



# ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/215635/2023/OVÚR/Ha

Č.J.: MCP09/005234/2026/OVÚR/Ha

VYŘIZUJE: Hana Halamová

TEL.: 283 091 437

E-MAIL: halamovah@praha9.cz

DATUM: 20.1.2026

Ukl. zn.: D-32/Vysočany

## DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

### ROZHODNUTÍ

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

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 stavebního zákona, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen „společné řízení“) posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, žádost o vydání společného povolení, kterou dne 18.12.2023 s posledním doplněním dne 24.9.2025 podala

**společnost PIXABELLY BASSOVA s.r.o., IČO 29031508, Záhřebská 157/24, 120 00 Praha-Vinohrady, kterou zastupuje společnost Jiran a partner architekti s.r.o., IČO 24281247, Jana Masaryka 257/26, 120 00 Praha-Vinohrady, která dále zmocnila Ing. Ivetu Růžičkovou, IČO 48074241, Mejstříkova č.p. 614/12, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 41**

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení rozhodl takto:

- I. Podle § 94p odst. 1 původního stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění

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

týkající se stavby nazvané:

**"Domov seniorů Bassova",  
spočívající ve stavebních úpravách a nástavbě stávajícího objektu č.p. 32 na pozemku parc.č. 68/1 v k.ú. Vysočany, ul. Bassova, Praze – Vysočany  
a dále jeho přístavbě, vč. napojení na technickou infrastrukturu a zařízení staveniště na pozemcích parc.č. 64/2, 64/3, 64/7, 64/9, 68/2, 69/2 a 2150/13 vše v k.ú. Vysočany.  
(dále jen "stavba").**

Stavba obsahuje tyto stavební a inženýrské objekty:

- SO 01 Budova domova seniorů
- SO 02 Dočasná stavba zařízení staveniště
- IO 01 Účelová komunikace včetně přilehlých parkovacích stání
- IO 02 Sadové úpravy včetně oplocení (nevýžadují ÚR ani SP)
- IO 03 Přeložka distribuční trafostanice PREDi
- IO 04 Přípojka sítě elektronických komunikací
- IO 05 Přípojka STL plynovodu
- IO 06 Areálová dešťová kanalizace včetně retenčního potrubí

Podmínky pro umístění a realizaci stavby:

1) Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje: stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 64/2 (ostatní plocha), parc. č. 64/3 (ostatní plocha), parc. č. 64/7 (ostatní plocha), parc. č. 64/9 (ostatní plocha), parc. č. 68/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 68/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 69/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2150/13 (ostatní plocha) v katastrálním území Vysočany.

2) Druh a účel umísťované stavby:

Předmětem záměru jsou stavební úpravy, nástavba a přístavba stávajícího objektu Domova seniorů, který se nachází na nároží ulic Bassova a Mlékárenská v Praze 9 - Vysočanech. Navrhovaná přístavba je řešena na pozemku ve vnitrobloku, z části v místě objektu bývalých lázní na pozemku parc.č. 69/2 v k.ú. Vysočany, který bude odstraněn na základě rozhodnutí vydaného zdejším stavebním úřadem ze dne 9.10.2024 pod č.j. MCP09/299415/2024/OVÚR/Ha s nabytím právní moci dne 14.11.2024.

3) Umístění stavby na pozemku:

**SO 01 Budova domova seniorů**

Na stávající objekt č.p. 32 na pozemku parc.č. 68/1 v k.ú. Vysočany, ul. Bassova, Praha – Vysočany, bude nad 6.NP provedena nástavba ustupujícího podlaží (7.NP). Dispoziční řešení nástavby bude zahrnovat chodby, schodišťové jádro, výtahovou šachtu, pokoje s hygienickým zázemím pro klienty domova seniorů, sesternu, denní místnost, místnost na úklid a sklad prádla. Zastřešení objektu je nově řešeno jako kombinace pochozích teras a klasické ploché střechy. Výška atiky ploché střechy (terasy) nad 6.NP je +19,830 m, výška atiky ploché střechy nad 7.NP je +23,180 m ( $\pm 0,000 = 195,700$  m n. m. Bpv = úroveň podlahy 1.NP, přičemž úroveň přílehlého terénu při ulici Bassova je cca -2 m od úrovně podlahy 1.NP).

Součástí stavebního záměru je odstranění stávající trafostanice a kotelny při severní fasádě objektu, odstranění stávajícího vnitřního schodiště, části nenosných konstrukcí (příček), ocelové konstrukce rampy terasy, části výplní otvorů, odstranění konstrukce strojovny výtahů a výstupů na střechu a spádové vrstvy střešního pláště.

V místě odstraněné trafostanice a kotelny, při severní fasádě stávajícího objektu č.p. 32 je navržena přístavba. Přístavba bude umístěna na pozemcích parc.č. 64/2, 68/1, 68/2 a 2150/13 v k.ú. Vysočany. Bude umístěna východní obvodovou stěnou ve vzdálenosti 5,8 m od hranice s pozemky parc.č. 64/10 a 2150/17, severovýchodním rohem ve vzdálenosti 11,9 od hranice s pozemkem parc.č. 2150/18 a severní obvodovou stěnou ve vzdálenosti 6,6 m od hranice s pozemkem parc.č. 64/9, vše v k.ú. Vysočany. Přístavba nepravidelného tvaru o max. rozměrech 19,1 x 10,7 m bude podsklepená s 8 NP, přičemž 8.NP je navrženo jako ustupující. Dispoziční řešení přístavby zahrnuje vstup z vnitrobloku, vstupní halu se schodištěm a výtahovou šachtou a technické zázemí objektu v 1.PP, pokoje s hygienickým zázemím pro klienty domova seniorů v 1.NP až 7.NP, a dále chodbu s výstupem na střechu, schodiště, výtahovou šachtu, zasedací místnost, kanceláře správy budovy s hygienickým zázemím a zimní zahradu v 8.NP. Zastřešení přístavby je řešeno jako kombinace pochozích teras a klasické ploché střechy. Výška atiky ploché střechy (terasy) nad 7.NP je +23,180 m, výška atiky ploché střechy nad 8.NP je +26,230 m od  $\pm 0,000$ .

Ve vnitrobloku na pozemku parc.č. 69/2 v k.ú. Vysočany je navržena přístavba nepravidelných tvarů o max. rozměrech 34,2 x 18,6 m, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, přičemž 3.NP je navrženo jako ustupující. Nad 3.NP se nachází ustupující nástavba schodišťového jádra (4.NP) s výstupem na střechu. Vzhledem ke svažitosti pozemků a profilu terénu je 1.PP přiznané.

Dispoziční řešení přístavby zahrnuje schodišťové jádro, chodby, úklidové místnosti a pokoje s hygienickým zázemím pro klienty domova seniorů v 1.PP až 3.NP. 1.PP je zároveň doplněno o odpočinkovou místnost (respirium), 2.NP o sesternu a 3.NP o klubovnu. Zastřešení novostavby je řešeno jako kombinace pochozích teras a plochých střech s intenzivní a extenzivní zelení (zelených střech). Výška atiky ploché střechy (terasy) nad 2.NP je +6,880 m, výška atiky ploché střechy nad 3.NP je +9,960 m, výška atiky nad 4.NP je +13,410 m od  $\pm 0,000$ ). Propojení vnitroblokové přístavby s přístavbou stávajícího objektu bude zajištěno pomocí dvoupodlažní ocelové konstrukce spojovacího krčku s pochozí střešou, umístěného na pozemcích parc.č. 64/3, 69/2 a 2150/13 v k.ú. Vysočany.

4) **SO 02 Dočasná stavba zařízení staveniště**

Zařízení staveniště bude situováno na pozemcích parc.č. 69/2 a 64/9 v k.ú. Vysočany, ve vlastnictví stavebníka.

Zařízení staveniště se umísťuje jako stavba dočasná po dobu trvání realizace stavby, tj. zařízení bude odstraněno před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Bude obsahovat buňkoviště, chemické WC, věžový jeřáb, skladovací plochy. Vjezd a výjezd ze staveniště bude z ul. Bassova.  
Pro účely staveniště bude využito napojení vody a elektro ze stávajícího objektu podružným měřením.

- 5) **IO 01 Účelová komunikace včetně přilehlých parkovacích stání**  
Stávající příjezd k objektu Domova pro seniory vede odbočením z ulice Bassova.  
Severně od příjezdové plochy (pozemek parc.č. 2150/13 v k.ú. Vysočany) je navrženo na pozemku parc.č. 64/9 v k.ú. Vysočany 6 neveřejných parkovacích stání, z toho 2 jsou určena pro osoby se sníženou pohyblivostí. Povrch parkovacích stání bude ze zatravnovací dlažby. Parkovací stání jsou ohraničena železobetonovou opěrnou zdí o výšce 0,1 – 1,2 m, z důvodu umístění parkovacích stání v terénním zářezu.
- 6) **IO 03 Přeložka distribuční trafostanice PREDi**  
Stávající distribuční trafostanice (DTS) TS4802 bude dočasně přeložena do severovýchodní části pozemku 64/2 v k.ú. Vysočany do doby vybudování nové DTS v nově navržené severní přístavbě.  
Dále bude provedena přeložka části trasy VN a NN v ul. Bassova do chodníku nově o délce 36 m.  
Po dokončení nově zřízené TS 4802 v přístavbě objektu, bude dočasná DTS zrušena a bude dokončeno napojení trasy VN a NN do nově zřízené TS 4802.
- 7) **IO 04 Přípojka sítě elektronických komunikací**  
Napojení objektu na síť elektronických komunikací bude pomocí přípojky SEK CETIN o délce 10 m. Stávající přípojka SEK CETIN o délce 47 m bude přeložena do nové pozice. Na fasádě přístavby bude instalován rozvaděč přípojky SEK CETIN. Tento rozvaděč bude tvořit rozhraní mezi přípojkou a vnitřními rozvody. Z rozvaděče přípojky SEK CETIN budou do hlavního datového rozvaděče MDF přivedeny telefonní linky a datové připojení.
- 8) **IO 05 Přípojka STL plynovodu**  
Nová část přípojky STL plynovodu o délce 2 m bude napojena na stávající část přípojky plynovodu o délce 20,8 m, která je ukončena před objektem, a povede dále kolmo k objektu.
- 9) **IO 06 Areálová dešťová kanalizace včetně retenčního potrubí**  
Dešťové vody ze střechy objektu budou svedeny do retenční nádrže s regulovaným odtokem a s havarijním přepadem. Retenční nádrž o max. rozměrech 2,4 x 18,3 m a objemu 29,43 m<sup>3</sup> bude umístěna před objektem Domova pro seniory na pozemcích parc.č. 64/2 a 68/1 v k.ú. Vysočany. Dešťové vody budou z retenční nádrže vedeny do stávající revizní šachty RŠ1 a dále do stávající přípojky jednotné kanalizace v ulici Bassova.
- 10) Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, zpracované společností Jiran a partner architekti s.r.o., datum zpracování 10/2023 s revizí 01-02/2024, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a předána stavebníkovi.
- 11) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Současně předloží jeho příslušné oprávnění k provádění stavebních nebo montážních prací a spojení na odpovědnou osobu.
- 12) Stavba bude dokončena nejpozději do 3 let od nabytí právní moci rozhodnutí.
- 13) Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.
- 14) Výkopy a skládky nesmějí zabraňovat přístupům ke vchodům a vjezdům přilehlých staveb a pozemků i k zařízením, které z důvodů bezpečnostních, požárních nebo provozních musí být stále přístupné (uzávěry, vstupy do inženýrských sítí aj.).

