0,00 tvoří podlaha 1.NP na kótě 190,750 m n.m. (vše ve výškovém systému Bpv).
- 6) Fasády domu budou opatřeny probarvenou omítkou, soklové stěny a pilíře budou z exteriéru pojednány strukturovanou rýhovanou omítkou v barvě teplá světlá šedá. Fasáda bude oživena lodžemi, balkony a také okenními vložkami z alubondu měděné barvy, které doplňují formáty dvoukřídlých i jednokřídlých oken. Ustupující podlaží s korunní římsou bude rovněž obloženo alubondem měděné barvy. Střecha bude s extenzivní zelení, vyjma míst k osazení technologií a vystupující části nad vertikálním komunikačním prostorem. Ten bude z větší části zastřešen proskleným světlíkem, jenž bude v části otvíravý pro odvětrání únikové cesty.
- 7) Doprava v klidu pro rezidenty a návštěvníky bytového domu bude řešena 40 parkovacími stánými umístěnými ve společných podzemních garážích (v úrovni 1.PP, 2.PP, 3.PP), z toho 8 stání bude řešeno v zakladačích. Z celkového počtu parkovacích stání bude pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace vyhrazen minimálně vyhláškou požadovaný počet stání.
- 8) Bezbariérový přístup do bytového domu bude zajištěn z ulice Nad Kolčavkou v úrovni 1.NP přes vstupní chodbu k výtahu a schodišťovému komunikačnímu prostoru pro přístup do všech podlaží bytového domu.

Zařízení staveniště:

- 9) Zařízení staveniště (buňkoviště) pro výstavbu bude umístěno podél jižní hranice staveniště. Buňkoviště bude dvoupatrové, v každém patře bude osazeno 5 staveništních kontejnerů.

Staveniště bude dále vybaveno skládkami stavebního materiálu, síly suchých maltových směsí, osvětlením, stavebními výtahy a věžovým jeřábem. Celý prostor staveniště bude oplocen mobilním neprůhledným oplocením o výšce 2,0 m. Dopravně bude staveniště napojeno na ul. Nad Kolčavkou.

Staveniště bude napojeno na novou vodovodní přípojku pro realizovaný stavební záměr, která bude zhotovena v předstihu v rámci přípravných prací. Nová přípojka bude ukončena staveništní vodoměrnou šachtou, odkud bude napojeno zařízení staveniště a stavba. Zařízení staveniště bude odkanalizováno do nové přípojky splaškové kanalizace pro realizovaný stavební záměr. Sociální zázemí bude doplněno o mobilní toalety, ze kterých budou splašky pravidelně vyváženy.

Odvodnění povrchových ploch staveniště dané etapy bude zajištěno vsakem do okolního nezpevněného terénu v prostoru staveniště. Dešťové vody ze stavební jámy a spodní stavby je předpokládáno svádět do sběrných zachytých jímek, kam budou svedeny provizorním odvodňovacím drenážním systémem, odkud budou vody přečerpávány do sedimentační jímky umístěné na terénu u stavební jámy. Ze sedimentační jímky budou dešťové vody odváděny do kanalizace. Jako sběrné zachyté jímky lze použít prohlubně pro dojezd výtahů.

Staveniště bude napojeno na elektrickou rozvodnou síť pomocí nové přípojky NN pro nový objekt, která bude zhotovena v předstihu. Přípojka NN bude dočasně ukončena ve staveništní elektroměrové skříni. U této skříně bude osazen hlavní staveništní rozvaděč, ze kterého bude napojena stavba a zařízení staveniště. Po realizaci přípojkové skříně daného stavebního záměru, bude staveniště přepojeno do této přípojkové skříně.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

- 10) Řešené území se nachází ve východní části pražské čtvrti Libeň. V blízkém okolí se nachází historicky významná viniční usedlost Kolčavka, a také vodní tok Rokytka s přiléhající cyklistickou trasou A26/EV4. Významnými limity území jsou především kanalizační stoka, záplavové území Rokytky, které však nezasahuje na řešený pozemek, vysokokapacitní silniční komunikace I. třídy v ulici Čuprova a železniční trať vedoucí na náspu severně od pozemku. Pozemky stavby na východě ohraničuje ulice Nad Kolčavkou, na jihu je to pěší chodník a parkoviště. Ze severu hranici pozemku tvoří zpevněná plocha a na západě jde o travnatou plochu. V současnosti větší část řešeného území slouží k odstavení vozidel autoservisu nacházejícího se na druhé straně ulice.

Napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- 11) Dopravně bude navrhovaná stavba napojena na ulici Nad Kolčavkou chodníkovým přejezdem o šířce min. 7,0 m. Současně budou okolo bytového domu vybudovány nové zpevněné plochy a pěší komunikace: podél východní a jižní fasády chodník o šířce 2,0 až 3,0 m, podél západní fasády bude jižní část chodníku o šířce min. 1,5 m a na severozápadním nároží domu a při jeho severní straně bude vybudován chodník se zvýšenou únosností o proměnné šířce 2,5 až 5,7 m, který bude propojovat ul. Nad Kolčavkou a stávající chodník na pozemku parc.č. 2677/1, k.ú. Libeň. Na západní straně bude v návaznosti na nové zpevněné plochy vybudována manipulační plocha o šířce min. 5,3 m.

- 12) Bytový dům bude na inženýrské sítě napojen takto:

Vodovod – bytový dům bude na stávající vodovodní řád vedený v ulici Nad Kolčavkou napojen novou vodovodní přípojkou PE63 RC SDR11 o délce cca 13,2 m, umístěnou na pozemcích parc.č. 3891/1, 2995/2, 2995/1 v k.ú. Libeň, která bude ukončena vodoměrnou sestavou v 1.PP objektu.

Kanalizace – splaškové vody z bytového domu budou odváděny novou kanalizační přípojkou DN 200 o délce cca 10,5 m, umístěnou na pozemcích parc.č. 3891/1, 2996/11, 2996/15 v k.ú. Libeň, která bude napojena na stávající veřejnou kanalizaci v ulici Nad Kolčavkou a ukončena bude čistícím kusem v objektu.

Dešťové vody ze střech a teras budou zachytávány a odvedeny do retenční nádrže o objemu cca 18 m³ umístěné v 1.PP. Zachycené vody budou z této nádrže vytékat regulovaným odtokem 0,5 l/s do veřejné dešťové kanalizace. Stávající dešťová kanalizace, která je v kolizi se stavbou, bude přeložena do nové trasy. Přeložka dešťové kanalizace DN 500 o délce cca 40,5 m bude umístěna na pozemcích parc.č. 3891/9, 2677/1, 2996/1, 2996/10 v k.ú. Libeň. Přeložka bude napojena zpět na stávající tok ve stávající šachtě Š1 a budou vybudovány 3 nové šachty. Stávající uliční vpusti budou přepojeny do přeložené kanalizace. Objekt bude napojen do přeložené trasy

novou dešťovou přípojkou DN 200 o délce cca 4,5 m, která bude umístěna na pozemcích parc.č. 2996/15, 2996/10 v k.ú. Libeň.

Plynovod – bytový dům bude napojen novou STL plynovodní přípojkou PE 100 RC dn32 SDR 11 o délce cca 6,5 m, umístěnou na pozemcích parc.č. 3891/1, 2995/2 v k.ú. Libeň, která bude napojena na stávající STL plynovod vedený v ul. Nad Kolčavkou. Přípojka bude ukončena HUP na fasádě objektu. Zdrojem tepla budou plynové kondenzační kotle umístěné v technické místnosti bytového domu.

Silnoproud – bytový dům bude napojen na distribuční síť NN spol. PREDistribuce, a.s. po vybudování distribuční trafostanice DTS vestavěné do objektu B, která je součástí stavebního záměru „Obytný soubor Kolčavka, Praha 9 - Libeň - Bytový dům B“ v ul. Nad Kolčavkou, na který bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 05.05.2025 pod spis.zn. S MCP09/188463/2024/OVÚR/JR, č.j. MCP09/139734/2025/OVUR/JR (nabylo právní moci dne 06.06.2025). K nové trafostanici (na pozemku parc.č. 3010/8, k.ú. Libeň) bude novostavba připojena novým kabelovým vedením NN o délce cca 25,0 m, umístěným na pozemcích parc.č. 3891/1, 2995/2, 2995/1 v k.ú. Libeň, a ukončeným v pojistkové skříně na fasádě objektu v místě vjezdu do podzemních garáží.

Slaboproud – pro napojení novostavby na sdělovací vedení bude provedena příprava, tzn. položeny HDPE trubky, do kterých budou následně zataženy optické kabely spol. Vodafone, příp. jiného operátora. Nová trasa o délce cca 35,0 m bude vedena od stávajícího rozvaděče u domu na pozemku parc.č. 3009, k.ú. Libeň, a následně bude pokračovat severním směrem v chodníku ul. Nad Kolčavkou až před pozemek parc.č. 3010/13, k.ú. Libeň, kde následně odbočí přes komunikaci ul. Nad Kolčavkou a povede až do technické místnosti objektu, kde bude ukončena.

Veřejné osvětlení – v rámci záměru budou přeloženy dva stožáry VO č. 917007 a č. 917008, včetně trasy kabelového vedení o délce cca 40,0 m, které bude napojeno na stávající stožár VO č. 917006. Přeložka bude umístěna na pozemcích parc.č. 3891/9, 2677/1 v k.ú. Libeň.

Podmínky vyplývající ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a podmínky pro projektovou přípravu stavby:

- 13) Bude splněna podmínka uvedená v jednotném environmentálním stanovisku Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 19.03.2025, sp.zn. S MCP09/075309/2025, č.j. MCP09/077240/2025:
 - Odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě.
- 14) Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 27.06.2024, sp.zn. S MCP09/147773/2024/2, č.j. MCP09/147773/2024/OD/SC:
 - Po celou dobu stavby bude:
 - minimalizován zábor komunikace pro účely stavby
 - zajištěn bezpečný průchod pro chodce
 - zachován přístup k přilehlým objektům 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.
 - Případné úpravy v dopravním značení budou projednány v dostatečném časovém předstihu před kolaudací stavby, na základě samostatného podání v této věci s nezbytnými podklady u příslušného silničního správního úřadu.
- 15) Budou dodrženy podmínky uvedené v souhrnném stanovisku Správy železnic, státní organizace, ze dne 06.12.2024, zn. S15867/S-47825/2024-SŽ-OŘ PHA-OPS.
- 16) Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Drážního úřadu, sekce provozní, regionálního odboru Praha, ze dne 27.01.2025, sp.zn. PP-SOP0053/25-2/Rj, č.j. DUCR-2901/25/Rj:

- Stavba bude provedena podle projektové dokumentace předložené Drážnímu úřadu. Případné změny této dokumentace je stavebník povinen předem projednat s Drážním úřadem.
 - Stavbu lze povolit z hlediska ochrany proti hluku na základě projektové dokumentace dle přílohy č. 1 část B vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a to včetně posouzení vlivu okolí na stavbu. Musí být respektována ustanovení § 77, zejména odst. 3 a 5, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Stavba musí splňovat podmínky ochrany proti hluku podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 217/2016 Sb., kdy posouzení této otázky náleží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví.
 - Stavbou nesmí být nepříznivě ovlivněny drážní objekty a zařízení.
 - Na stavbě nesmějí být umístěna taková světla nebo barevné plochy, které by mohly vést k záměně s drážními znaky nebo mohly jinak ohrozit provoz dráhy.
 - Při provádění stavby nesmí být ohrožena bezpečnost a plynulost železničního provozu.
 - Všechny kovové části stavby je nutno chránit podle příslušných norem a předpisů před účinky bludných proudů vzniklých při provozování elektrifikované dráhy stejnosměrnou trakční proudovou soustavou.
- 17) Budou splněny zejména tyto požadavky TSK hl.m.Prahy, a.s., vyplývající z technického stanoviska ze dne 19.12.2024, č.j. TSK/46147/24 3309/Br, ve smyslu jeho aktualizace ze dne 22.05.2025, č.j. TSK/21593/25 3309/Br:
- v místě nového vjezdu na rampu do hromadných garáží požadujeme vybudovat nový zesílený přejezd přes chodník v celé šíři vjezdu s povrchem z drobné dlažby žulové 10D, kladené do kroužkové vazby, v následující konstrukční skladbě (realizované na odpovídajícím způsobem zhutněné zemní pláni) a to: DD 10 D v tl. 100 mm, lože z drti 4-8 v tl. 40 mm, SC C8/10 v tl. 120 mm, štěrkodrt' v tl. 100 mm - celkem tl. 360 mm, příčně ohraničený linkou z velké dlažby žulové, u vozovky se zapuštěnou (nikoliv sklopenou) žulovou obrubou, s nášlapem max. 50 mm
 - v místě tohoto vjezdu v žádném případě nesmí dojít ke zvětšení podélného sklonu překládaného chodníku ani v jeho přilehlém okolí - veškeré případné výškové rozdíly požadujeme řešit výhradně na pozemcích investora; příčný sklon musí být směrem k vozovce
 - požadujeme koordinaci s oběma dalšími plánovanými akcemi investora JÍŠA s.r.o. řešenými v rámci Obytného souboru Kolčavka (viz příložené koordinační vyjádření), a to: 1) „Nad Kolčavkou, parc.č. 3010/6, OS, Polyf. dům, P9“ / nově „Obytný soubor Kolčavka - Bytový dům B“ a 2) „Kolčavka, parc.č. 3011/1, 2, 4026/27, BD, P9“ / nově „Obytný soubor Kolčavka - Bytový dům D“; pokládku přípojek kanalizace (SO.03), vodovodu (SO.04), plynovodu (SO.06), NN (SO.10) a sdělovacích optických kabelů (SO.11) v komunikaci Nad Kolčavkou požadujeme realizovat souběžně (doporučujeme společně) s těmito výše uvedenými akcemi, protože do nových povrchů vozovky i chodníku této komunikace již nebude povolen žádný zásah; v případě, že tyto akce nebudou bezprostředně časově navazovat, budeme požadovat obnovu výkopy narušeného povrchu vozovky komunikace Nad Kolčavkou v celé šíři v jedné souvislé celistvé ploše (přes všechny přípojky) s délkovým přesahem min. 1,0 m od krajních hran rýh tak, aby po provedení zpětných úprav vznikly pouze dvě rovné příčné spáry kolmé k ose vozovky a obnovu stávajícího živičného chodníku komunikace Nad Kolčavkou, po pokládce výše uvedených přípojek NN (SO.10) a sdělovacích optických kabelů (SO.11), v celé šíři, v rýhách vždy včetně příslušné konstrukce a také včetně případného vyrovnání či výměny poškozených obrub
 - povrch chodníků přebíraných/předávaných do naší správy požadujeme realizovat tak, aby byl materiálově shodný s povrchem protilehlého nového a rekonstruovaného východního chodníku komunikace Nad Kolčavkou v rámci jedné z výše uvedených plánovaných akcí investora JÍŠA s.r.o., a to „Nad Kolčavkou, parc.č. 3010/6, OS, Polyf. dům, P9“ / nově „Obytný soubor Kolčavka - Bytový dům B“, ke které jsme již vydali technické vyjádření č.j.: TSK/46148/24 3309/Br ze dne 05.12.2024, tzn., že preferujeme tyto chodníky realizovat s živičným povrchem buď z asfaltobetonu ACO 8 nebo z litého asfaltu MA 8 (vyjma chodníkového přejezdu), případně z kamenné dlažby KS2, KS3 (dle PSP)
 - silniční obruby požadujeme žulové v obloucích obloukové daného poloměru (OP4)
 - požadujeme opticky nebo stavebně oddělit plochy, které budou ve správě a údržbě TSK tak, aby byla jednoznačně identifikovatelná hranice jejich budoucí správy a údržby

- případný přebytečný vybouraný dlažební materiál (obruby) požadujeme vrátit na sklad TSK
- definitivní rozsah zpětných úprav výkopy narušeného povrchu komunikace Nad Kolčavkou bude upřesněn při místním šetření za účasti zástupců investora a oddělení správy komunikací - oddělení 5120 TSK (pracoviště Poděbradská 218/185, Praha 9), před uzavíráním nájemní smlouvy (svolá investor)
- staveništní dopravu požadujeme řešit pouze „sólo“ vozy bez přívěsů a návěsů (výjimkou může být pouze doprava nedělitelných stavebních prvků, které na „sólo“ vozy nelze umístit, avšak výhradně za předpokladu dodržení předepsané nosnosti vozidel dle případného dopravního značení na jednotlivých komunikacích)
- před výjezdem ze staveniště požadujeme zřídit oklepovou rampu, popř. „mobilní tlakovou mycí linku“ pro vyjíždějící staveništní mechanizaci a vozidla, aby nedocházelo ke znečišťování přilehlých komunikací
- 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 však, že v zimním období, kdy dochází k nebezpečí námraz při splachování vozovek, jsou tyto případné splachy zakázány)
- požadujeme, aby investor provedl před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní foto dokumentaci přilehlých komunikací (vozovek a chodníků v ostatních částech mimo rozsah úseku požadované obnovy) a komunikací, po kterých bude vedena staveništní doprava, a předal ji přímo oddělení 5120 TSK (pracoviště viz výše) před uzavíráním nájemní smlouvy. Po dokončení stavby, nejpozději však před kolaudací bytového domu, budeme požadovat provést v nezbytném rozsahu a po dohodě s oddělením 5120 TSK (pracoviště viz výše) opravu, popř. rekonstrukci, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací - nutná finanční rezerva na tyto stavební práce.
- při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací požadujeme dodržovat „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“, schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014
- nové vzniklé i stávající dotčené plochy komunikační zeleně požadujeme po dokončení stavebních prací vyhrabat (urovnat), ohumusovat v tl. min. 10 cm, osít travním semenem daným pro příslušné stanoviště. Protokolární předání správci zeleně bude až po druhé seči, po plném zapojení travního porostu, v bezplevelném stavu, vše v souladu s ČSN 83 9031 - Technologie vegetačních úprav v krajině - Travníky a jejich zakládání po převzetí nově upravené komunikace Nad Kolčavkou zpět do správy TSK.
- odvodnění veškerých zpevněných ploch, které nebudou ve správě a údržbě TSK, musí být řešeno tak, aby srážkové vody z těchto ploch nestékaly na veřejné komunikace ve správě TSK; navrhované a případné další odvodňovací žlaby musí být situovány vždy výhradně mimo zpevněné plochy ve správě TSK
- nové budované části přípojek UV musí být sestavené z kameninových trub DN200, obetonované po celé délce trasy, vedené v přímém směru a sklonu na kanalizaci, přednostně bez spádového stupně. Případný spádový stupeň musí být u tělesa UV.
- pro ověření možnosti využití stávajících přípojek UV musí být nejprve provedena kamerovými kontrolami revize jejich stavu a následně provedena jejich případná rekonstrukce na náklady investora
- jako součást dokladů pro předání přepojených UV do naší správy a údržby musí být i provedeny kamerové kontroly těles UV a jejich přípojek. Kamerové kontroly vždy začnou rozhledem po okolním terénu nad tělesy vpustí a skončí pohledem kamery z přípojek do stoky jejich zaústění. Přípojky musí zůstat čisté bez kameniva, nebo hrubých úlomků materiálu. Kamerové kontroly požadujeme předat elektronicky přímo oddělení správy odvodňovacích zařízení - oddělení 5128 TSK.
- dopravní značení musí být provedeno dle „Technických podmínek pro svislé a vodorovné dopravní značení“
- doporučujeme, aby v komunikaci Nad Kolčavkou ve směru k Rokytce (podél pozemku parc.č. 3010/9 k.ú. Libeň) v rámci navrhované změny způsobu parkování ze stávajícího kolmého na podélné, pomocí nového vodorovného dopravního značení (VDZ) „V10g Časově

omezené stání“, bylo provedeno odstranění stávajícího VDZ „V10d Parkovací pruh“, které vyznačovalo stávající kolmé stání