- 15) Při realizaci stavby a při provádění výkopových prací, které mohou ohrozit podzemní síť elektronických komunikací, v blízkosti těchto komunikací, musí stavebník učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození elektronických komunikací těmito pracemi.
- 16) Stavba bude koordinována se stavbami uvedenými v koordinačním vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., vydaném pod č.j. TSK/48545/23/1110/Še ze dne 5.2.2024.
- 17) Bude splněna podmínka Hygienické stanice hl. m. Prahy, vyplývající ze závazného stanoviska č.j. HSHMP 14058/2025 ze dne 7.5.2025:  
- ke kolaudačnímu řízení bude předložen protokol o měření a zaregulování výkonů VZT na projektem stanovené hodnoty.
- 18) Budou splněny podmínky Magistrátu hl. m. Praha, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 182604/2024 ze dne 31.1.2024, zejména:  
*z hlediska ochrany ovzduší*  
-Musí být dodržována zásada čištění vozidel vyjíždějících na vozovku (vhodná jsou např. štěrková lože, případně roštové pásy, které pomocí otřesů odstraňují nečistoty z podvozku nákladních automobilů).  
-Staveništní komunikace musí být pravidelně čištěny, a to v závěru každého dne nebo po ukončení prací, respektive odjezdu stavebních strojů a nákladních vozidel. Čištění staveništních ploch a komunikací musí být prováděno zásadně mokrou cestou.  
-Musí být používány pouze nesilniční pojízdné stroje (bagry, rypadla, nakladače, jeřáby, buldozery atd.) splňující alespoň emisní Etapu IIIA (Stage IIIA). Pokud nelze prokázat úroveň plnění emisní Etapy, musí být prokázáno, že byl nesilniční pojízdný stroj vyroben po 31. 12. 2007.  
-V případě, že nesilniční pojízdný stroj nesplňuje mezní hodnoty emisí odpovídající úrovni Etapy IIIA. nebo byl vyroben před 31. 12. 2007, musí být dovybaven alespoň filtrem pevných částic schváleným technickou zkušebnou Ministerstva dopravy či obdobným orgánem oprávněným k provádění této činnosti jiným členským státem EU.  
-Musí být používána nákladní vozidla splňující alespoň emisní normu EURO V. Pokud nelze prokázat úroveň plnění mezních hodnot emisí, musí být prokázáno, že vozidlo bylo vyrobeno po 1. 10. 2008.  
-V případě, že nákladní vozidlo nesplňuje mezní hodnoty emisí EURO V nebo bylo vyrobeno před 1.10.2008, musí být dovybaveno alespoň filtrem pevných částic schváleným technickou zkušebnou Ministerstva dopravy či obdobným orgánem oprávněným k provádění této činnosti jiným členským státem EU.  
*z hlediska ochrany vod*  
-Technické provedení diesel agregátu bude navrženo tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek do horninového prostředí nebo do kanalizace.  
-Stavbou ani jejím užíváním nesmí dojít k negativnímu ovlivnění povrchových ani podzemních vod.
- 19) Budou splněny podmínky silničního správního úřadu, Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, vyplývající ze závazného stanoviska č.j. MCP09/210635/2023/OD/Tum ze dne 15.12.2023:
- Po celou dobu realizace stavby bude:
    - minimalizován zábor komunikací pro účely stavby
    - zajištěn bezpečný průchod pro chodce
    - zachován přístup k přilehlým objektům, zastávkám MHD a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům, včetně svozu domovního odpadu a přístupu k ovládacím armaturám inženýrských sítí
    - zajištěna čistota vozovky a chodníku přiléhajícím ke stavbě
    - komunikace uvedena do náležitého stavu a řádně obnoven její povrch
  - V případě nutných záborů komunikací v rámci stavby je nutno v dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby požádat příslušný odbor Úřadu městské části Praha 9 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, respektive o zábor veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. a § 4 zákona č. 565/1990 Sb.

- V dostatečném časovém předstihu před realizací stavby bude požádán věcně a místně příslušný silniční správní úřad o stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích. Žádost bude obsahovat situaci s návrhem dopravního značení.

20) Bude splněna podmínka Policie ČR, Krajského ředitelství policie hlavního města Prahy, odboru služby dopravní policie, vyplývající ze stanoviska č.j. KRPA-132197-2/ČJ-2024-0000DŽ ze dne 22.4.2024:

- Návrh dopravně inženýrského opatření, přechodné a místní úpravy provozu na pozemních komunikacích je nutno předložit k posouzení a odsouhlasení v dostatečné lhůtě před začátkem stavby tak, aby bylo možno splnit podmínky § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb. v platném znění.

21) Budou splněny zejména tyto požadavky TSK hl. m. Prahy, a.s., vyplývající z technického stanoviska č.j. TSK/48545/23 1109/Hi ze dne 26.3.2024:

*Z hlediska oddělení správy komunikací:*

- definitivní rozsah zpětných úprav výkopy narušených povrchů komunikace Bassova v naší správě bude upřesněn při místním šetření za účasti zástupců investora a oddělení 1320 TSK (pracoviště Poděbradská 218/185, 190 00 Praha 9) před uzavíráním nájemní smlouvy (svolá investor),
- staveništní dopravu požadujeme řešit „sólo“ vozy bez přívěsů a návěsů (výjimkou bude 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 zřídít 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 (v zimním období, kdy dochází k nebezpečí námraz při splachování vozovek, jsou tyto splachy zakázány),
- při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací požadujeme dodržovat „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“, schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.

*Z hlediska oddělení správy odvodňovacích zařízení:*

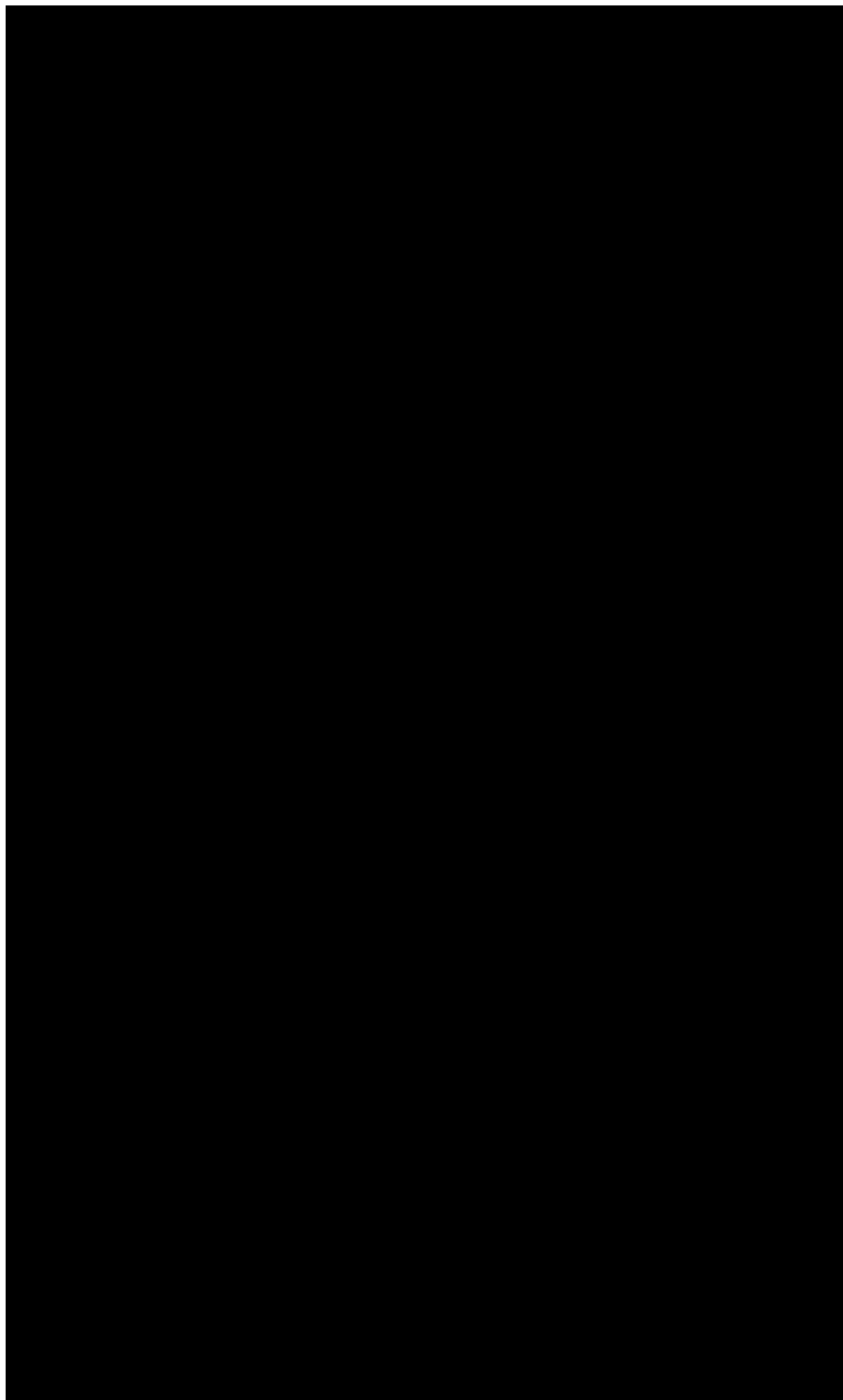
- v místě nově osazené zapuštěné obruby, tzn. na rozhraní mezi vozovkou komunikace Bassova, která bude ve správě a údržbě TSK a rekonstruovanou účelovou příjezdovou komunikací, která bude ve správě a údržbě investora, požadujeme vytvořit takové výškové rozvodí, aby nedocházelo k likvidaci dešťových vod z této účelové komunikace na úkor komunikace, která bude ve správě a údržbě TSK a případně naopak,
- upozorňujeme, že do stávající uliční vpusti (dále jen UV) v kontaktu se stavbou nesmí být vypouštěny výplachy ze stavební mechanizace nebo jiné znečištěné vody ze stavby; v době provádění stavby požadujeme udržovat (na náklady investora) tuto UV funkční,
- před termínem kolaudace, požadujeme předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 3252 TSK na e-mailovou adresu: [dspd.5300@tsk-praha.cz](mailto:dspd.5300@tsk-praha.cz) (geodetické zaměření + realizační dokumentace, bližší informace paní Pavla Kofátková, číslo telefonu: 607 049 363). Výkresy s geodetickým zaměřením budou předány v digitální formě (ve formátu např. dgn, dxf, dwg, vyk, vtx a od 01/2024 musí být navíc ještě i v jednotném výměnném formátu DTM) a označeny číslem akce 2023-1025-01882, přiděleným oddělením koordinace TSK. Kladné vyjádření od oddělení 3252 TSK k předání této DSPS je nezbytnou součástí pro ukončení výkopového povolení a nájemní smlouvy.

22) Budou splněny požadavky Dopravního podniku hl. m. Prahy, a.s., vyplývající ze souhrnného stanoviska č.j. DP/2258/25/100630/JB/38/1207 ze dne 14.10.2025 zejména:

- Stavebník dodrží „Obecné podmínky pro přípravu a realizaci staveb v OPM“
  - Stavbou nesmí dojít k poškození stávajících inženýrských sítí ve správě DPP – úsek technický metro.
- 23) Budou splněny podmínky Povodí Vltavy, státního podniku, uvedené ve vyjádření pod zn. PVL-3063/2024-260 ze dne 11.1.2024, zejména:
- Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanizmy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
  - Odvodnění stavby bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě.
- 24) Ve smyslu § 230 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, stavební úřad stanoví, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti stavebník předloží mimo náležitostí uvedených v § 232 téhož zákona doklady o uložení odpadů ze stavební činnosti odsouhlasené odborem životního prostředí ÚMČ Praha 9, souhlas TSK, kontrolní měření radonu.
- 25) Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí bude podána s náležitostmi dle § 232 stavebního zákona.
- 26) Stavba bude prováděna tak, aby během výstavby nedošlo k ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací a drah v dosahu stavby a ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikaci a dráze přiléhající ke staveništi a k ohrožení provozuschopnosti sítí technické infrastruktury v dosahu stavby a staveniště.
- 27) Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení. Podzemní či nadzemní vedení inženýrských a komunikačních sítí, která se dle doložených vyjádření v předmětném území nacházejí, budou při provádění stavby důsledně chráněna.
- 28) Souběh a křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi bude proveden v souladu s ČSN 736005 Prostorové uspořádání inženýrských sítí technického vybavení, ČSN EN 12007, technickými pravidly G 702 01, 702 04, 905 01 v souladu s § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a v souladu s § 102 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. (zákon o elektronických komunikacích).
- 29) Podzemní či nadzemní vedení inženýrských a komunikačních sítí společností CETIN a.s., PREDistribuce, a.s., Pražské plynárenské Distribuce, a.s., Pražské vodohospodářské společnosti a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Rychlý drát, s.r.o., Vodafone Czech Republic a. s., jejichž sítě se dle jejich vyjádření v předmětném území nacházejí, bude při provádění stavby důsledně chráněno.
- 30) Ve smyslu § 94p odst. 1 původního stavebního zákona stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
- Vytýčení prostorové polohy stavby.
  - Provedení izolací spodní stavby proti vodě, před jejich zakrytím.
  - Provedení ležatých potrubí pro odvádění srážkových vod.
  - Provedení hrubé konstrukce stavby přístavby k severnímu štítu stávající budovy, stavby nové dvorní budovy a nástavby na stávající budovu
  - Provedení vedení inženýrských sítí a napojení na technickou infrastrukturu před záhozem.
  - Dokončení stavby.

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

PIXABELLY BASSOVA s.r.o., Záhřebská 157/24, 120 00 Praha-Vinohrady



ADMEX Consulting, s.r.o., Bassova 98/8, 190 00 Praha-Vysočany  
AUTOCONSULT spol. s r.o., 28. pluku 524/25, 101 00 Praha-Vršovice  
B O N A Litvínov, s.r.o., Šafaříkova 2095, 436 01 Litvínov-Horní Litvínov  
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha-Libeň  
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha-Vysočany  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město  
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha-Michle  
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha-Vokovice  
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha-Hostivař  
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov  
Rychlý drát, s.r.o., Internacionální 1225/19, 165 00 Praha-Suchdol  
TAMAR s.r.o., Videňská 677/9, 779 00 Olomouc.

- II.** Podle § 94p odst. 1 a 7 původního stavebního zákona a § 13a odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění, v souladu se závazným stanoviskem odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, ze dne 25.3.2024 pod č.j. MCP09/085433/2024, sp. zn. S MCP09/047977/2024,

**povoluje kácení dřevin rostoucích mimo les,**

a to:

- 1 ks javor klen, obvod kmene: 150 cm, dřevina na zákresu situace kácení č. 1 (dále č.)
  - 1 ks javor klen, obvod kmene: 179 cm, dřevina na zákresu situace kácení č. 2
  - 1 ks javor klen, obvod kmene: 152 cm, dřevina na zákresu situace kácení č. 21
- dřevin červeně označených na potvrzené situaci kácení, která je nedílnou přílohou tohoto závazného stanoviska,

na pozemku parc.č. 69/2 k.ú. Vysočany, na pozemku ve vnitrobloku za stávající budovou domova seniorů v ulici Bassova č.p. 32, Praha 9.

**Pro kácení dřevin rostoucích mimo les se stanoví tyto podmínky:**

1. Kácení je možné realizovat až po vzniku práva provést stavební záměr „Domov seniorů Bassova“ podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023.
2. Kácení lze provést po vydání platného stavebního povolení bezprostředně před zahájením vlastní stavební činnosti jen v období vegetačního klidu, tj. v období od 01.11. do 31.03., který bude předcházet zahájení vlastní stavby. Termín kácení bude orgánu ochrany přírody oznámen alespoň 3 dny před započítáním kácení.
3. Společnost Pixabelly Bassova s.r.o., IČ 29031508 zajistí realizaci náhradní výsadby, a to:
  - Na pozemku dotčeném kácením a stavbou parc.č. 69/2 k.ú. Vysočany budou realizovány sadové úpravy podle projektu zpracovaného firmou JENA-Ing. Jan Švejkovský v 10/2023, podle výkresu D.2.9. - SAD - Sadové úpravy, bude vysazeno: 1 ks javor klen (*Acer pseudoplatanus*), 1 ks javor babyka (*Acer campestre* 'Green Column'), 1 ks javor babyka (*Acer campestre* 'Elegant'). 869 ks keřů (bobkovišeň, pěnišník, azalka, hortenzie, pustoryl, muchovník, zimolez, břechťan, barvínek, třezalka), 200 ks trvalek a okrasných travin s cibulovinami. Dále bude realizována extenzivní střešní zeleň.
  - Na pozemku veřejné zeleně parc.č. 624/13 k.ú. Prosek v Parku Přátelství při ulici Jablonecká bude vysazeno 8 ks okrasného listnatého stromu: javor klen (*Acer pseudoplatanus*). Sazenice stromů budou školkařské výpěstky s obvodem kmene min. 12-14 cm a korunou nasazenou min. ve 220 cm. Keře budou o velikosti 30 - 40 cm. Rostliny pro výsadbu budou nepoškozené, výsadbové jámy budou v šířce 1,5násobku průměru kořenového systému nebo zemního balu. Stromy budou kotveny třemi kůly. Výsadby budou mulčovány, u stromů bude závlahová mísa. Kvalita výpěstků bude odpovídat ČSN 46 4902 Výpěstky okrasných dřevin. Společná a základní ustanovení. Odborná realizace výsadeb bude v souladu s oborovými normami (ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou, ČSN 83 9051 Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy) a se Standardy péče o přírodu SPPKA A02 001-2013 Výsadba stromů.
  - Výsadba na pozemku stavby bude realizována k termínu kolaudace stavby „Domov seniorů Bassova“. Nebude-li možné výsadbu realizovat ke kolaudaci z důvodu nevhodných agrotechnických podmínek pro výsadbu rostlin, budou sadové úpravy provedeny v nejbližším jarním nebo podzimním výsadbovém termínu po kolaudaci.
  - Výsadba na pozemku veřejné zeleně bude realizována v nejbližším možném jarním nebo podzimním výsadbovém termínu po pokácení předmětných javorů, dle pokynu orgánu ochrany přírody.
4. Společnost Pixabelly Bassova s.r.o., IČ 29031508 zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby, a to:

Doplnění neujatých a chybějících kusů, odpovídající pravidelná závlaha v době vegetace, přihnojení, odplevelení výsadbového místa, u stromů individuální péče o kořenovou mísu (zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy), odborný výchovný řez mladých korun stromů.

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

Povinnost následné péče platí pro obě výsadbová místa

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu je společnost PIXABELLY BASSOVA s.r.o., Záhřebská 157/24, 120 00 Praha-Vinohrady.

### **Odůvodnění výroku I a II:**

Dne 18.12.2023 s posledním doplněním dne 24.9.2025 podal žadatel společnost PIXABELLY BASSOVA s.r.o., IČO 29031508, Záhřebská 157/24, 120 00 Praha-Vinohrady, kterou zastupuje společnost Jiran a partner architekti s.r.o., IČO 24281247, Jana Masaryka 257/26, 120 00 Praha-Vinohrady, která dále zmocnila Ing. Ivetu Růžičkovou, IČO 48074241, Mejstříkova č.p. 614/12, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 41, žádost o vydání společného povolení podle 94I původního stavebního zákona na shora uvedenou

stavbu "Dům seniorů Bassova", spočívající ve stavebních úpravách a nástavbě stávajícího objektu č.p. 32 na pozemku parc.č. 68/1 v k.ú. Vysočany, ul. Bassova, Praze – Vysočany a dále jeho přístavbě, vč. napojení na technickou infrastrukturu a zařízení staveniště na pozemcích parc.č. 64/2, 64/3, 64/7, 64/9, 68/2, 69/2 a 2150/13 vše v k.ú. Vysočany.

Uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy, nástavba a přístavba stávajícího objektu Domova seniorů č.p. 32, ul. Bassova 14, v Praze – Vysočanech, který se nachází na nároží ulic Bassova a Mlékárenská v Praze 9 - Vysočanech. Navrhovaná přístavba je řešena na pozemku ve vnitrobloku, z části v místě objektu bývalých lázní na pozemku parc.č. 69/2 v k.ú. Vysočany, který bude odstraněn na základě rozhodnutí vydaného zdejším stavebním úřadem ze dne 9.10.2024 pod č.j. MCP09/299415/2024/OVÚR/Ha s nabytím právní moci dne 14.11.2024.

Součástí výrokové části (výroku II.) tohoto rozhodnutí je v souladu s § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, i povolení kácení dřevin. Stanovené podmínky vyplývají ze závazného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, vydaného podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, kterým je stanoveno, že „*Ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Toto závazné stanovisko vydává orgán ochrany přírody příslušný k povolení kácení dřevin. Povolení kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Odstavce 1 až 5 a § 9 se použijí pro kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v řízeních podle věty první obdobně*“. Závazné stanovisko dle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydal odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, dne 25.3.2024 pod č.j. MCP09/085433/2024, sp. zn. S MCP09/047977/2024, jehož předmětem je kácení dřevin rostoucích mimo les, a to: 3 ks javor klen na pozemku parc.č. 69/2 k.ú. Vysočany, na pozemku ve vnitrobloku za stávající budovou domova seniorů v ulici Bassova č.p. 32, Praha 9, a náhradní výsadba na pozemcích dotčených kácením a stavbou. V rámci realizace sadových úprav, podle projektu, který vypracovala firma JENA-Ing. Jan Švejkovský v 10/2023, podle výkresu D.2.9. - SAD - Sadové úpravy bude vysazeno: 1 ks javor klen (*Acer pseudoplatanus*), 1 ks javor babyka (*Acer campestre* 'Green Column'), 1 ks javor babyka (*Acer campestre* 'Elegant'). 869 ks keřů (bobkovišeň, pěnišník, azalka, hortenzie, pustomyl, muchovník, zimolez, břechťan, barvínek, třezalka), 200 ks trvalek a okrasných travin s cibulovinami. Dále je uložena náhradní výsadba na pozemku veřejné zeleně parc.č. 624/13 k.ú. Prosek v Parku Přátelství při ulici Jablonecká, kde bude vysazeno 8 ks okrasného listnatého stromu: javor klen (*Acerpseudoplatanus*).

V souladu s § 149 odst. 1 správního řádu a § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přebíral stavební úřad do svého rozhodnutí závěry dotčeného orgánu, uvedené v závazném stanovisku ze dne 25.3.2024 pod č.j. MCP09/085433/2024, sp. zn. S MCP09/047977/2024, přičemž obsah je podle § 149 odst. 1 správního řádu pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu závazný.

### **Budova domova seniorů**

Na stávající objekt č.p. 32 na pozemku parc.č. 68/1 v k.ú. Vysočany, ul. Bassova, Praze – Vysočany, bude nad 6.NP provedena nástavba ustupujícího podlaží (7.NP). Dispoziční řešení nástavby bude zahrnovat chodby, schodišťové jádro, výtahovou šachtu, pokoje s hygienickým zázemím pro klienty domova seniorů, sesternu, denní místnost, místnost na úklid a sklad prádla. Zastřešení objektu je nově řešeno jako kombinace pochozích teras a klasické ploché střechy. Výška atiky ploché střechy (terasy) nad 6.NP je +19,830 m, výška atiky ploché střechy nad 7.NP je +23,180 m (±0,000 = úroveň podlahy 1.NP, přičemž úroveň přilehlého terénu při ulici Bassova je cca -2 m od úrovně podlahy 1.NP).

Součástí stavebního záměru je odstranění stávající trafostanice a kotelny při severní fasádě objektu, odstranění stávajícího vnitřního schodiště, části nenosných konstrukcí (příček), ocelové konstrukce rampy terasy, části výplni otvorů, odstranění konstrukce strojovny výtahů a výstupů na střechu a spádové vrstvy střešního pláště.

V místě odstraněné trafostanice a kotelny, při severní fasádě stávajícího objektu č.p. 32 je navržena přístavba. Přístavba bude umístěna na pozemcích parc.č. 64/2, 68/1, 68/2 a 2150/13 v k.ú. Vysočany. Bude umístěna východní obvodovou stěnou ve vzdálenosti 5,8 m od hranice s pozemky parc.č. 64/10 a 2150/17, severovýchodním rohem ve vzdálenosti 11,9 od hranice s pozemkem parc.č. 2150/18 a severní obvodovou stěnou ve vzdálenosti 6,6 m od hranice s pozemkem parc.č. 64/9, vše v k.ú. Vysočany. Přístavba nepravidelného tvaru o max. rozměrech 19,1 x 10,7 m bude podsklepená s 8 NP, přičemž 8.NP je navrženo jako ustupující. Dispoziční řešení přístavby zahrnuje vstup z vnitrobloku, vstupní halu se schodištěm a výtahovou šachtou a technické zázemí objektu v 1.PP, pokoje s hygienickým zázemím pro klienty domova seniorů v 1.NP až 7.NP, a dále chodbu s výstupem na střechu, schodiště, výtahovou šachtu, zasedací místnost, kanceláře správy budovy s hygienickým zázemím a zimní zahradu v 8.NP. Zastřešení přístavby je řešeno jako kombinace pochozích teras a klasické ploché střechy. Výška atiky ploché střechy (terasy) nad 7.NP je +23.180 m, výška atiky ploché střechy nad 8.NP je +26,230 m od ±0,000.