- realizace stavby zasahuje do úseku číslo P9-0023, zón placeného stání (ZPS) - požadujeme proto od investora dodání veškerých rozhodnutí silničního správního úřadu (SSÚ), která budou ovlivňovat dopravní situaci v daném úseku minimálně s týdenním předstihem před zahájením prací, aby mohlo dojít k vypnutí monitoringu na daném úseku v místech stavebních záborů
- pokud bude nutné dočasně odstranit nebo přemístit parkovací automat PA 9000001, provede toto odstranění a zpětné osazení přímo oddělení 2346 TSK; žádost prosíme zaslat na zps@tsk-praha.cz
- při změně ve finálním stavu na parkovacím úseku (prodloužení úseku) požadujeme minimálně 14 dnů před kolaudací předat rozhodnutí SSÚ s odpovídajícími změnami, aby mohlo být zavedeno do systému řízení ZPS a zároveň upozorňujeme, že *úpravy a zřizování parkovacích míst na místních komunikacích v oblastech zón placeného stání musí být v souladu se schváleným usnesením RHMP číslo 2472 ze dne 09.09.2014 k „Zásadám pro zřizování zón placeného stání na území hl. m. Prahy“ dle nové „Koncepce rozvoje zón placeného stání na území hl. m. Prahy“*
- po ukončení stavby požadujeme obnovit veškeré poškozené dopravní značení ZPS, dle aktuálního zjištěného stavu v příslušném úseku ZPS v době jeho obnovy, vyjma realizace jeho povolené změny dle rozhodnutí silničního správního úřadu; toto veškeré značení musí být realizováno specializovanou firmou s autorizací a oddělení 3346 TSK (zps@tsk-praha.cz) ho následně přímo převezme
- upozorňujeme na sníženou zatížitelnost stávajícího mostního objektu „R010 Nad Kolčavkou“, v naší správě a údržbě, který je situovaný v těsné blízkosti stavby; tato jeho snížená zatížitelnost je v současnosti 26 t, při provozu středem mostu (značeno vodorovným dopravním značením)
- požadujeme předložit další stupeň PD k vyjádření, včetně tohoto stanoviska k DÚR (PD musí mimo jiné obsahovat i detailní řešení odvodnění a dopravního značení, detailní technické řešení nového chodníku komunikace Nad Kolčavkou, příčné řezy v místě obou vjezdů, vč. konstrukční skladby, „ZOV“ (harmonogram výstavby, přepravní trasy, množství přepravovaného materiálu, ZS, staveništní vjezd a výjezd), majetko-právní situaci s jasně specifikovaným budoucím správcem, příp. správci, nově budovaných zpevněných komunikačních ploch a objektů, a to formou barevné situace s vyznačením rozdělení budoucí správy, situaci s rozsahem zpětné obnovy povrchů apod., a budou zde zohledněny a zapracovány veškeré výše uvedené požadavky a připomínky, a to jak v grafické tak v textové části)
- stavba bude koordinována s akcemi uvedenými ve vyjádření odd. koordinace TSK ze dne 18.12.2024, č.j. TSK/46147/24/3310/Še.

Koordinace:

- 18) Stavba bude věcně, prostorově, technicky a časově koordinována se stavebními záměry „Obytný soubor Kolčavka, Praha 9 - Libeň - Bytový dům B“ v ul. Nad Kolčavkou, na který bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 05.05.2025 pod spis.zn. S MCP09/188463/2024/OVÚR/JR, č.j. MCP09/139734/2025/OVUR/JR (nabylo právní moci dne 06.06.2025) a „Obytný soubor Kolčavka, Praha 9 - Libeň - Bytový dům D“ v ul. Kolčavka, na který bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 22.04.2025 pod spis.zn. S MCP09/188461/2024/OVÚR/JR, č.j. MCP09/137515/2025/OVUR/JR (nabylo právní moci dne 15.05.2025).

Podmínky pro provádění staveb, které následně nevyžadují povolení záměru:

- 19) Při realizaci stavby a při provádění výkopových prací, které mohou ohrozit podzemní síť elektronických komunikací a inženýrských sítí a v blízkosti těchto elektronických komunikací a inženýrských sítí musí stavebník učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození těchto sítí těmito pracemi, zejména musí být dodrženy požadavky uvedené ve stanoviscích těchto společností, zejména:

- v prováděcí dokumentaci bude vyznačen průběh podzemního či nadzemního vedení inženýrských a komunikačních sítí společností, jejichž sítě se dle jejich vyjádření v předmětném území nacházejí,
- při souběhu nebo křížení přípojek inženýrských sítí se stávajícími zařízeními technického vybavení budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení,
- zahájení prací stavebník oznámí předem správci předmětných sítí dle dispozic,
- zemní práce v blízkosti vedení a zařízení budou prováděny ručně,
- zajistit před zahájením stavebních prací vytýčení všech nadzemních a podzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození, a dodržovat podmínky jednotlivých správců sítí,
- při realizaci musí být dodrženy normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a ČSN 332160 Elektrotechnické předpisy a předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečnými vlivy trojfázových vedení VN, VVN a ZVN,
- na trasách kabelů nesmí být skladován žádný materiál, nesmí po nich pojíždět těžké mechanismy,
- před zakrytím obnažených sdělovacích vedení bude přizván zástupce příslušné společnosti ke kontrole a k odsouhlasení uložení vedení, o čemž bude proveden záznam ve stavebním deníku.

Účastníkem řízení je dle § 27 odstavec 1 písmeno a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"):

žadatel

- JÍŠA s.r.o., Kolčavka 68/1, 190 00 Praha-Libeň

další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město
- České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha-Nové Město
- Invista Kolčavka s.r.o., Liliová 248/8, 110 00 Praha-Staré Město
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha-Michle
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha-Radlice
- SF Credit s.r.o., Karolinská 661/4, 186 00 Praha-Karlín
- 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
- 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.

Odůvodnění:

Dne 27.06.2024 obdržel stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění ve výroku uvedené stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení. Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění. Žádost byla postupně doplňována, naposledy dne 03.12.2025.

Charakteristika umíst'ované stavby v žádosti a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí:

Řešené území se nachází ve východní části pražské čtvrti Libeň. V blízkém okolí se nachází historicky významná viniční usedlost Kolčavka, a také vodní tok Rokytka s přiléhající cyklistickou trasou A26/EV4. Významnými limity území jsou především kanalizační stoka, záplavové území Rokytky, které však nezasahuje na řešený pozemek, vysokokapacitní silniční komunikace I. třídy v ulici Čuprova a železniční trať vedoucí na náspu severně od pozemku. Pozemky stavby na východě ohraničuje ulice Nad Kolčavkou, na jihu je to pěší chodník a parkoviště. Ze severu hranici pozemku tvoří zpevněná plocha a na západě jde o travnatou plochu. V současnosti větší část řešeného území slouží k odstavení vozidel autoservisu nacházejícího se na druhé straně ulice.

Jedná se o novostavbu bytového domu s komercí v parterové části (je navržena 1 komerční jednotka s předpokládanou funkční náplní – cyklokomunitní centrum, tzn. prodejna, opravna a údržba jízdních kol,

příp. drobné občerstvení a posezení návštěvníků). Novostavba bude mít 3 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží (poslední podlaží bude ustoupené). Půdorysně má objekt tvar nepravidelného lichoběžníku. Novostavba bude svou jižní a východní stranou umístěna na hranici s veřejným prostranstvím, které tvoří ulice Nad Kolčavkou a chodník na pozemku parc.č. 3891/9, k.ú. Libeň.

Pro potřeby navrhovaného záměru je navrženo 40 parkovacích stání umístěných v podzemních garážích (v úrovni 1.PP až 3.PP). V novostavbě jsou navrženy komerční prostory v úrovni 1.NP a 51 bytových jednotek v úrovni 2. až 6.NP. Celková hrubá podlažní plocha novostavby činí 6499 m². Dopravně bude stavba napojena na komunikaci ulice Nad Kolčavkou.

Součástí záměru bude rovněž související dopravní a technická infrastruktura a dočasné objekty zařízení staveniště.

Stavební záměr obsahuje tyto stavební objekty:

- SO.01 – Obytný dům
- SO.02 – Komunikace a zpevněné plochy
- SO.03 – Kanalizační přípojka
- SO.04 – Vodovodní přípojka
- SO.05 – Nakládání s dešťovými vodami
- SO.06 – Plynovodní přípojka
- SO.07 – Zajištění stavební jámy
- SO.09 – Přeložka VO
- SO.10 – Přípojka NN
- SO.11 – Přípojka sdělovacích kabelů
- SO.12 – Přeložka dešťové kanalizace

Oznámení o zahájení řízení:

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům opatřením č.j. MCP09/460691/2025/OVUR/JR ze dne 03.12.2025, přičemž z důvodu velkého počtu účastníků doručoval stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 původního stavebního zákona postupem podle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a). S odkazem na výše uvedené stavební úřad doručoval účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jednotlivě a účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 2 doručoval veřejnou vyhláškou. V souladu s ust. § 87 odst. 3 původního stavebního zákona se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou účastníci řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) původního stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru. Oznámení o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce Úřadu MČ Praha 9 od 04.12.2025 do 20.12.2025. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu jsou z úřední činnosti dobře známy poměry v území a žádost po doplnění poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil od ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů do 15 dnů od doručení výše uvedeného oznámení. Účastníci byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námítky mohou uplatnit ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dotčené orgány byly současně upozorněny, že mohou uplatnit svá stanoviska ve stejné lhůtě jako účastníci řízení. Lhůta pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů uplynula dne 05.01.2026.

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

Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k návrhu žádné další stanovisko.

Dne 18.12.2025 bylo ze strany žadatele do spisu doplněno vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 15.12.2025, Sp.zn. S-MHMP 1047759/2025, č.j. MHMP 1316245/2025, jako zástupce vlastníka dotčeného pozemku parc.č. 3992/1, k.ú. Libeň, kterým je Hlavní město Praha, zast. MHMP, odborem evidence majetku, jehož souhlasné vyjádření ze dne 15.10.2025, sp.zn. S-MHMP 963094/2025, č.j. MHMP 1041109/2025, bylo součástí spisu již v době oznámení o zahájení řízení. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o doplňující vyjádření k vydanému souhlasu vlastníka dotčených pozemků, které se nijak nedotýká vlastnických ani jiných práv ostatních účastníků řízení, nepovažoval

stavební úřad za nutné před vydáním rozhodnutí ve věci s doloženým vyjádřením účastníky řízení seznamovat.

Dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí (DUR), datovanou 08/2023 vypracoval generální projektant spol. Starý a partner s.r.o., jejíž dílčími zpracovateli jsou:

Průvodní a Souhrnná technická zpráva, Situační výkresy, část D.1 Bytový dům: Ing. Jiří Starý (ČKAIT – 0004506)

D.1B Požárně bezpečnostní řešení: Jan Drahoš (ČKAIT – 0009528)

D.2 Komunikace a zpevněné plochy: Ing. Michal Fott (ČKAIT – 0012876)

D.3 Kanalizační a vodovodní přípojka, D.4 Nakládání s dešťovými vodami, D.5 Plynovodní přípojka: Ing. Jiří Bernard (ČKAIT – 1007117)

D.6 Přeložka VO: Ing. Petr Fůsek (ČKAIT – 0012051)

D.7 Přeložka dešťové kanalizace: Ing. Jan Řehoř (ČKAIT – 0008823)

D.8 Přípojka sdělovacích kabelů, D.9 Přípojka NN: Ing. Martin Kučera (ČKAIT – 0009920)

Dokladová část obsahuje:

Protokol – stanovení radonového indexu pozemku č. 1018-25, datovaný 27.01.2025, který zpracovala spol. RADON v.o.s., Ing. Matěj Neznal *(na základě stanovení středního radonového indexu pozemku budou v projektové dokumentaci pro povolení stavby navržena dostatečná ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do budovy).*

K řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

1/ majetkoprávní doklady:

- plná moc od žadatele pro spol. ALMAPRO, s.r.o. ze dne 11.01.2024
- vyjádření (souhlas) vlastníka dotčených pozemků parc.č. 2677/1, 2994, 2995/2, 2995/4, 2996/1, 2996/4, 2996/5, 2996/10, 2996/16, 3891/1, 3891/8, 3891/9, 3992/1, k.ú. Libeň - Hlavního města Prahy, zastoupeného MHMP, odborem evidence majetku, ze dne 15.10.2025, sp.zn. S-MHMP 963094/2025, č.j. MHMP 1041109/2025, jehož přílohou je situační výkres dokumentace
- vyjádření (souhlas) zástupce vlastníka dotčeného pozemku parc.č. 3992/1, k.ú. Libeň – Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 15.12.2025, Sp.zn. S-MHMP 1047759/2025, č.j. MHMP 1316245/2025, jehož přílohou je situační výkres dokumentace
- souhlas vlastníka dotčeného pozemku parc.č. 2996/11, k.ú. Libeň - spol. České dráhy, a.s., a to vyjádřením ze dne 03.12.2025, sp.zn. 042/25PHA, č.j. 2529/2025-RSMPHA, jehož přílohou je situační výkres dokumentace
- souhlas vlastníka dotčeného pozemku parc.č. 3010/8, k.ú. Libeň - spol. Invista Kolčavka s.r.o., vyznačený na situačním výkresu dokumentace dne 21.11.2025
- Smlouva o provedení přeložky vodovodu a kanalizace č. 0105/25, uzavřená dne 14.04.2025, mezi žadatelem, Hlavním městem Praha, zast. spol. Pražská vodohospodářská společnost a.s., a spol. Pražské vodovody a kanalizace a.s.
- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8832501636, uzavřená dne 13.03.2025 mezi žadatelem a spol. PREdistribuce, a.s.

2/ stanoviska dotčených orgánů:

- vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví – závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 14.11.2024, Sp.zn. S-HSHMP 55873/2024, č.j. HSHMP 55873/2024
- vyjádření orgánu státního požárního dozoru – koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy ze dne 20.02.2025, č.j. HSAA-1470-3/PRES-2025
- vyjádření silničního správního úřadu – závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 27.06.2024, sp.zn. S MCP09/147773/2024/2, č.j. MCP09/147773/2024/OD/SC a rozhodnutí o povolení připojení na komunikaci ul. Nad Kolčavkou ze dne 23.04.2024, sp.zn. S MCP09/108634/2023/3, č.j. MCP09/205529/2023/OD/SC, které nabylo právní moci dne 10.05.2024
- vyjádření orgánu z hlediska všech složek životního prostředí – jednotné environmentální stanovisko Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 19.03.2025, sp.zn. S MCP09/075309/2025, č.j. MCP09/077240/2025
- vyjádření orgánu ochrany obyvatelstva – závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy,

- odboru bezpečnosti, odd. krizového plánování, ze dne 27.11.2024, Sp.zn. S-MHMP 1859457/2024, č.j. MHMP 1989099/2024
- stanovisko Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy, ze dne 28.05.2024, č.j. KRPA-174883-2/ČJ-2024-0000DŽ a ze dne 04.06.2024, č.j. KRPA-182393-2/ČJ-2024-0000DŽ
 - vyjádření orgánu územního plánování – závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 28.11.2025, Sp.zn. S-MHMP 638946/2025, č.j. MHMP 1246964/2025
 - vyjádření orgánu památkové péče – závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, ze dne 31.10.2024, Sp.zn. S-MHMP 1853317/2024, č.j. MHMP 1909950/2024
 - závazné stanovisko Sekce majetkové Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, ze dne 14.11.2024, Sp.zn. 183642/2024-1322/OÚZPHA, č.j. MO 939294/2024-1322
 - závazné stanovisko Drážního úřadu, sekce provozní, regionálního odboru Praha, ze dne 27.01.2025, sp.zn. PP-SOP0053/25-2/Rj, č.j. DUCR-2901/25/Rj

3/ ostatní rozhodnutí, vyjádření a stanoviska:

- stanovisko ke koordinaci staveb MO a „Obytný soubor Kolčavka“ Magistrátu hlavního města Prahy, odboru investičního, ze dne 03.11.2025, Sp.zn. S-MHMP 1856868/2024, č.j. MHMP 1091919/2025
- Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i. ze dne 04.12.2024, č.j. ARUP-7950/2024
- technické stanovisko TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 19.12.2024, č.j. TSK/46147/24 3309/Br, včetně jeho aktualizace ze dne 22.05.2025, č.j. TSK/21593/25 3309/Br
- koordinační vyjádření TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 18.12.2024, č.j. TSK/46147/24/3310/Še
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – Svodná komise ze dne 25.10.2024, č.j. DP/2815/24/100630/MP/40/1516
- souhrnné stanovisko Správy železnic, státní organizace, ze dne 06.12.2024, zn. S15867/S-47825/2024-SŽ-OŘ PHA-OPS
- Povodí Vltavy, s.p. ze dne 14.11.2024, zn. PVL-76583/2024-260
- Lesy hl.m. Prahy ze dne 29.11.2024, zn. 2962/24_VT_0238/24
- PRĚdistribuce, a.s. ze dne 26.02.2025, č.žádosti: 25222129
- Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace a.s. ze dne 26.03.2025, č.j. ZADOST202415499-01
- Pražská teplárenská a.s. ze dne 10.01.2025, zn. DAM/0079c/2025
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s. ze dne 24.02.2025, zn. 2025/OSDS/00905
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s. ze dne 18.11.2024, č.j. VPD-03127/2024.