Ve vnitrobloku na pozemku parc.č. 69/2 v k.ú. Vysočany je navržena přístavba nepravidelných tvarů o max. rozměrech 34,2 x 18,6 m, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, přičemž 3.NP je navrženo jako ustupující. Nad 3.NP se nachází ustupující nástavba schodišťového jádra (4.NP) s výstupem na střechu. Vzhledem ke svažitosti pozemků a profilu terénu je 1.PP přiznané.

Dispoziční řešení přístavby zahrnuje schodišťové jádro, chodby, úklidové místnosti a pokoje s hygienickým zázemím pro klienty domova seniorů v 1.PP až 3.NP. 1.PP je zároveň doplněno o odpočinkovou místnost (respirium), 2.NP o sesternu a 3.NP o klubovnu. Zastřešení novostavby je řešeno jako kombinace pochozích teras a plochých střech s intenzivní a extenzivní zelení (zelených střech). Výška atiky ploché střechy (terasy) nad 2.NP je +6,880 m, výška atiky ploché střechy nad 3.NP je +9,960 m, výška atiky nad 4.NP je +13,410 m od ±0.000). Propojení vnitroblokové přístavby s přístavbou stávajícího objektu bude zajištěno pomocí dvoupodlažní ocelové konstrukce spojovacího krčku s pochozí střechou, umístěného na pozemcích parc.č. 64/3, 69/2 a 2150/13 v k.ú. Vysočany.

Zdrojem tepla budou dva stacionární kondenzační plynové kotle umístěné v kotelně, která je v suterénu původního objektu.

Pro zásobování el. energií v případě požáru je stávající záložní zdroj dieselagregát 80kVA umístěný při západní fasádě stávajícího objektu.

Na technickou infrastrukturu bude stavba napojena stávající vodovodní přípojkou, stávající přípojkou jednotné kanalizace, novou částí přípojky STL plynovodu, napojenou na stávající přípojkou STL plynovodu, stávající přípojkou NN a novou přípojkou SEK CETIN.

Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže, která bude umístěna před objektem Domova pro seniory. Dešťové vody budou z retenční nádrže vedeny do stávající revizní šachty RŠ1 a dále do stávající přípojky jednotné kanalizace v ulici Bassova.

Součástí záměru je dočasné přeložení stávající distribuční trafostanice (DTS) TS 4802 do severovýchodní části pozemku 64/2 v k.ú. Vysočany, a to do doby vybudování nové DTS v nově navržené severní přístavbě.

Dále bude provedena přeložka části trasy VN a NN v ul. Bassova do chodníku nově o délce 36 m.

Po dokončení nově zřízené TS 4802 v přístavbě objektu, bude dočasná DTS zrušena a bude dokončeno napojení trasy VN a NN do nově zřízené TS 4802.

Dopravně je stavba napojena stávajícím příjezdem z ulice Bassova.

Severně od příjezdové plochy (pozemek parc.č. 2150/13 v k.ú. Vysočany) je navrženo na pozemku parc.č. 64/9 v k.ú. Vysočany 6 neveřejných parkovacích stání, z toho 2 jsou určena pro osoby se sníženou pohyblivostí. Povrch parkovacích stání bude ze zatravnovací dlažby.

Stávající asfaltový povrch příjezdu na pozemku parc.č. 2150/13 v k.ú. Vysočany bude obnoven.

Přes příjezd k Domovu pro seniory je veden i příjezd ke garáži stávajících bytových objektů Bassova č.p. 61, 40, 98, umístěné v jejich společném suterénu. Tento příjezd zůstane zachován.

Dále bude obnoven povrch chodníku před objektem Domova pro seniory na pozemku parc.č. 64/2 a chodník na pozemcích 64/7 a 64/9, Vše v k.ú. Vysočany.

#### **Základní parametry záměru:**

Celková HPP: 6860 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha nadzemní části v 1.PP/1.NP: 1060 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor stávající budovy – nadzemní část – cca 10 482 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor stávající budovy – podzemní část (1pp) – cca 2 000 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor nové dvorní budovy – nadzemní část – cca 3 749 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor nové dvorní budovy – podzemní část – cca 0 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor přístavby k severnímu štítu stávající budovy – nadzemní část – cca 4 452 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor přístavby k severnímu štítu stávající budovy – podzemní část – cca 634 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor střešní nástavby na stávající budovu – cca 1 822 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor celkem – cca 23 139 m<sup>3</sup>  
Celkový počet lůžek v lůžkové části - 234  
Celkový počet navržených parkovacích stání - 6

**Stavební úřad stanovil okruh účastníků společného řízení v souladu s § 94k původního stavebního zákona tak, že účastníkem tohoto řízení je:**

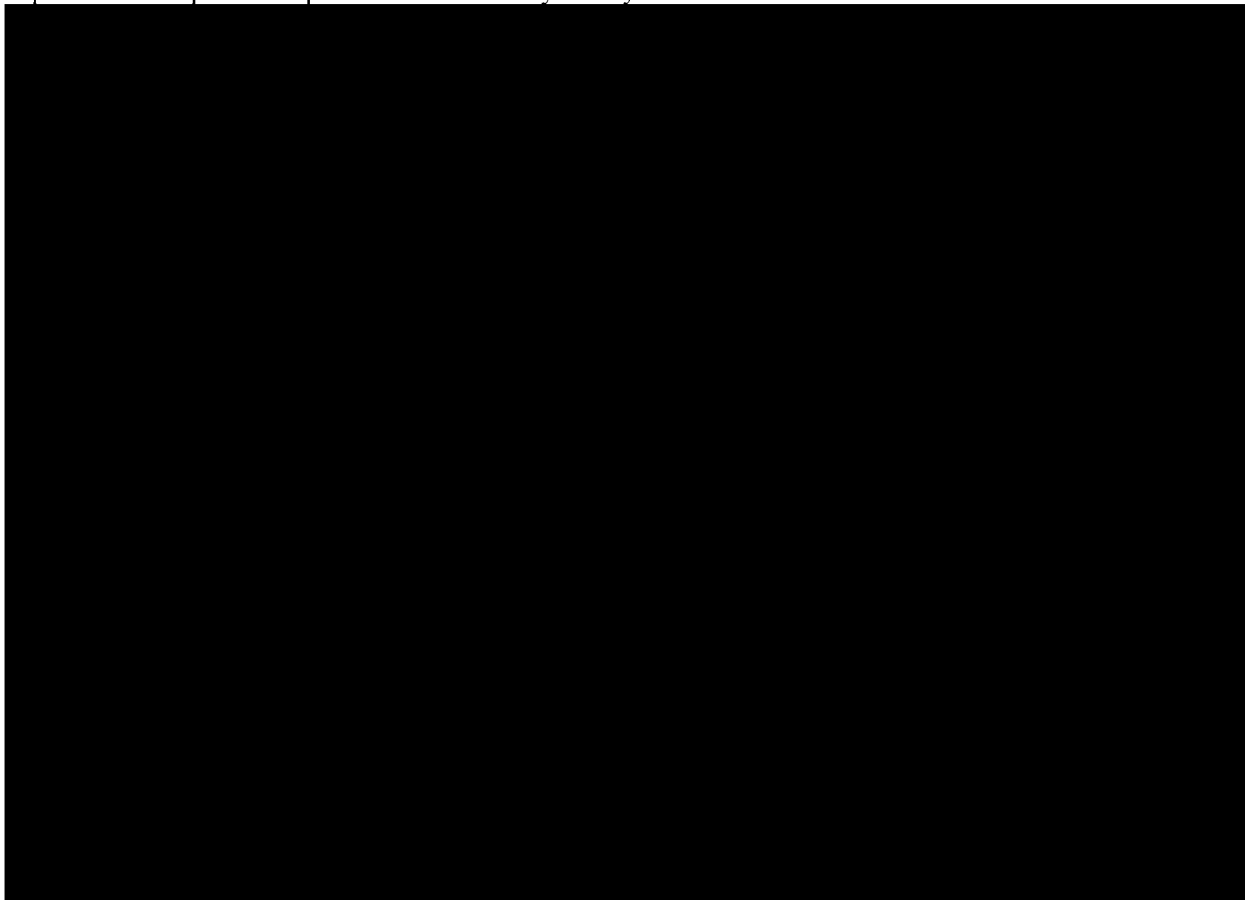
dle písm. a) stavebník společnost PIXABELLY BASSOVA s.r.o., IČO 29031508, Záhřebská 157/24, 120 00 Praha-Vinohrady,

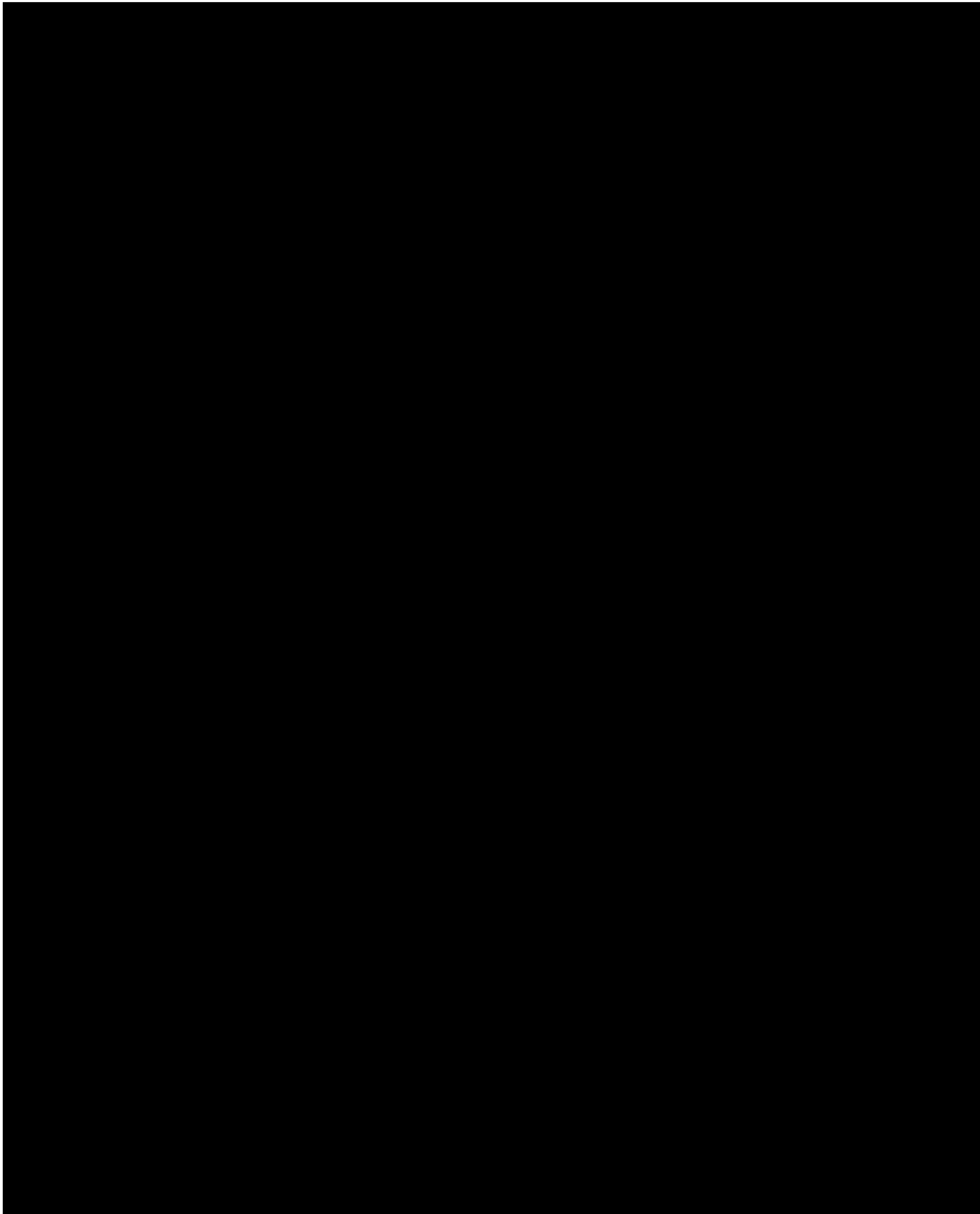
dle písm. b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn - v daném případě Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy,

dle písm. c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem – v tomto případě se jedná o vlastníky sítě technické infrastruktury dotčené stavbou a ty, na které je stavba napojena: CETIN a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Pražská vodohospodářská společnost, a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., PREDistribuce, a.s..

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

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP odborem evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město, jako vlastník pozemku parc.č. 64/7, vše v k.ú. Vysočany
- spoluvlastníci pozemku parc.č. 64/3 v k.ú. Vysočany:





ADMEX Consulting, s.r.o., Bassova 98/8, 190 00 Praha-Vysočany  
AUTOCONSULT spol. s r.o., 28. pluku 524/25, 101 00 Praha-Vršovice  
B O N A Litvínov, s.r.o., Šafaříkova 2095, 436 01 Litvínov-Horní Litvínov  
TAMAR s.r.o., Vídeňská 677/9, 779 00 Olomouc

- vlastníci (správci) inženýrských sítí, mající právo odpovídající věcnému břemeni k dotčeným pozemkům:

Rychlý drát, s.r.o., Internacionální č.p. 1225/19, Praha 6-Suchdol, 165 00 Praha 620

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

dle písm. e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno, tj. vlastníci níže uvedených pozemků a staveb na nich a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

- konkrétně se jedná o vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich: parc.č. 64/5, 64/8, 64/10, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 69/1, 70, 72, 74/2, 1928/8, 1933, 2150/12, 2150/16, 2150/17, 2150/18, 2150/19, 2150/21 v katastrálním území Vysočany
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515.

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

Podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze, přísluší postavení účastníka řízení též městské části, která má oprávnění vystupovat jako účastník v řízení, ve kterém se vydává mimo jiné též územní rozhodnutí. V územním řízení má podle tohoto ustanovení postavení účastníka řízení Městská část Praha 9, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/323, Praha 9.

Podle § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přísluší postavení účastníka řízení též občanskému sdružení nebo jeho organizační jednotce, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny. V tomto případě se jedná o občanské sdružení Krocan, o. s., IČ 27003809, Pod Krocínkou 467/6, Praha 9.

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

Povolování kácení dřevin volně rostoucích mimo les podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se nepochybně týká ochrany přírody a krajiny podle § 2 téhož zákona, kdy podle § 70 odst. 1 tohoto zákona se ochrana přírody a krajiny uskutečňuje za přímé účasti občanů prostřednictvím jejich občanských sdružení (ekologických spolků) a dobrovolných sborů či aktivů.

Podle § 70 odst. 2 tohoto zákona občanské sdružení nebo jeho organizační jednotka, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny, je oprávněno, pokud má právní subjektivitu, požadovat u příslušných orgánů státní správy, aby bylo předem informováno o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle tohoto zákona, s výjimkou řízení navazujících na posuzování vlivů na životní prostředí podle § 3 písm. g) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Tato žádost je platná jeden rok ode dne jejího podání, lze ji podávat opakovaně. Musí být věcně a místně specifikována. Výrokem II. tohoto rozhodnutí, kterým se povoluje kácení dřevin podle § 8 odst. 6 zákona, může být dotčen veřejný zájem, který spolky splňující podmínky § 70 odst. 2 téhož zákona, hájí.

Informace o zahájení řízení byla občanskému sdružení Krocan, o. s. doručena dne 5.11.2025 (veřejnou vyhláškou). V zákonem stanové lhůtě občanské sdružení Krocan, o. s. neoznámilo svou účast v řízení, a proto mu postavení účastníka společného řízení nenáleží.

Stavební úřad oznámil opatřením č.j. MCP09/396641/2025/OVÚR/Ha ze dne 20.10.2025 zahájení společného územního a stavebního řízení, všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry staveniště a žádost po doplnění poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru podle § 94m odst. 3 původního stavebního

zákonu, upustil stavební úřad od ohledání na místě a ústního jednání a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 94m a § 94n původního stavebního zákona, byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení a dotčené orgány poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, bylo oznámení o zahájení řízení, v souladu s ust. § 94m odst. 2 původního stavebního zákona doručováno postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, účastníkům řízení podle § 94k písm. e) původního stavebního zákona veřejnou vyhláškou.

Jedná se o vlastníky a spoluvlastníky sousedních nemovitostí a staveb na nich parc.č. 64/5, 64/8, 64/10, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 69/1, 70, 72, 74/2, 1928/8, 1933, 2150/12, 2150/16, 2150/17, 2150/18, 2150/19, 2150/21 v katastrálním území Vysočany, kteří by mohli být ovlivněni imisemi hluku a prachu, a to nejen z vlastní stavební činnosti, ale i ze staveništní dopravy, a Městskou část Praha 9, jako obec, zastoupenou Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/324, Praha 9 dle zákona č. 131/200 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Oznámení o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce Úřadu MČ Praha 9 od 21.10.2025 do 6.11.2025.

Ve stanovené lhůtě, která uplynula dnem 20.11.2025, neuplatnili účastníci řízení žádné námítky ani připomínky. Dotčené orgány neuplatnily žádná další stanoviska.

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

- dokumentace pro vydání společného povolení, zpracovaná společností Jiran a partner architekti s.r.o., datum zpracování 10/2023 s revizí 01-02/2024, část PD architektonicko – stavební řešení, část PD dopravní řešení, část PD výtahy, zpracovaná autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Mášou (ČKA 04 044), část PD stavebně konstrukční řešení zpracovaná autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb Ing. Miroslavem Drázkým (ČKAIT 0013385), část PD požárně bezpečnostní řešení zpracovaná autorizovaným technikem pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb Janem Drahošem (ČKAIT 0009528), část PD zdravotně technické instalace, část PD přípojka plynovodu, kterou zpracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, Ing. Tomáš Jouda (ČKAIT 0010517), část PD vytápění, vzduchotechnika, zpracovaná autorizovaným technikem pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, Ing. Petrem Matouškem (ČKAIT 0006949), část PD slaboproudá elektrotechnika, část PD přípojka SEK, kterou zpracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení Lukáš Jarath (ČKAIT 0013188), část PD silnoproudá elektrotechnika, část PD přeložka distribuční trafostanice, kterou zpracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení Ing. Matuš Malák (ČKAIT 0012550), část PD nakládání s dešťovými vodami, kterou zpracoval autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství Ing. Petr Krejčí (ČKAIT 0012762), část PD sadové úpravy, kterou zpracoval autorizovaný architekt – krajinářská architektura Ing. Věra Filipová (ČKA 03 008)
- plná moc k zastupování stavebníka pro společnost Jiran a partner architekti s.r.o. ze dne 1.12.2023
- plná moc k zastupování společnosti Jiran a partner architekti s.r.o. pro Ing. Ivetu Růžičkovou ze dne 26.6.2023
- Průkaz energetické náročnosti budovy, který zpracoval Ing. Jiří Jager, dne 15.11.2023 (*klasifikační třída D – méně úsporná; požadavky pro změnu dokončené budovy jsou splněny*)
- Posouzení hluku ze silniční dopravy a stavební činnosti zpracované společností DEKPROJEKT s.r.o. v říjnu 2023
- Studie zastínění a denního osvětlení zpracovaná společností DEKPROJEKT s.r.o. v prosinci 2023
- Inženýrskogeologická a hydrogeologická rešerše zpracovaná společností K+K průzkum s.r.o. v září 2021
- Dendrologický průzkum zpracovaný Ing. Věrou Filipovou, ČKA 03 008, v 10/2021
- Stanovení radonového indexu pozemku z 10/2021, vypracovaný společností K+K průzkum s.r.o. (radonový index pozemku – střední, v PD zapracovaná opatření proti pronikání radonu)
- Stavebně-technický průzkum zpracovaný společností NV Engineering s.r.o. v 10/2021
- Základní korozní průzkum zpracovaný společností INSET s.r.o. v 9/2021

- návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

*Souhlas k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a původního stavebního zákona:*

- souhlas vlastníka dotčeného pozemku parc.č. 64/7, k.ú. Vysočany, tj. Hl. m. Praha, zast. MHMP - EVM, ze dne 28.6.2024 vyznačený rovněž na situačním výkrese dokumentace
- souhlas Společenství vlastníků Bassova, IČ 26697378, (pozemek parc.č. 64/3 v k.ú. Vysočany) ze dne 15.10.2025 vyznačený na situačním výkrese dokumentace.

*Závazná stanoviska, vyjádření, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů a jiných institucí:*

- Hygienická stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 14058/2025 ze dne 7.5.2025
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy č.j. HSAA-4940-5/PRES-2025 ze dne 17.6.2025
- Odbor životního prostředí ÚMČ Prahy 9, č.j. MCP09/215743/2023 ze dne 10.1.2024
- Odbor životního prostředí ÚMČ Prahy 9 - kácení, č.j. MCP09/085433/2024 ze dne 25.3.2024
- Odbor dopravy ÚMČ Prahy 9, č.j. MCP09/210635/2023/OD/Tum ze dne 15.12.2023
- Osvědčení dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství, odboru výstavby a územního rozvoje ÚMČ Praha 9 č.j. MCP09/019315/2024/OVÚR/LAVL ze dne 22.1.2024, dle § 104 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- Závazné stanovisko Policie ČR krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie č.j. KRPA-132197-2/ČJ-2024-0000DŽ ze dne 22.4.2024
- Odbor památkové péče MHMP, č.j. MHMP 2615420/2023 ze dne 13.12.2023
- Odbor ochrany prostředí MHMP, č.j. MHMP 182604/2024 ze dne 31.1.2024
- Odbor územního rozvoje MHMP, č.j. MHMP 1932768/2024 ze dne 20.11.2024
- Odbor bezpečnosti MHMP, č.j. MHMP 47281/2024 ze dne 11.1.2024
- Státní energetická inspekce č.j. SEI-0325/2024/10.102 ze dne 4.1.2024
- Sekce majetková Ministerstva obrany č.j. MO 63408/2024-1322 ze dne 23.1.2024

*Ostatní vyjádření a stanoviska:*

- vyjádření PREdistribuce, a.s., vyjádření č. žádosti 25213826 ze dne 30.7.2024
- vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. a Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., č.j. ZADOST202315253 ze dne 10.1.2024
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., ze dne 21.2.2024 zn. 2024/OSDS/01086
- souhrnné stanovisko svodné komise Dopravního podniku hl. m. Prahy, č.j. DP/2258/25/100630/JB/38/1207 ze dne 14.10.2025
- vyjádření Dopravního podniku hl. m. Prahy - ÚTM č.j. DP/609/25/800210 ze dne 9.7.2025
- stanovisko Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., č.j. TSK/48545/23 1109/Hi ze dne 26.3.2024
- koordinační vyjádření TSK hl. m. Prahy č.j. TSK/48545/23/1110/Še ze dne 5.2.2024
- vyjádření Povodí Vltavy s.p., zn. PVL-3063/2024-260 ze dne 11.1.2024.

Stavebník dále předložil vyjádření vlastníků, popřípadě správců 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.

Ochrana vedení telekomunikačních sítí a ochrana ostatních podzemních sítí, se kterými se dostanou předmětné stavby do styku, je stanovena podmínkami ve výroku I. rozhodnutí.