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

- Airwaynet a.s. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 03.12.2024, zn. 177404647
- Quantcom, a.s. ze dne 20.10.2024, zn. PH1344394
- CoProSys a.s. ze dne 14.01.2025
- ČEPS, a.s. ze dne 09.06.2023, zn. 15994/2023/MRO
- České Radiokomunikace, a.s. ze dne 03.01.2025, zn. UPTS/OS/381700/2024
- ČD – Telematika a.s. ze dne 18.10.2024, č.j. 2202422313 a č.j. 3202422313
- CETIN a.s. ze dne 15.11.2024, č.j. 328090/24
- Fast Communication s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: FACO02025/24
- Fine Technology Outsource, s.r.o. ze dne 29.11.2024, č.j. 69118
- holesovice.org (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: HOLE00348/24
- Levný.net s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 29.11.2024, č.j. 69119
- Internet Praha Josefov s. r. o. ze dne 20.11.2024
- Irongate s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: IRGA01142/24
- Kaora s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: KAOR01878/24
- Kolektory Praha, a.s. ze dne 30.10.2024, zn. KP/003214/2024_001
- MEREDA INTERNET s.r.o. ze dne 22.10.2024
- Ministerstvo vnitra ČR ze dne 07.11.2024, č.j. MV-159472-4/OTA-2024
- Netcore services s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: NESE00147/24
- PT Distribuční, s.r.o. ze dne 06.11.2024
- New Telekom, spol.s r.o. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 03.12.2024, zn. 133418978
- Rychlý drát, s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: RYDR02339/24

- SPOJE.NET s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: SPNE01596/24
- Sys-DataCom s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 29.11.2024, č.j. 69120
- T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 20.11.2024, zn. E63556/24
- Telco Pro Services, a.s. ze dne 18.10.2024, zn. 0201793731
- TeSuNet s.r.o. ze dne 13.03.2025, č.žádosti: 925000017
- TC net – data s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 14.11.2024, č.žádosti: TCNE01826/24
- ÚVT Internet s.r.o. ze dne 15.12.2024
- TSK hl.m. Prahy, a.s. ze dne 18.10.2024
- Veolia Energie ČR, a.s. a Veolia Energie Praha, a.s. ze dne 21.10.2024, zn. REVE/20241018-003/ES
- Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 14.11.2024, zn. 241114-1041757081.

Majetkoprávní vztahy:

Pozemky parc.č. 2995/1, 2996/15 v katastrálním území Libeň jsou ve vlastnictví žadatele spol. JÍŠA s.r.o.

Pozemky parc.č. 2677/1, 2994, 2995/2, 2995/4, 2996/1, 2996/4, 2996/5, 2996/10, 2996/16, 3891/1, 3891/8, 3891/9, 3992/1 v katastrálním území Libeň jsou ve vlastnictví Hlavního města Praha.

K žádosti byl doložen souhlas vlastníka pozemku podle § 86 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona, resp. § 184a původního stavebního zákona, a to vyjádřením Hl.m. Prahy, zast. odborem evidence majetku MHMP ze dne 15.10.2025, sp.zn. S-MHMP 963094/2025, č.j. MHMP 1041109/2025, jehož přílohou je situační výkres dokumentace.

Za vlastníka pozemku parc.č. 3992/1 v katastrálním území Libeň, byl doložen souhlas jeho zástupce, tj. Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 15.12.2025, Sp.zn. S-MHMP 1047759/2025, č.j. MHMP 1316245/2025, jehož přílohou je situační výkres dokumentace.

Pozemek parc.č. 2996/11 v katastrálním území Libeň je ve vlastnictví spol. České dráhy, a.s.

K žádosti byl doložen souhlas vlastníka pozemku podle § 86 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona, resp. § 184a původního stavebního zákona, a to vyjádřením ze dne 03.12.2025, sp.zn. 042/25PHA, č.j. 2529/2025-RSMPHA, jehož přílohou je situační výkres dokumentace.

Pozemek parc.č. 3010/8 (včetně stavby č.p. 2355 na něm) v katastrálním území Libeň je ve vlastnictví spol. Invista Kolčavka s.r.o.

K žádosti byl doložen souhlas vlastníka pozemku podle § 86 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona, resp. § 184a původního stavebního zákona, a to vyznačením na situačním výkresu dokumentace dne 21.11.2025.

Podle údajů z katastru nemovitostí není navrhovanou stavbou dotčen zemědělský půdní fond.

Účastníci řízení:

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

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

- žadatel, kterým je společnost JÍŠA s.r.o., IČO 26724332, Kolčavka 68/1, 190 00 Praha-Libeň, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost ALMAPRO, s.r.o., IČO 24150134, Průběžná 1108/77, 100 00 Praha-Strašnice.

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

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

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

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

Dle písm. a)

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

- Hlavní město Praha zast. MHMP EVM, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 01 Praha 1, jako vlastník pozemků parc.č. 2677/1, 2994, 2995/2, 2995/4, 2996/1, 2996/4, 2996/5, 2996/10, 2996/16, 3891/1, 3891/8, 3891/9, 3992/1 v katastrálním území Libeň
- České dráhy, a.s., IČO 70994226, nábreží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město, jako vlastník pozemku parc.č. 2996/11 v katastrálním území Libeň
- Invista Kolčavka s.r.o., IČO 04684281, Liliová č.p. 248/8, 110 00 Praha 1-Staré Město, jako vlastník pozemku parc.č. 3010/8 (včetně stavby č.p. 2355 na něm) v katastrálním území Libeň.

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

- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- Pražská teplárenská a.s., Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
- SF Credit s.r.o., Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515.

Dle písm. b)

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, tj. vlastníci níže uvedených pozemků a staveb na nich a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

- pozemky parc.č. 2992/1, 2992/2, 2996/2, 2996/3, 2996/9, 2997, 2998, 3006/9, 3007, 3008/1, 3008/2, 3009, 3010/6, 3010/7, 3010/9, 3010/10, 3010/11, 3010/13, 3011/1, 3011/2, 3012, 3013, 3015, 3893, 3992/2 v katastrálním území Libeň.

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

- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- Netcore services s.r.o., Merhoutova 1400/4, Kunratice, 148 00 Praha 4
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, Holešovice, 170 00 Praha 7.

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

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

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

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

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

posuzuje stavební úřad v rámci územního řízení pouze celkový objem stavby a hrubou podlažní plochu, nikoliv dispoziční rozvržení vnitřních prostor a jednotlivých bytů:

- stavba je v souladu s § 16, kterým jsou stanoveny požadavky na veřejná prostranství, neboť kolem celého objektu je navrženo veřejné prostranství odpovídající významu místa a potřebám pěšího provozu, navazující na veřejné prostranství v okolí. V uličním prostranství je zřízeno veřejné osvětlení.
- stavba je v souladu s § 17, kterým jsou stanoveny požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost, neboť vjezd na pozemek (do garáží objektu) je zajištěn ze stávající zpevněné komunikace ulice Nad Kolčavkou, která je místní obslužnou směrově nerozdělenou obousměrnou místní komunikací. Okolo bytového domu budou vybudovány nové zpevněné plochy a pěší komunikace.
- stavba je v souladu s § 18, kterým jsou stanoveny požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost, neboť sítě technické infrastruktury jsou umístěny do uličních prostranství, příp. pod zpevněnými plochami nebo při jejich okrajích, přičemž pro připojení jednotlivých staveb se ustanovení neuplatní. Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací jsou umístěna pod terénem.
- stavba je v souladu s § 19, kterým jsou stanoveny požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury, neboť dle doložené dokumentace stavba splňuje minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a stanovené normové minimální krytí. Dále jsou splněny minimální vzdálenosti sítí od paty kmene stromu dle vyhlášky.
- stavba je v souladu s § 20, kterým jsou stanoveny obecné požadavky na umístování staveb, kdy při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Návrh negativně neovlivní charakter území. Předmětem územního řízení je novostavba bytového domu navrhovaná při ulici Nad Kolčavkou, a to na místě stávající zpevněné plochy sloužící k odstavení vozidel autoservisu nacházejícího se na druhé straně ulice. Navržená stavba svým urbanistickým řešením reflektuje současné požadavky i charakter území, kde se nachází několik činžovních domů z přelomu 19. a 20. století, které představují torzo původní představy o uzavřeném bloku, a viniční usedlost Kolčavka na půdorysu uzavřeného U na opačném břehu Rokytky. Rozměry a parametry pozemku sice neumožňují rozvinout myšlenku blokové zástavby se soukromým dvorem, nicméně dům je pojatý jako samostatný blok s centrálním vertikálním komunikačním prostorem. Dům na okolí navazuje i výškově – hlavní hmota respektuje úroveň říms činžovních domů na opačné straně ulice a zároveň atika ustupujícího nejvyššího podlaží je nižší než úroveň hřebenů zmíněných domů. Díky mírnému převýšení pozemku je dům usazen přímo na terén s přímou návazností mezi interiérem a exteriérem bez značných výškových rozdílů, vyrovnávajících stupňů či teras. Značnou část 1. NP tvoří komerční prostor, který zaručí aktivní parter lemovaný veřejným prostorem a s přímým vstupem z ulice. Odstupy od hranic pozemku a okolních objektů respektují platnou legislativu a ctí kontext. Stavba je navržena téměř na hranici pozemku, čímž ohraničuje veřejný prostor a spoluutváří ulici Nad Kolčavkou. Soliterní dům evokující samostatný blok je odpovědí na torzo blokové struktury v ulici Nad Kolčavkou. Středem nového bloku – domu se však nestává soukromý dvůr, ale vertikální komunikační prostor – zastřešené atrium se schodištěm. Po celém obvodu centrálního uzlu jsou rozmístěny v patrech bytové jednotky, v přízemí komerční prostor, domovní vybavení a v podzemních podlažích garáže či technické místnosti. Stavba se nenachází v záplavovém území. Umístěním stavby nebude narušeno okolí, odstupové vzdálenosti jsou zvoleny tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění stávající zástavby, a aby byly splněny požadavky hygienické, požární ochrany a životního prostředí. Zařízení staveniště je navrženo jako stavba dočasná, přičemž nevyvolává kácení stromů ve veřejném prostranství.
- stavba je v souladu s § 21, § 22, § 23, kterými jsou stanoveny požadavky na způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím, který se zpravidla vymezuje stavební čarou, požadavky na umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru a požadavky na prostor mezi uliční a stavební čarou. Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění budovami. Vždy je vymezována po jeho obvodu, tzn. směrem k uliční čáře, může ale blok organizovat v celé jeho hloubce, např. rozdělovat na menší zastavitelné části nebo vymezovat vnitrobloky. V daném případě je stavba umístována do stabilizovaného území plochy SV, kde jsou založena uliční prostranství, a proto se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech. V ulici Nad Kolčavkou se z pohledu urbanistického jedná o zástavbu s

blokovou strukturou se stavební čarou uzavřenou. Nový bytový dům, jako solitérní stavba evokující samostatný blok, strukturu stávající zástavby na opačné straně ulice respektuje. Stávající zástavba je vymezena stavební čarou shodnou s uliční čarou. Navrhovaný objekt respektuje uliční čaru stávajících objektů a zachovává existující veřejná prostranství tak, jak jsou vymezena stávajícími stavbami.

- stavba je v souladu s § 24, kterým jsou stanoveny požadavky na prvky, které mohou překročit stavební čaru, neboť prvky uvedené v odstavci 1 tohoto ustanovení nebudou přesahovat stavební čaru nad povolené hodnoty. Navrhovaná stavba je doplněna architektonickými prvky (sklopnými nepevnými markýzami nad okny v 1.NP a balkony, které člení průčelí objektu a dodávají uživatelský komfort). Balkony překračují stavební čaru do max. vzdálenosti 1,5 m, jsou vzdáleny více než 2,5 m od sousedních staveb a zároveň v součtu tvoří méně než třetinu plochy fasády k příslušné stavební čáře. Dům přiléhá na východní a jižní straně k ulici Nad Kolčavkou, která není užší než 12 m, a proto balkony mohou překročit uliční čaru (v daném případě je tomu tak pouze na jižní straně domu). Prvky před stavební čarou nebudou zasahovat do průjezdního a průchozího prostoru komunikace.
- stavba je v souladu s § 25, § 26, § 27, které se týkají umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci a požadavků na určení výšky budovy, neboť záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde se výškové hladiny odvozují z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Posouzení charakteristické výškové hladiny patří do posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací, je tedy v kompetenci orgánu územního plánování, tj. Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 28.11.2025, Sp.zn. S-MHMP 638946/2025, č.j. MHMP 1246964/2025. Navrhovaný záměr svým měřítkem, hmotovým řešením a celkovým působením respektuje okolní zástavbu i výšky budov v okolí.
- stavba je v souladu s § 28, kterým jsou stanoveny požadavky na dostatečný odstup navrhované stavby od oken obytných místností stávajících okolních budov, neboť splnění odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 k PSP bylo prokázáno grafickým znázorněním (ve vztahu k nejkritičtějšímu oknu domu č.p. 907), které je součástí přílohy Souhrnné technické zprávy.
- stavba je v souladu s § 29, kterým jsou stanoveny požadavky na odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku, které se uplatní výhradně při umísťování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění, neboť dle odst. 1 tohoto ustanovení se požadavek na minimální odstup 3 m od hranice sousedního pozemku neuplatní na hranici s veřejným prostranstvím, tj. u východní a jižní fasády, které směřují k ulici Nad Kolčavkou a rovněž u západní a severní fasády, kolem nichž bude veřejné prostranství záměrem vytvořeno, přičemž západní, jižní a část severní fasády jsou navíc umístěny na hranici s nezastavitelným územím IZ – izolační zeleň.
- stavba je v souladu s § 31, kterým jsou stanoveny požadavky na napojení na komunikace, kdy u staveb se podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje, neboť stavba bude dopravně napojena chodníkovým přejezdem (vjezdem do podzemních garáží) na ulici Nad Kolčavkou.
- stavba je v souladu s § 32, kterým jsou stanoveny požadavky na kapacity parkování, kdy pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení. Výpočet dopravy v klidu vychází z hrubých podlažních ploch navrhované funkce stavby a je zpracovaný v oddílu B.4. Souhrnné technické zprávy. Pro navrhovaný bytový dům je přepočtem na základě centrality území (zóna 04) požadováno 38 parkovacích stání, z toho 33 vázaných a 5 návštěvnických stání. Pro potřeby záměru je požadovaný počet zajištěn celkem 40 parkovacími stáními umístěnými ve společných podzemních garážích (v úrovni 1.PP, 2.PP, 3.PP), z toho 8 stání bude řešeno v zakladačích.
- stavba je v souladu s § 33, kterým jsou stanoveny požadavky na formu a charakter parkování, neboť dle požadavků tohoto ustanovení jsou stání umístěna na stavebním pozemku, přičemž vázaná stání jsou řešena mimo uliční prostranství formou garážových stání. Návštěvnická stání jsou umístěna v podzemních garážích a v projektové dokumentaci pro ně bude stanoven režim jejich užívání.
- stavba je v souladu s § 34, kterým jsou stanoveny požadavky na odkládání jízdních kol, neboť v domě je navržena kolárna pro trvalé uživatele bytového domu, tedy mimo veřejně přístupný prostor. Stojany pro jízdní kola návštěvníků jsou navrženy u vstupu do komerčního prostoru a jsou veřejně přístupné.
- stavba je v souladu s § 35, § 36, § 37, kterým jsou stanoveny obecné požadavky na připojení staveb na technickou infrastrukturu, požadavky na zásobování pitnou vodou a na likvidaci odpadních vod, neboť stavba bytového domu bude napojena na síť technického vybavení, připojení budou

samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů budou přístupná a trvale označená. Bytový dům bude napojen na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu novými přípojkami napojenými na stávající řady vedené ulicí Nad Kolčavkou.

- stavba je v souladu s § 38, kterým jsou stanoveny požadavky na hospodaření se srážkovými vodami. Dešťové vody z teras a ploché vegetační střechy budou zachytávány a odvedeny do retenční nádrže o objemu 18 m³ umístěné v 1.PP objektu. Zachycené vody budou z této nádrže vytékat regulovaným odtokem 0,5 l/s do veřejné dešťové kanalizace. Z důvodu kompletního zastavění není navrženo vsakovací zařízení. Garáže nebudou přímo odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek. Dešťové vody z garáží budou přirozeně odpařovány přes vypařovací žlaby. Přebytkové vody z vypařovacích žlabů budou svedeny do přečerpávacího zařízení v 3.PP. Na přečerpávací zařízení budou napojeny i žlaby pod zakladači v úrovni 3.PP. Tyto dešťové vody budou přečerpávány do lapolu (OLK) o velikosti 3 l/s umístěného v místnosti vedle retenční nádrže dešťových vod a následně napojeny na retenční nádrž.
- stavba je v souladu s § 45 – denní a umělé osvětlení, neboť dle Souhrnné technické zprávy byla provedena studie denního osvětlení, která ověřila hodnoty činitele denní osvětlenosti pro nejvíce ovlivněný bytový dům č.p. 907, Nad Kolčavkou 8 (parc.č. 3009, k.ú. Libeň), nacházející se východně od navrhovaného objektu. Závěrem studie je, že výstavbou navrhovaného objektu nedojde ke snížení sledovaného činitele pod normové hodnoty, přičemž je z uvedeného možné odvodit, že další domy v ulici budou navrhovanou stavbou ovlivněny méně, než je tomu v případě kritického domu č.p. 907. Lze tedy konstatovat, že realizace stavebního záměru nebude mít negativní dopad na denní osvětlení posuzované sousední zástavby.
- stavba je v souladu s § 51, kterým jsou stanoveny požadavky na odpady, kdy stavby musí být vybaveny místností pro odkládání odpadu, která kapacitně odpovídá požadovanému účelu stavby, nebo musí být vybaveny místem pro umístění odpadních nádob situovaným na stavebním pozemku; v daném případě je požadavek splněn navrženým místem pro umístění odpadních nádob situovaným v bytovém domě v úrovni 1.NP.

Dokumentace pro územní řízení je zpracována tak, aby vyhovovala požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a aby na ni bylo možno navázat při zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby.

Bezbariérové užívání stavby je řešeno a popsáno v části B.2.4 Souhrnné technické zprávy. Bezbariérový přístup do bytovému domu bude zajištěn z ulice Nad Kolčavkou. Přístup do všech podlaží bude zajištěn pomocí výtahu umístěného ve vnitřním schodišťovém komunikačním prostoru, který bude umožňovat užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Šířky společných chodeb a vstupní dveře do bytů a domu vyhovují obecným technickým požadavkům zabezpečujícím užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Veškeré navržené plochy pro pěší mají dostatečnou šířku. Základní příčné spády komunikací pro chodce jsou navrženy se sklonem 2,0 %. Chodníky jsou minimální šířky 1,50 m. Maximální podélné spády chodníků jsou 8,33 %. Z počtu navržených garážových parkovacích stání bude pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace vyhrazen minimálně vyhláškou požadovaný počet stání.