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, umístování staveb, zemní práce, uskladňování materiálu, zřizování skládek a vysazování trvalých porostů v ochranných pásmech) v ochranných pásmech elektřiny, plynu nebo rozvodů tepelné energie, nebo dále v zákoně č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém jsou zakotvena pravidla pro zahájení stavebních prací až po

vyjádření provozovatele veřejné komunikační sítě o existenci nadzemních nebo podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi. Obdobná povinnost vyplývá i ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde jsou k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením vymezena ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. Povinnost obstarat si před zahájením stavební činnosti tzv. aktuální vyjádření či stanovisko vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vyplývá tedy z výše uvedených zákonů. V obecné rovině lze 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení ověřil, že stavebník předložil žádost, obsahující stanovené náležitosti podle správního řádu a dále obsahující základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění a ostatní stanovené náležitosti v § 94o odst. 1 a 2 původního stavebního zákona. Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených

v § 94o původního stavebního zákona a projednal ji dle § 94m původního stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány. Rovněž ověřil, zda stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, kterou se dle § 2 písm. n) původního stavebního zákona rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Úkolem územního plánování, je mimo jiné stanovovat, resp. posuzovat vlivy politiky územního rozvoje a zásady územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Platným podkladem pro posouzení stavby je platný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska funkčního i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků. Podle závazného stanoviska odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, č.j. MHMP 1932768/2024 ze dne 20.11.2024, z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, vydaného dle § 96b původního stavebního zákona, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB - čistě obytné v území stabilizovaném.

Orgán územního plánování posoudil navrhovaný záměr, přičemž v odůvodnění svého závazného stanoviska uvedl:

*„Z hlediska plošných regulativů je stavební záměr, tj. novostavba dvorního objektu domova seniorů a stavební úpravy, nástavba a přístavba stávajícího objektu domova seniorů, kterými dochází k rozšíření a navýšení jeho kapacit, v souladu s přípustným využitím plochy OB, jelikož se jedná o zařízení sociálních služeb. Umístění pěších komunikací, liniových vedení technické infrastruktury, plošných zařízení technické infrastruktury (trafostanice, retenční nádrže, zařízení stavenišť) je v ploše OB posuzována jako přípustná. Realizace sadových úprav vč. oplocení a obnova stávajících povrchů je v ploše OB posuzována jako přípustná. Umístění parkovacích stání je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená parkovací stání uspokojují potřeby související s přípustným využitím plochy OB (zařízení sociálních služeb) a zároveň jejich umístěním nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, lze parkovací stání v ploše OB posoudit jako přípustná.“*

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

*„navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena převážně blokovou zástavbou bytových domů doplněnou objekty pro administrativu, obchod, služby, ubytování, veřejné stravování apod. Objekty v bezprostřední blízkosti posuzovaného záměru jsou většinou 6-7 podlažní, max. 9 podlažní (objekt na pozemku parc. č. 30/2 v k.ú. Vysočany). Střešní krajina je tvořena nejednotným typem zastřešení. Dle přihlídnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Vysočany s blokovou strukturou. Výška obvodových linií střešních objektů se v bezprostředním okolí posuzovaného záměru pohybuje do 26 metrů, v případě vnitroblokových objektů do 13 metrů. Stávající objekt po úpravách svým hmotovým řešením odpovídá a logicky navazuje na stávající zástavbu bytových domů při ulicích Bassova, Mlékárenská a Staromlýnská. Výškově upravovaný objekt navazuje na objekty při ulici Mlékárenská a zároveň s mírným výškovým akcentem (ustoupené 8.NP) zdůrazňuje pozici objektu v polootevřeném bloku. Navržená přístavba při severní fasádě objektu vhodně doplňuje stávající proluku mezi objekty a dotváří severní štít daného objektu. Objekt po úpravách tak doplňuje stávající blokovou strukturu lokality a urbanisticky dotváří stávající nesourodý a polootevřený blok mezi ulicemi Bassova, Mlékárenská, Na Břehu a Staromlýnská. Navržené hmotové řešení vnitroblokové novostavby s ustupujícími podlažními (3.NP a 4.NP) respektuje drobnější hmotové řešení odstraňovaného objektu bývalých lázní, a to včetně podlažnosti a výšky. Navržené zastřešení novostavby zelenými střechami zlepšuje stávající stav a zároveň spolu s vegetačními úpravami reaguje a vhodně doplňuje již stávající zeleň ve vnitrobloku. Celková zastavěnost pozemků objekty se mírně zvyšuje (o cca 129 m<sup>2</sup>). Mírné navýšení zastavěné plochy objekty výrazně nezhoršuje stávající poměry a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.“*

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

V souladu s § 94o odst. 1 písm. b) původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad ověřil, zda je stavební záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

V souladu s § 94o odst. 1 písm. c) původního stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad rovněž ověřil, zda je stavební záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a dospěl k závěru, že stavební záměr je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zahrnuty do podmínek výrokové části I. tohoto rozhodnutí. Předložené podklady a dokumentace vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány v závazných stanoviscích; do podmínek stavební úřad zahrnul i požadavky vlastníků, správců stávajících staveb technického vybavení, ukládající povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, přičemž požadavky na dodržení povinnosti vyplývající z právních předpisů (např. zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), nelze do podmínek správního rozhodnutí převzít, neboť se jedná o zákony stanovenou povinnost.

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

Rovněž stavební úřad ověřil, že dokumentace splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na výstavbu, kterými se rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.

Dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze dle ustanovení nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), (dále jen „PSP“), takto:

- stavba je v souladu s § 18, kterým jsou stanoveny požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost, neboť sítě technické infrastruktury jsou umístěny do uličního prostranství a 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,
- 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.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy, nástavba a přístavba stávajícího objektu Domova seniorů č.p. 32, ul. Bassova 14, v Praze – Vysočanech. Navrhované řešení bude s respektem k danostem místa vhodně hmotově ukončovat stávající zástavbu bloku Bassova - Mlékárenská - Na Břehu – Staromlýnská. Navýšení stávající kapacity Domova seniorů je řešeno přístavbou k severnímu štítu stávající budovy Domova seniorů, nástavbou ustupujícího podlaží a přístavbou na pozemku ve vnitrobloku uvolněném po demolici stávající budovy někdejších lázní (demolice stávajícího objektu je řešena v rámci samostatného řízení). Celek bude vzájemně provozně propojen systémem vnitřních komunikací „suchou nohou“ prosklenými chodbami s vnitřními relaxačními zákoutími, zálivy a podestami s lavičkami pro možnost posezení klientů domova a pro co nejjednodušší provoz personálu. Centrální vstup zůstává stávající - z ulice Bassova. Stávající zásobovací vstup (prádelna, dovoz potravin...) z ulice Bassova ze severu budovy bude zachován.

- stavba je v souladu s § 21 a 22, kterým jsou stanoveny požadavky na způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím, který se zpravidla vymezuje stavební čarou a umístění staveb s ohledem na uliční a stavební čáru, s § 23, kterým jsou stanoveny požadavky na prostor mezi uliční a stavební čarou a s § 24, kterým jsou stanoveny požadavky na prvky před stavební čarou.

Navržené řešení respektuje stávající charakter zástavby. Stávající budova domova seniorů je součástí blokové struktury převážně obytných činžovních domů - bloku vymezeném ulicemi Bassova - Mlékárenská - Na Břehu – Staromlýnská. Stávající budova v nárožní poloze (Mlékárenská / Bassova) tvoří východní hranici bloku. Uliční průčelí budovy má od 2 NP stávající arkýř předstoupený před vlastní stavební/uliční čáru. Tato stavební čára je od severního průčelí budovy přerušena a mezi budovou domova seniorů a sousední budovou severně je proluka, která umožňuje provozní přístup do vnitrobloku, vjezd do garáží sousední budovy, zásobovací příjezd k budově seniorů a provozní přístup k trafostanici. Zároveň umožňuje částečné prosvětlení prostor vnitrobloku. Navržený záměr stávající stabilizovaný stav respektuje a vhodně doplňuje. Nástavba na stávající budově má charakter ustupujícího podlaží. Přístavba k severnímu štítu ponechává všechny stávající přístupové funkce (viz výše), včetně částečného prosvětlení a přirozeného provětrání vnitrobloku.

- stavba je v souladu s § 25 - 27, kterým jsou stanoveny požadavky na výškovou regulaci. Objekty v bezprostřední blízkosti posuzovaného záměru jsou většinou 6-7 podlažní, max. 9 podlažní (objekt na pozemku parc. č. 30/2 v k.ú. Vysočany). Střešní krajina je tvořena nejednotným typem zastřešení. Dle přihlídnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Vysočany s blokovou strukturou. Výška obvodových linií střech objektů se v bezprostředním okolí posuzovaného záměru pohybuje do 26 metrů, v případě vnitroblokových objektů do 13 metrů. Stávající objekt po úpravách svým hmotovým řešením odpovídá a logicky navazuje na stávající zástavbu bytových domů při ulicích Bassova, Mlékárenská a Staromlýnská. Výškově upravovaný objekt navazuje na objekty při ulici Mlékárenská, a zároveň s mírným výškovým akcentem (ustoupené 8.NP) zdůrazňuje pozici objektu v polootevřeném bloku. Navržená přístavba při severní fasádě objektu vhodně doplňuje stávající proluku mezi objekty a dotváří severní štít daného objektu. Objekt po úpravách tak doplňuje stávající blokovou strukturu lokality a urbanisticky dotváří stávající nesourodý a polootevřený blok mezi ulicemi Bassova, Mlékárenská, Na Břehu a Staromlýnská. Navržené hmotové řešení vnitroblokové novostavby s ustupujícími podlažími (3.NP a 4.NP) respektuje drobnější hmotové řešení odstraňovaného objektu bývalých lázní, a to včetně podlažnosti a výšky.
- stavba je v souladu s § 28, kterým jsou stanoveny požadavky na odstupy od okolních budov, neboť stavba je podle předložené dokumentace umístěna tak, že má dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov, kdy splnění tohoto požadavku bylo prokázáno splněním odstupového úhlu pro okna obytných místností stávajících okolních budov. Prokázání splnění požadavků na odstupy mezi budovami je graficky znázorněno v příloze č. 01 a č. 02 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 umístění staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění. Navržená přístavba při severní fasádě objektu a vnitrobloková přístavba jsou umístěny od hranic všech sousedních pozemků ve vzdálenosti větší než 3 m.
- stavba je v souladu s § 30, kterým jsou stanoveny požadavky na oplocení. Venkovní prostory v rámci vnitrobloku s možností přístupu domova pro seniory musí být z provozních důvodů oploceny. Na západní straně směrem k sousednímu pozemku parc.č. 70 v k.ú. Vysočany je stávající oplocení - ohradní zeď výšky 1,8 m - v rámci realizace bude ponechána a

opravena. Směrem k ostatním sousedním pozemkům v rámci vnitrobloku je stávající pletivové oplocení s nosnými ocelovými sloupky umístěnými ve vzdálenosti cca 2 m, o celkové výšce oplocení 1,8 m s betonovou podhrabovou deskou výšky cca 20 cm. Stávající oplocení bude doplněno o nové (chybějící) části na místech, kde to provoz domova vyžaduje brankami pro přístup. V rámci uličního parteru se oplocení neuplatní.

- stavba je v souladu s § 31, kterým jsou stanoveny požadavky na napojení na komunikace. Dopravní napojení z ulice Bassova je stávající.
- stavba je v souladu s § 32 a 33, 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 a požadavky na formu a charakter parkování. Požadavek na kapacity parkování je splněn v rozmezí minimálního a maximálního počtu, viz odst. B.4 c) souhrnné technické zprávy. Severně od příjezdové plochy (pozemek parc.č. 2150/13 v k.ú. Vysočany) na pozemku parc.č. 64/9 v k.ú. Vysočany je navrženo 6 neveřejných parkovacích stání, z toho 2 jsou určena pro osoby se sníženou pohyblivostí.
- stavba je v souladu s § 35, kterým jsou stanoveny obecné požadavky na připojení staveb na technickou infrastrukturu. Na technickou infrastrukturu bude stavba napojena stávající vodovodní přípojkou, stávající přípojkou jednotné kanalizace, novou částí přípojky STL plynovodu napojenou na stávající přípojkou STL plynovodu, stávající přípojkou NN a novou přípojkou SEK CETIN. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže, která bude umístěná před objektem Domova pro seniory. Dešťové vody budou z retenční nádrže vedeny do stávající revizní šachty RŠ1 a dále do stávající přípojky jednotné kanalizace v ulici Bassova.
- stavba je v souladu s částí třetí PSP, kterou jsou stanoveny stavební požadavky, resp. základní zásady a požadavky a je navržena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost a přístupnost při užívání, úspora energie a tepelná ochrana po dobu plánované životnosti stavby.

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

Stávající hlavní bezbariérový vstup do objektu je z ulice Bassova pomocí zdvihací plošiny pro překonání výškového rozdílu vyrovnávacích stupňů do hlavního vstupu do recepcie v 1.NP. Lze také využít přístupu z 1.PP – ze severní strany, který je plně bezbariérový. Úroveň 1.NP stávající uliční budovy, včetně navazující severní přístavby a dvorního křídla je totožná; ostatní úrovně se poněkud liší (viz. výkresy řezů v rámci stavební části – D.1.1 – ARS) a jsou vzájemně vyrovnány rampami v rámci spojovacího krčku tak, aby mezi jednotlivými částmi byl umožněn bezbariérový provoz. Dvorní budova je také samostatně přístupná bezbariérově přímo z pozemku ve vnitrobloku areálu domova seniorů stejně jako ze severní strany přístavby ze stávající účelové komunikace z úrovně 1.PP. Před vstupy bude vodorovná plocha o min. rozměrech 1,5 x 1,5 m.

V rámci zřizovaných 6-ti parkovacích stání jsou 2 vyhrazeny pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Objekt je vybaven výtahem umožňujícím užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Před dvěma výtahy je vždy plocha o min. rozměrech 1,5 x 1,5 m.

Vstupy, velikosti chodeb, výtahu, vybavení sociálních zařízení, budou řešeny dle uvedených předpisů pro bezkolizní a bezbariérový přístup a pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

Součástí výrokové části (výroku II.) tohoto rozhodnutí je, jak je již výše uvedeno, i povolení kácení dřevin. Stanovené podmínky vyplývají ze závazného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, vydaného podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti vydal závazné stanovisko odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, dne 25.3.2024 pod č.j. MCP09/085433/2024, sp. zn. S MCP09/047977/2024, jehož předmětem je kácení dřevin rostoucích mimo les, a to 1 ks javor klen, obvod kmene: 150 cm, 1 ks javor klen, obvod kmene: 179 cm, 1 ks javor klen, obvod kmene: 152 cm, na pozemku parc.č. 69/2 k.ú. Vysočany, na pozemku ve vnitrobloku za stávající budovou domova seniorů v ulici Bassova č.p. 32, Praha 9, a náhradní výsadba na

pozemku dotčeném navrhovanou stavbou a na pozemku veřejné zeleně parc.č. 624/13 k.ú. Prosek v Parku Přátelství při ulici Jablonecká, jehož podmínky přebral stavební úřad do svého rozhodnutí a dále uvádí závěry dotčeného orgánu, uvedené v závazném stanovisku ze dne 25.3.2024 pod č.j. MCP09/085433/2024, které jsou nezbytnou součástí odůvodnění výroku II. tohoto rozhodnutí:

*Odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 9 jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 76 ZOPK obdržel dne 19.12.2023 žádost o vydání závazného stanoviska k povolení kácení dřevin rostoucích mimo les ve smyslu § 8 odst. 6 ZOPK na pozemku parc.č. 69/2 k.ú. Vysočany z důvodu kolize dřevin se stavebním záměrem „Domov seniorů Bassova“.*

*Dne 19.3.2024 provedl orgán ochrany přírody prohlídku dřevin na místě za účelem zhodnocení jejich estetického a funkčního významu a posouzení důvodů ke kácení. Prohlídka dřevin byla provedena podle podkladů v žádosti.*

*Zájmové území se nachází v ulici Bassova za objektem domova seniorů, který je součástí městského bloku domů mezi ulicemi Bassova, Mlékárenská, Na Břehu. Ve vnitrobloku je pozemek dnešní zahrady a budovy někdejších lázní ve stavu k demolicí. Dnešní zahrada je využívána klienty domova, není volně přístupná. Pozemek je rovinatý. Stanovištní podmínky jsou zhoršené. Předmětné javory jsou dominantou zahrady a vnitrobloku. Jsou to stromy asi padesát let staré, vitální, s průměrnou sadovnickou hodnotou. Součástí zahrady jsou různé soliterně rostoucí malé okrasné výsadby keřů, trvalek, užitkových keřů a stromy na sousedním pozemku za zdí.*

*Všechny tři javory jsou dospělé staré velké mohutné typické javory kleny (široce vejčitý tvar, koruna hustší stejnoměrná) s mírnou odchylkou v tvaru korun kvůli velkým korunám a omezenému prostoru. Koruny jsou nasazené cca ve 3 metrech. Jsou to hodnotné, zdravé a pěkné stromy. Jsou perspektivní.*

*Javor č. 1 roste v rohu pozemku u plotu. Na kmeni ve výšce cca 20 cm nad terénem je malý uzavřený defekt, rána po obvodu zavalená. Vstup infekce v rané fázi vzniku defektu nelze vyloučit. Aktuální provozní bezpečnost a funkčnost neovlivňuje. Javor č. 2 je mírně nakloněný od objektu. Koruna je mírně jednostranná. Odchylka nevadí. Z polohy růstu, vyrůstá od okapového chodníku, velmi blízko objektu, je možné usuzovat, že je to nálet uchycený, ponechaný a dorostlý do současnosti. Koruna lehce prosychá. Javor č. 21 roste na hraně mírného a malého svahu. Má výrazné náběhy.*

*Předmětné javory s ostatními drobnými jednotlivými výsadbami v zahradě tvoří zeleň městské zástavby. Jsou výraznou vysokou zelení polouzavřeného vnitrobloku. Významně přispívají ke zlepšování městských klimatických podmínek (ochlazování, zachycování prachu).*

*Předmětné javory jsou stromy, které se jen mírně odchylují od kvalitativních a kvantitativních znaků od příslušného ideálu druhu a věku dřeviny. Jsou zcela vitální nebo jen s velmi malým prosycháním korun. Až na malý defekt u č. 1 jsou zdravé. Jsou dlouhodobě perspektivní. Jsou staré, hodnotné. Javor klen je druh kosterní. Předmětné javory plní hygienické, estetické funkce, ovlivňují estetickou kvalitu vnitrobloku a stávající zahrady domova seniorů. Kladně zde přispívají na regeneraci duševních, fyzických sil, kladně působí na psychiku, utvářejí prostor pro setkávání a odpočinek klientů domova. Z pohledu orgánu ochrany přírody zvyšují atraktivitu místa. Porovnat závažnost důvodu kácení - stavba domova seniorů, jako zařízení důležitého celospolečenského významu, s hodnotou a stářím těchto javorů, skoro nejde. Stromy rostly přes více než padesát let. Územně plánovací dokumentace, ale v řešeném území dovoluje stavět a stavebně technické postupy nedovolují tyto stromy zachovat.*

*Stromy jsou kolizní s přístavbou (doplněním proluky) budovy pro seniory. Objekt je navržen jako osmipodlažní s jedním podzemním podlažím. Součástí stavby je zahradnická rekultivace nezastavěných částí pozemků a také extenzivní střešní zeleň na terase 5. NP.*

*Orgán ochrany přírody u žadatele prověřoval, zda by tyto dřeviny bylo možné ponechat a začlenit např. do doprovodných ploch stavby, které jsou obvykle věnovány novým vegetačním prvkům, předmětné javory jsou ale přímo v půdoryse nového objektu. Využití proluky definují územně plánovací studie a územní plán, který určuje funkční a kapacitní využití.*

*Stavba bude odpovídat požadavkům stavebníka a vlastníka pozemku. Z hlediska nezbytného poměření funkčního a estetického významu dřevin a závažnosti důvodů ke kácení, lze zájem stavebníka nadřadit nad zájem zachování předmětných dřevin. V daném případě není možné umístění stavby v dané podobě předmětným dřevinám pří-působit. Stavba přispěje k oživení městské části. Jedná se o stavbu sociálních služeb, kterých se také nedostává.*

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

*V rámci stavby budou odstraněny dřeviny, které jsou přímo v kolizi se stavbou. V obdobných případech se kácení dřevin kolizních se stavbami povoluje. Předmětný stavební záměr a jeho nedílné součásti lze považovat za závažný důvod ke kácení výše uvedených dřevin.*

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

*O toto stanovisko žadatel požádal pro účely vydání společného územního a stavebního povolení na stavbu „Domov seniorů Bassova“. Právo stavby v tomto případě vznikne, až po vydání pravomocného povolení na stavbu, které vydá stavební úřad, tedy dřeviny je možné kácet, až po vydání pravomocného povolení na tuto stavbu a při zahájení vlastní stavební činnosti. Tuto podmínku správní orgán uložil proto, že do započetí stavební činnosti můžou dřeviny ještě plnit své funkce a v případě pozdržení začátku stavební činnosti nebo nerealizování stavby vůbec, zůstanou ponechány a nebudou pokáceny.*

*Termín kácení je stanoven na dobu vegetačního klidu, tj. v intervalu od 1.11. do 31.3. v daném kalendářním roce, kdy je optimální doba pro kácení dřevin rostoucích mimo les. Je to také doba, kdy se eliminuje střet s dalšími zájmy chráněnými ZOPK. Kolize dřevin se zamýšlenou stavbou je součástí celé organizace stavby a žadatel upůsobí svoji činnost tak, že ke kácení přistoupí za výše uvedených podmínek. Ke kácení může dojít v době vegetačního klidu, který bude předcházet započetí vlastních stavebních prací, stavby, po vydání stavebního povolení.*

*Orgán ochrany přírody k této věci konstatuje, že kolize dřevin se zamýšlenou stavební činností nepředstavuje sama o sobě důvod pro povolování kácení dřevin v době vegetace a stavebník by měl být schopen organizačně přizpůsobit svoji činnost tak, aby ke kácení dřevin bylo přistoupeno v období vegetačního klidu.*

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

*Kromě stavebních částí obsahuje stavba i novou zeleň. Návrh sadových úprav respektuje stavebně technické řešení území, předpokládané stanovištní podmínky a charakter řešeného území a jeho okolí. Cílem je vytvořit příjemné prostředí pro klienty domova. Dále jsou řešeny plochy na konstrukci ve 4. NP a 5. NP (zeleň extenzivní). K výsadbě jsou navrženy spíše stínomilné dřeviny. V rámci zájmového území stavby a na ploše dotčené stavbou budou realizovány sadové úpravy podle projektu zpracovaného firmou JENA-Ing. Jan Švejkský v 10/2023.*

*Nová zeleň je navržena podle odborného projektu. Celou výsadbu orgán ochrany přírody ukládá jako náhradní výsadbu ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK. Výsadba se navrhuje na pozemcích dotčených kácením, tedy zpět ve stejné lokalitě. Nové ozelenění je přirozenou snahou žadatele o kácení/investora kompenzovat kácením vzniklou újmu. Předložený projekt nové zeleně orgán ochrany přírody chápe jako maximální snahu žadatele o nahrazení kácením vzniklou estetickou a ekologickou újmu.*

*Tři stromy, keřové a trvalkové výsadby orgán ochrany přírody však vyhodnotil jako nedostatečnou kompenzaci kácením vzniklé újmy rozsahem i funkcí, včetně následné péče, k hodnotě kácených javorů.*

*Bodovou a finanční hodnotu předmětných dřevin správní orgán ověřil v Metodice AOPK (Agentura ochrany přírody a krajiny ČR). Ke stanovení ekologické újmy a rozsahu náhradní výsadby orgán ochrany ji použil jen orientačně, pro celkovou představu o hodnotě kácených dřevin, ke stanovení náhradní výsadby ji ale nepoužil, protože generuje rozsáhlejší náhradní výsadbu, než by bylo únosné jak pro lokalitu, tak pro žadatele. A nejde ji reálně naplnit.*

*Protože se navrhuje kácení hodnotných dřevin, uvážil orgán ochrany přírody společně se zástupcem žadatele použití možnosti podle ust. § 9 odst. 2 ZOPK, tj. náhradní výsadbu lze uložit na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví žadatele o kácení, s předchozím souhlasem vlastníka.*

*Pro tyto účely orgán ochrany přírody využil pozemek Parku Přátelství, veřejné zeleně ve vlastnictví a správě Městské části Praha 9. Orgán ochrany přírody využil návrh dosadeb do Parku Přátelství, a to na pozemek parc.č. 624/13 k.ú. Prosek, v Parku Přátelství, při ulici Jablonecká, bude vysazeno 8 ks okrasného listnatého stromu javor klen (*Acer pseudoplatanus*).*

*Náhradní výsadbu 8 ks nových stromu na „náhradním“ pozemku orgán ochrany uložil, protože dochází ke kácení pěkných, hodnotných, dospělých dřevin. Kácené dřeviny plní estetické, ekologické, hygienické, mikroklimatické, společenské funkce. Kdyby nebyly kolizní se stavbou jejich funkce by zanikly. Pokácením tyto funkce zanikají.*

*Náhradní výsadbové místo poblíž místa kácení orgán ochrany nemá. Obecně je lepší a vhodné náhradní výsadbu uložit v místě kácení, v tomto případě, ale osm javorů bude vysazeno do centrálního parku, kde*

doplní stávající porosty, rozšíří stromové patro a postupným vývojem doplní jeho kompozici a současně naplní kompenzaci z kácení. „Náhradních“ míst a obecně volných výsadbových míst se celkově už nedostává.