Podrobnější řešení projektové dokumentace ve smyslu vyhl.č. 398/2009 Sb. bude předloženo v rámci dalšího stupně řízení o povolení stavby.

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

V souladu s § 86 odst. 2 písm. c) a d) původního stavebního zákona, žadatel v územním řízení předložil výše uvedená stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky dopravního napojení navrhovaného záměru byly stanoveny v podmínce č. 11 výrokové části tohoto rozhodnutí. Stavba bude dopravně napojena novým sjezdem na ulici Nad Kolčavkou.

Podmínky napojení na technickou infrastrukturu byly stanoveny v podmínce č. 12 výrokové části tohoto rozhodnutí.

Požadavky TSK hl.m.Prahy byly zahrnuty do podmínky č. 17 výrokové části tohoto rozhodnutí.

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 stavby. V případě společně umísťovaných souvisejících staveb, které následně nevyžadují povolení záměru, a lze je tak realizovat na základě pravomocného územního rozhodnutí (zejména přípojky inženýrských sítí), byly podmínky pro jejich provádění souhrnně zahrnuty do podmínky č. 19 výrokové části tohoto rozhodnutí. Požadavky týkající se vzájemných (např. smluvních) vztahů stavebníka a vlastníka nebo správce technické infrastruktury a rovněž subjekty uplatněné obecné požadavky, které stanoví právní předpisy, nebyly do podmínek výroku zahrnuty.

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 materiálu, zřizování skládek a vysazování trvalých porostů v ochranných pásmech) v ochranných pásmech elektřiny, plynu nebo rozvodů tepelné energie, nebo dále v zákoně č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém jsou zakotvena pravidla pro zahájení stavebních prací až po vyjádření provozovatele veřejné komunikační sítě o existenci nadzemních nebo podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi. Obdobná povinnost vyplývá i ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde jsou k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením vymezena ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. Povinnost obstarat si před zahájením stavební činnosti tzv. aktuální vyjádření či stanovisko vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vyplývá tedy z výše uvedených zákonů. V obecné rovině lze 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.

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

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zahrnuty do podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí takto:

Podmínka stanovená v doloženém jednotném environmentálním stanovisku Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 19.03.2025, sp.zn. S MCP09/075309/2025, č.j. MCP09/077240/2025, byla převzata do podmínky č. 13 výrokové části tohoto rozhodnutí.

Podmínky stanovené v doloženém závazném stanovisku Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 27.06.2024, sp.zn. S MCP09/147773/2024/2, č.j. MCP09/147773/2024/OD/SC, byly převzaty do podmínky č. 14 výrokové části tohoto rozhodnutí, s výjimkou požadavku uvedeného pod bodem 3) tohoto stanoviska, který byl splněn v rámci územního řízení (doložení rozhodnutí o povolení připojení nemovitosti k pozemní komunikaci).

Splnění podmínek uvedených v souhrnném stanovisku Správy železnic, státní organizace, ze dne 06.12.2024, zn. S15867/S-47825/2024-SŽ-OŘ PHA-OPS, bylo uloženo podmínkou č. 15 výrokové části tohoto rozhodnutí.

Podmínky stanovené v doloženém závazném stanovisku Drážního úřadu, sekce provozní, regionálního odboru Praha, ze dne 27.01.2025, sp.zn. PP-SOP0053/25-2/Rj, č.j. DUCR-2901/25/Rj, byly převzaty do podmínky č. 16 výrokové části tohoto rozhodnutí.

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

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

Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, oddělení informací o území, ze dne 28.11.2025, Sp.zn. S-MHMP 638946/2025, č.j. MHMP 1246964/2025, vydaného dle § 96b původního stavebního zákona, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - všeobecně smíšené, v území stabilizovaném, a dále z části v nezastavitelném území v plochách IZ - izolační zeleň a VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály.

Orgán územního plánování posoudil navrhovaný záměr z hlediska souladu jeho funkčního využití s platným územním plánem, přičemž v odůvodnění svého závazného stanoviska uvedl:

„Z hlediska plošných regulativů je novostavba objektu, který kombinuje funkci bydlení s obchodem (obchodním zařízením s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m²) a službami, v souladu s hlavním využitím plochy SV. Umístění parkovacích stání v rámci podzemních garáží, pěších komunikací a prostorů, sítě technické infrastruktury a plošných zařízení technické infrastruktury je v ploše SV posuzováno jako přípustné. Realizace zeleně, včetně souvisejících terénních úprav, je v ploše SV posuzována jako přípustná. Umístění pěších komunikací a prostorů a sítě technické infrastruktury je v ploše IZ posuzováno jako přípustné. Realizace zeleně, včetně souvisejících terénních úprav, je v ploše IZ posuzována jako přípustná. Umístění plošných zařízení technické infrastruktury, tj. dočasných objektů zařízení staveniště, je v ploše IZ posuzováno jako podmíněně přípustné. Umístěním objektů zařízení staveniště nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, a to vzhledem k tomu, že objekty zařízení staveniště jsou umístěny při okraji plochy IZ a zároveň se jedná o jejich dočasné umístění, a to po dobu realizace záměru. Dominantní podíl zeleně v ploše IZ bude zachován. S ohledem na výše uvedené, je tak umístění výše uvedených plošných prvků technické infrastruktury v ploše IZ posuzováno jako přípustné. Realizace zeleně, včetně souvisejících terénních úprav, je v ploše VOP posuzována jako přípustná.“

Z hlediska umístění stavby do stabilizovaného území orgán územního plánování posoudil záměr následovně:

„Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (3) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Úřad územního plánování po posouzení záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Posuzovaný stavební záměr je navržen mezi stávající parkově upravenou plochou a k ní přilehající šestipruhovou komunikací (ulice Čuprova), estakádou/náspem železniční tratě (železniční trať Praha - Nymburk) a stávající blokovou zástavbou, která se nachází při ulici Nad Kolčavkou. Stávající zástavba je tvořena převážně blokovou zástavbou bytových domů o 4-6 podlažích se zastřešením šikmou střechou, výjimečně i plochou střechou. Severovýchodně od posuzovaného záměru se nachází usedlost „Kolčavka“ tvořená třípodlažními objekty se zastřešením šikmou střechou, kterým dominuje pětipodlažní věž s plochou střechou. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu č. 025_1 Kolčavka s blokovou strukturou. V bezprostředním okolí posuzovaného stavebního záměru se dle ÚAP hl. m. Prahy výška obvodových linií střech objektů pohybuje do max. 17,1 metru. V širším okolí posuzovaného stavebního záměru se výška obvodových linií střech objektů dle ÚAP hl. m. Prahy pohybuje zpravidla do max. 26 metrů. Nad rámec uvedených výšek obvodových linií střech objektů dle ÚAP hl. m. Prahy se při ulici Nad Kolčavkou (na pozemku parc.č. 3006/9 v k.ú. Libeň) nachází novostavba bytového domu s 2 PP a 5 NP, na kterou bylo dne 13.04.2022 Odborem výstavby a územního rozvoje ÚMČ vydáno společné rozhodnutí č.j.: MCP09/045942/2022/OVÚR/POL. Dle uvedeného společného rozhodnutí je výška atiky nad 5.NP bytového domu na kótě max. 211,700 m n. m (úroveň podlahy 1.NP = ± 0,000 je na kótě 195,600 m n. m.), přičemž vstupy do bytového domu jsou z jižního průčelí, tj. z ulice Nad Kolčavkou, na kótě 192,700 m n. m.

Navržená novostavba bytového domu svým umístěním a hmotovým řešením vytváří vhodný přechod mezi stávající blokovou zástavbou při ulici Nad Kolčavkou a stávající estakádou/náspem železniční tratě, resp. stávající

šestipruhovou komunikací. Navržený objem novostavby bytového domu respektuje objem stávající blokové zástavby při ulici Na Kolčavkou. Celkové objemové působení objektu je zároveň vhodně odlehčeno ustoupením hmoty 6.NP. Zastřešení novostavby plochou střechou s vegetačním souvrstvím vnáší do daného území nový prvek zeleně (zeleň na konstrukci), čímž oživuje jeho stávající charakter. Navržené výškové parametry objektu respektují stávající výškové parametry okolní zástavby, na které vhodně navazují. Celková výška objektu zároveň nepřevyšuje výšku hřebenů šikmých střech stávající blokové zástavby při ulici Nad Kolčavkou. Navržený rozsah zastavěné plochy danou novostavbou odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Navazující sadové úpravy zlepšují stávající stav a vhodně doplňují plochy zeleně na rostlém terénu v okolí posuzovaného záměru. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.“

Z hlediska dotčení veřejně prospěšné stavby orgán územního plánování dále ve svém stanovisku uvedl:

„Posuzovaný stavební záměr se nachází v ploše nezrealizované veřejně prospěšné stavby (VPS) s označením 8|DK|9: Praha 9 - Městský okruh Jarov - Pelc Tyrolka. Investorem dané VPS je Odbor investiční Magistrátu hl. m. Prahy. S ohledem na výše uvedené bylo v rámci žádosti o závazné stanovisko žadatelem doloženo vyjádření č.j.: MHMP 1091919/2025, které dne 03.11.2025 vydal Odbor investiční Magistrátu hl. m. Prahy (jakožto investor této VPS) a ve kterém konstatuje souhlas s výše uvedeným stavebním záměrem, a to na základě koordinace stavebního záměru se stavbou č. 8313 Libeňská spojka. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že posuzovaný stavební záměr je z hlediska veřejně prospěšné stavby (VPS) s označením 8|DK|9: Praha 9 - Městský okruh Jarov - Pelc Tyrolka přípustný.“

Orgán územního plánování kladně posoudil navrhovaný záměr rovněž z hlediska dotčení stávající cyklistické trasy při okraji koryta vodního toku Rokytka a nefunkčního lokálního (místního) biokoridoru L4/255, který je součástí ÚSES.

Po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatoval soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

K ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení stavební úřad uvádí:

Rozsah použití míry ochrany práv vlastníků sousedních nemovitostí (v řízeních podle stavebního zákona) se liší druhem či velikostí stavby, jež je pro ochranu práv vlastníků sousedních nemovitostí rozhodné. Ve fázi umísťování stavby se řeší předně otázky půdorysné velikosti a výšky stavby, odstupové vzdálenosti stavby od hranic se sousedním pozemkem, míra zastavěnosti pozemku, vzhled stavby či způsob jejího užívání.

Ochrana zájmů je zakotvena již v obecných ustanoveních a ve společných postupech v územním plánování, spočívající ve veřejném projednání územně plánovací dokumentace, tedy ve schváleném ÚP HMP, v definici zveřejňování písemností, ve veřejném projednání se zástupci veřejnosti ohledně územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumenty jsou základním východiskem pro umísťování staveb, ale v zásadě pro umístění stavby je třeba celá řada dalších rozhodnutí a povolení či stanovisek získaných v příslušných řízeních.

Územní rozhodnutí je nezbytné u všech záměrů, u nichž nepostačí územní souhlas. Územní rozhodnutí tedy vyžadují zejména stavby většího rozsahu, které nejsou uvedeny v § 103 a 104 původního stavebního zákona. V územním řízení lze rozlišit „dvojitý účastníky“. Účastníci územního řízení tedy jsou (do jisté míry privilegovaní účastníci, obdobně jako ve správním řízení podle správního řádu) žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, a vedle toho další účastníci řízení podle § 85 odst. 2 původního stavebního zákona (tj. vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám, sousedním pozemkům či stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno).

Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, musí dbát požadavků uvedených v § 90 původního stavebního zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Při plnění povinností podle § 152 odst. 1 původního stavebního zákona musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Definice pojmu „šetrnost k sousedství“, ve stavebním zákoně ani v jiných právních předpisech není stanovena. Sousedství nelze zužovat pouze na pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, na němž má být uskutečněn stavební záměr, či být realizován, ale je nutné vycházet z nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 96/2000 Sb. Slovem „šetrnost“ lze běžně rozumět hospodárnost, šetrivost, spořivost, ale také ohleduplnost, brání zřetele na něco/někoho. Šetrnost k sousedství ve smyslu stavebního zákona nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při umístění stavby, přípravě a

provádění stavby, tedy dodržování a splnění požadavků veřejného práva, ale spočívá též v seriózním jednání stavebníka vůči sousedům ve smyslu nikomu neškodit, zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného. Tedy při umisťování a navrhování stavby zvažovat nejen výhodnost řešení ze svého hlediska, ale také nevýhody a problémy, které mohou vzniknout sousedům, účastníkům řízení.

Ochrana práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení spočívá též v tom, že zahájení územního řízení oznamuje stavební úřad (je-li v území vydán územní nebo regulační plán) „privilegovaným“ účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, ostatním účastníkům řízení se doručuje veřejnou vyhláškou. V opačném případě se jim musí doručit do vlastních rukou. V daném případě, kdy se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (tj. dle ust. § 144 odst. 1 správního řádu „s více než 30 účastníky“), postupoval stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 původního stavebního zákona v souvislosti s ust. § 144 správního řádu a doručoval oznámení o zahájení řízení účastníkům řízení dle ust. § 85 odst. 1 a § 85 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě a účastníkům řízení dle ust. § 85 odst. 2 b) původního stavebního zákona veřejnou vyhláškou. V oznámení o zahájení územního řízení jsou účastníci poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek v tom směru, že dotčení vlastníci sousedních nemovitostí mohou uplatňovat námitky v rozsahu, ve kterém je jejich právo přímo dotčeno, obec, že uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce s tím, že k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Upustit od ústního jednání lze jen v případě, že stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. V daném případě stavební úřad upustil od ústního jednání, neboť z úřední činnosti je mu místo stavby a poměry v území dobře známy, nebylo třeba provádět šetření na místě stavby, v době před oznámením zahájení řízení nevznikly žádné pochybnosti o zjištěném stavu věci, doložená stanoviska a vyjádření nebyla rozporná, a tudíž při posuzování záměru z hlediska jeho začlenění do dané lokality bylo možné vycházet z doložených podkladů.

K ochraně svých práv se mohou účastníci územního řízení do doby konání ústního jednání (v daném případě ve stanovené lhůtě) bránit podáním námitek a dotčené orgány podáním závazných stanovisek. Pokud se v řízení vyskytnou námitky, o kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad v odůvodnění územního rozhodnutí posoudí a vyhodnotí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Stavební úřad nemůže posuzovat námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Ochranu práv na soukromí řeší obecné požadavky na využívání území a zejména obecné požadavky na výstavbu (v daném případě Pražské stavební předpisy), přičemž soulad s těmito požadavky zkoumá stavební úřad z úřední povinnosti. V rozsahu těchto požadavků stavební úřad posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí, včetně přiložené dokumentace k územnímu řízení, a závěry dotčených orgánů. V daném případě stavební úřad v potřebné míře zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit vyjádření (námitky) k nim. Účastníci územního řízení neuplatnili proti umístění stavby žádné námitky. Dotčené orgány se ve stanovené lhůtě k záměru nevyjádřily a stavební úřad tudíž považuje za platná jejich stanoviska doložená k žádosti.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činností správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3, § 50 a § 68 správního řádu, ve spojení s § 90 a § 92 původního stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí. Zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro územní rozhodnutí, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech, a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K provedení důkazů užil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci, a které nebyly získány a provedeny v rozporu s právními předpisy, která užil při hodnocení důkazů. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad umisťované stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích

předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stavebního zákona. Stanovil požadavky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto tak, jak ve výroku uvedeno.

Poučení o odvolání:

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

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje
otisk úředního razítka

Upozornění:

- Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.
- Územní rozhodnutí o umístění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.
- Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.
- Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námítky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.
- Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,
 - a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
 - b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
 - c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
 - d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.
- Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.
- Projektová dokumentace musí v dalším stupni obsahovat řešení odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

- Řešení předmětné stavby v projektové dokumentaci musí splňovat požadavky stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění platném do 30.06.2024, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, celkem 29000 Kč, byl zaplacen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Příloha rozhodnutí:

- výkres č. C.2 „Katastrální situační výkres“ v měřítku 1:500

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

- ověřené situační výkresy, tzn. „Katastrální situační výkres“ v měřítku 1:500 (výkres č. C.2), „Koordinační situační výkres“ v měřítku 1:250 (výkres č. C.3) a „Situace zařízení staveniště“ v měřítku 1:250 (výkres č. C.4), s vyznačením předmětu územního rozhodnutí a jeho polohy
- stejnopis územního rozhodnutí s doložkou právní moci.

Obdrží:

I. Účastníci řízení doporučeně do vlastních rukou:

ALMAPRO, s.r.o., IDDS: gwj5wmh (*zástupce žadatele*)

sídlo: Průběžná č.p. 1108/77, 100 00 Praha 10-Strašnice

za obec Hl.m.Praha, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

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

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

účastníci podle § 85 odst. 2 písm. a) původního stavebního zákona

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h

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

České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf

sídlo: nábreží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

Invista Kolčavka s.r.o., IDDS: 4apfxa4

sídlo: Liliová č.p. 248/8, 110 00 Praha 1-Staré Město

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

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

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

Pražská teplotárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58

SF Credit s.r.o., IDDS: u9csuik

sídlo: Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

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

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

II. Účastníci řízení veřejnou vyhláškou:

vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská č.p. 14/324, Praha 9-Vysočany, 180 49 Praha 9 (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

- *identifikace vlivem záměru dotčených vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich a těch kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:*
pozemky parc.č. 2992/1, 2992/2, 2996/2, 2996/3, 2996/9, 2997, 2998, 3006/9, 3007, 3008/1, 3008/2, 3009, 3010/6, 3010/7, 3010/9, 3010/10, 3010/11, 3010/13, 3011/1, 3011/2, 3012, 3013, 3015, 3893, 3992/2 v katastrálním území Libeň
- *CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň*
- *Netcore services s.r.o., Merhoutova 1400/4, Kunratice, 148 00 Praha 4*
- *Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, Holešovice, 170 00 Praha 7*

Účastníci řízení podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hl.m.Praze, veřejnou vyhláškou:
Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

III. Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-BEZ Odbor bezpečnosti, odd. krizového plánování, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCF Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OPP Odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 01 Praha 1-Staré Město
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-UZR Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
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 z hlediska vodního zákona, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
Drážní úřad, Sekce provozní, regionální odbor Praha, IDDS: 5mjaaatd
sídlo: Wilsonova č.p. 300/8, 120 00 Praha 2-Vinohrady
Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

IV. Na vědomí:

JÍŠA s.r.o., IDDS: wihd2gm (*žadatel*)
sídlo: Kolčavka č.p. 68/1, 190 00 Praha 9-Libeň
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Evidence územních rozhodnutí, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Co: spis, evidence

1x stejnopis