Souhlas s náhradní výsadbou na náhradním pozemku vlastník pozemku potvrdil na přípise č.j. MCP09/086213/2024.

Orgán ochrany přírody dále uvádí, že náhradní výsadbu celkem 11 nových stromků, považuje orgán ochrany přírody za přiměřený poměr řešení vzniklé újmy. Je třeba konstatovat, že náhradní výsadba by mohla být větší. Nové dřeviny sice nemohou hned kompenzovat kácením vzniklou újmu, ale budou postupně, v čase, kácené jedince nahrazovat. Ke kompenzaci vzniklé újmy také přispěje uložená následná pravidelná a odborná péče.

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

Termín realizace náhradní výsadby orgán ochrany rozdělil do dvou částí, podle částí náhradní výsadby ve výroku. Náhradní výsadba na pozemku žadatele, nové sadové úpravy na vegetačních plochách po dokončení stavby domova seniorů, budou připraveny k termínu kolaudace stavby. Nebude-li možné z důvodu nevhodného výsadbového termínu a nevhodných agrotechnických podmínek stanoviště výsadbu připravit k termínu kolaudace, bude tato výsadba dokončena v nejbližším jarním nebo podzimním termínu vhodném pro výsadbu rostlin po kolaudaci. Provedení pak bude zkontrolováno samostatně.

Náhradní výsadba na pozemku veřejné zeleně, v Parku Přátelství, bude vysazena v nejbližším možném jarním nebo podzimním výsadbovém termínu po provedení kácení. Jelikož tato výsadba není v blízkosti stavby, není potřeba čekat na ukončení stavební činnosti, která by mohla nové výsadby dotknout nebo čekat na kolaudaci stavby, protože se jedná o lokalitu mimo stavbu, je orgán ochrany přírody názoru, že tato výsadba může být realizována bezprostředně po pokácení výše uvedených dřevin.

Lze konstatovat, že nově vysazené dřeviny (obě části) budou schopny, později a v čase, převzít estetické i ostatní funkce po kácených dřevinách. Navržené druhy stromů jsou schopné dorůst velkých parametrů a v městských podmínkách umí fungovat. Jsou to druhy vhodné do městských podmínek, běžně do podobných projektů používané, druhy kosterní a dlouhověké. Také za předpokladu dostatečné a odborné péče o ně. Trvalková a keřová výsadba bude více estetickou součástí. Lze konstatovat, že rozsahem, počtem, sortimentem a finančními prostředky vloženými do vlastní výsadby, výsadbového materiálu, je navržená celá výsadba přiměřená a může v čase hodnotu a funkce kácených nahradit.

Nová zeleň bude realizovaná v prostředí ovlivněné stavební činností, v extrémních stanovištních podmínkách a v městském prostředí. Také vynaložené finanční prostředky vložené do následné odborné a pravidelné péče budou součástí kompenzace vzniklé újmy. Následná péče je nezbytná k úspěšnému ujetí nových dřevin. Následná péče o náhradní výsadbu byla uložena na maximální hranici umožněné ZOPK, a to 5 let, protože se jedná o výsadbu do nově vytvořených stanovištních podmínek a do městských podmínek, ve kterých je nutná intenzivní a odborná povýsadbová péče. V uložených pěti letech se předpokládá úspěšné ujetí a rozvoj mladých sazenic.

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

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

S kácením dřevin je spojená ochrana volně žijícího ptactva. Správní orgán konstatuje, že tato problematika není předmětem tohoto stanoviska. Kácení se plánuje na dobu vegetačního klidu a útlumu hnízdění ptactva. Ale je povinností každého, respektovat ustanovení § 2. § 5 a především § 5a, § 5b zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně volně žijícího ptactva a je jeho odpovědností zákaz těchto paragrafů respektovat a své chování podle situace v místě a v čase přizpůsobit.

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

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

Ve výroku tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil v souladu s § 94p odst. 1 původního stavebního zákona podmínky pro umístění a provedení stavby a také podmínky pro užívání. Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3, § 50 a § 68 správního řádu, ve spojení s § 94m a § 94p původního stavebního zákona v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí. Zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech, a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad stavebního záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, stanovenými podmínkami zabezpečil ochranu veřejných zájmů. Ve výroku rozhodnutí rovněž stanovil návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu a technických norem.

Za účelem provedení kontrolních prohlídek stavební úřad ve výroku rozhodnutí stanovil, které fáze výstavby je stavebník povinen oznámit. Dle § 94p odst. 1 původního stavebního zákona stanovil v podmínce pro užívání stavby ve výroku tohoto rozhodnutí, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

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

#### **Upozornění:**

- Společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nebyla-li stavebním úřadem stanovena lhůta delší.
- Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti.
- Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.
- Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti společného povolení.
- Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen doklad o požadovaných vlastnostech použitých výrobků.
- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na dodržování požadavků zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

- Při provádění stavby je nutno zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/2008 Sb., HMP, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě).
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech)
- Při provádění stavebních prací je nutné postupovat tak, aby byly splněny povinnosti stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (např. aby nedocházelo k nadměrnému zraňování nebo úhynu živočichů nebo k ničení jejich biotopů), ve znění pozdějších předpisů.

### **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

### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění platném do 30.06.2024, dle položky 18 odst. 1 písm. f) + pozn. 2 ve výši 5.000,- Kč, tj. v celkové výši 5.000,- Kč byl zaplacen dne 20.1.2026.

### **Přílohy:** (pro stavebníka po nabytí právní moci společného povolení)

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

### **Obdrží:**

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou)

PIXABELLY BASSOVA s.r.o., IDDS: xz4kb5y (stavebník)

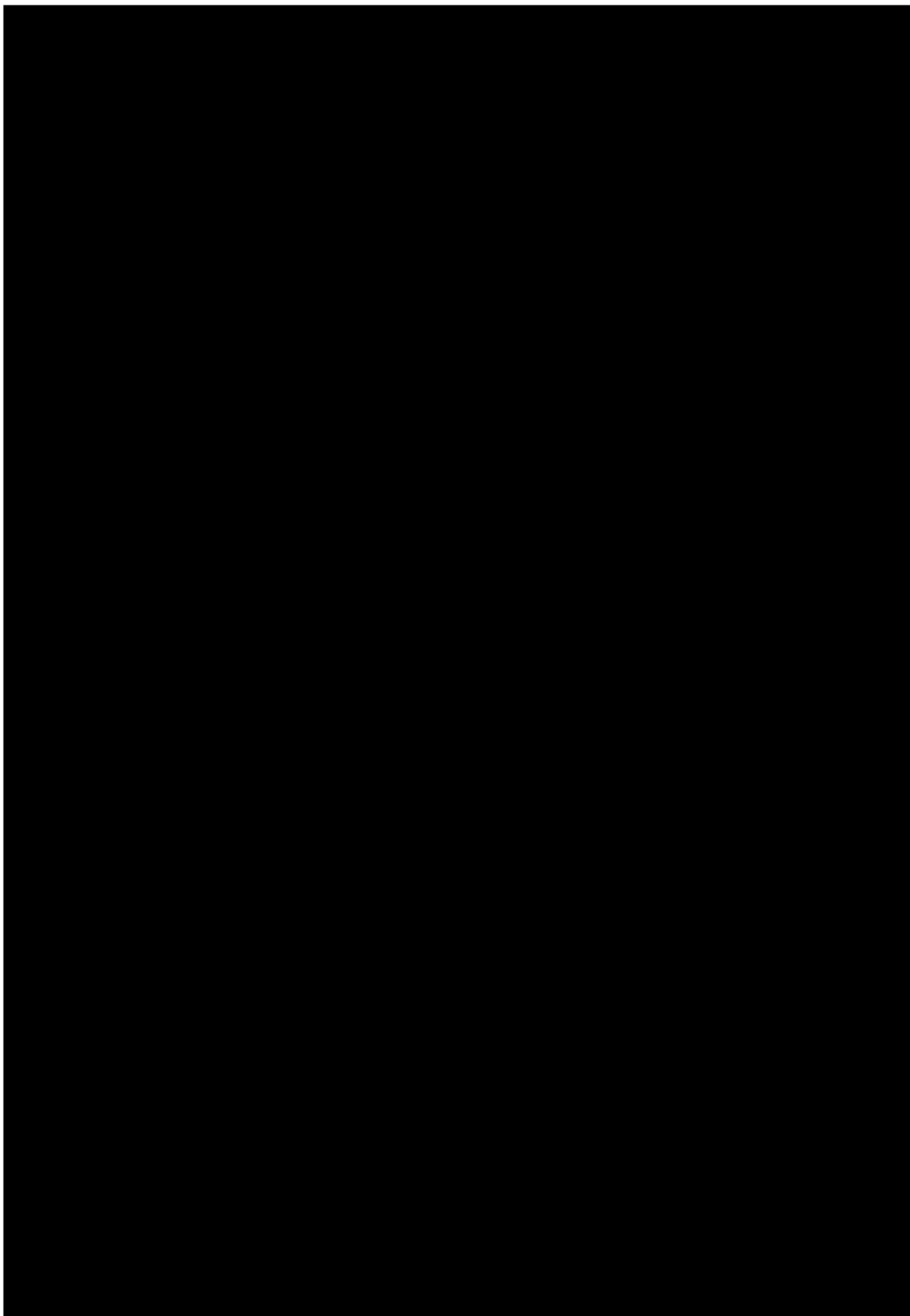
sídlo: Záhřebská č.p. 157/24, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Jiran a partner architekti s.r.o., IDDS: 9zhh6ya (zástupce stavebníka)

sídlo: Jana Masaryka č.p. 257/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady

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



ADMEX Consulting, s.r.o., IDDS: 8a3ymib  
sídlo: Bassova č.p. 98/8, 190 00 Praha 9-Vysočany

AUTOCONSULT spol. s r.o., IDDS: 6pyphvn  
sídlo: 28. pluku č.p. 524/25, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

B O N A Litvínov, s.r.o., IDDS: nfnqcb8  
sídlo: Šafaříkova č.p. 2095, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov 1

CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6  
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy  
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle  
Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2  
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice  
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fospf  
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102  
PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3  
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov  
Rychlý drát, s.r.o., IDDS: qsnykvh  
sídlo: Internacionální č.p. 1225/19, Praha 6-Suchdol, 165 00 Praha 620  
TAMAR s.r.o., IDDS: ar25874  
sídlo: Videňská č.p. 677/9, 779 00 Olomouc 9

Účastníci řízení veřejnou vyhláškou:

**vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská č.p. 14/324, Praha 9-Vysočany, 180 49 Praha 8** (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. 64/5, 64/8, 64/10, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 69/1, 70, 72, 74/2, 1928/8, 1933, 2150/12, 2150/16, 2150/17, 2150/18, 2150/19, 2150/21 v katastrálním území Vysočany*
- *Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515*
- *Městská část Praha 9 jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany (podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze)*


Dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j  
sídlo: Sokolovská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-BEZ Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCP Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-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  
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i  
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město  
Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y  
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle  
Městská část Praha 9, Odbor dopravy, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany  
Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany  
Městská část Praha 9, OVÚR - oddělení 3 z hlediska vodního zákona, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00  
Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4  
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

Ostatní

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf  
sídlo: Holečkova č.p. 106/8, 150 00 Praha 5-Smíchov  
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3  
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

Co:



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

spis

evidence

1x stejnopis