



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/478402/2025/OVÚR/JB

Č.J.: MCP09/159822/2026/OVUR/JB

VYŘIZUJE: Bc. Jana Bilá

TEL.: 283091344

E-MAIL: bilaj@praha9.cz

DATUM: 08.06.2026

Ukl. zn.: P-1244/9/Vysočany

ISSŘ: Z/2025/227962

R/2025/237113

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 07.12.2025 podala společnost

Rezident Park 4 s.r.o., IČO 08783128, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost **URBIA, s.r.o., IČO 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha-Staré Město** (dále jen "stavebník"),

týkající se záměru s názvem

„Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně technické infrastruktury“

na pozemcích parc.č. 1244/9, 1244/24, 1386/1, 1386/2, 1386/3, 1386/4, 1386/5, 1386/6, 1386/7, 1386/8, 1386/9, 1386/10, 1386/11, 1386/12, 1386/13, 1386/14, 1386/16, 1386/17, 1387, 2046/8, 2046/10, 2047, 2068/1, 2069, 2088/21 v katastrálním území Vysočany

(dále jen "záměr"), na který vydal Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, územní rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, které ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 23.09.2024, Sp.zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, č.j. MHMP 1759691/2024, nabylo právní moci dne 14.10.2024,

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

- I.** ve spojení s ustanovením § 330 odst. 6 stavebního zákona, **mění výrokovou část vydaného územního rozhodnutí** (rozhodnutí v části věci), obsahující výčet pozemků, rozsah umístěvané stavby a stanovující podmínky pro umístění stavby, takto *(změny jsou vyznačeny tučným písmem, příp. je část textu vypuštěna)*:

Text výrokové části I. ve znění:

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané

**„Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně infrastruktury“
při ulici Ke Klíčovu**

na pozemcích parc.č. 1386/1, 1386/2, 1386/3, 1386/4, 1386/5, 1386/6, 1386/7, 1386/8, 1386/9, 1386/10, 1386/11, 1386/12, 1386/13, 1386/14, 1386/16, 1386/17, 1387, 2046/1, 2047, 2068/1, 2069, 2088/21 a dále na pozemcích parc.č. 1244/9, 2046/8, 2046/10 (*původně parc.č. 2046/1*) v katastrálním území Vysočany v Praze 9

se mění takto:

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané

**„Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně infrastruktury“
při ulici Ke Klíčovu**

na pozemcích parc.č. 1244/9, **1244/24**, 1386/1, 1386/2, 1386/3, 1386/4, 1386/5, 1386/6, 1386/7, 1386/8, 1386/9, 1386/10, 1386/11, 1386/12, 1386/13, 1386/14, 1386/16, 1386/17, 1387, 2046/8, 2046/10, 2047, 2068/1, 2069, 2088/21 v katastrálním území Vysočany v Praze 9

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 1), která zní:

- 1) Stavby bytových domů (označených A a B) o celkové kapacitě hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží max. 19 605 m² budou umístěny na pozemcích parc.č. 1386/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/3 (ostatní plocha), parc.č. 1386/4 (ostatní plocha), parc.č. 1386/5 (ostatní plocha), parc.č. 1386/6 (ostatní plocha), parc.č. 1386/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/8 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/9 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/10 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/11 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/12 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/13 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/14 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/16 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/17 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1387 (ostatní plocha), všechny v katastrálním území Vysočany, mezi ulicemi Ke Klíčovu a Pod Krocínkou. Související venkovní inženýrské objekty budou zasahovat dále na pozemky parc.č. 1244/9 (ostatní plocha), parc.č. 2046/8 (ostatní plocha), parc.č. 2046/10 (ostatní plocha), parc.č. 2047 (ostatní plocha), parc.č. 2068/1 (ostatní plocha), parc.č. 2069 (ostatní plocha), parc.č. 2088/21 (ostatní plocha) v katastrálním území Vysočany. Stávající objekty nacházející se na ploše záměru budou odstraněny, a to na základě rozhodnutí o povolení odstranění staveb Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, ze dne 21.01.2021, spis.zn. S MCP09/091153/2020/OVUR/TVAS, č.j. MCP09/003426/2021/OVUR/TVAS, které nabylo právní moci dne 26.02.2021 a ze dne 27.10.2003, č.j. 22757/03/Pa, které nabylo právní moci dne 29.10.2003.

se mění takto:

- 1) Stavby bytových domů (označených A a B) o celkové kapacitě hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží max. 19 605 m² budou umístěny na pozemcích parc.č. 1386/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/3 (ostatní plocha), parc.č. 1386/4 (ostatní plocha), parc.č. 1386/5 (ostatní plocha), parc.č. 1386/6 (ostatní plocha), parc.č. 1386/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/8 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/9 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/10 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/11 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/12 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/13 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/14 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/16 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1386/17 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1387 (ostatní plocha), všechny v katastrálním území Vysočany, mezi ulicemi Ke Klíčovu a Pod Krocínkou. Související venkovní inženýrské objekty budou zasahovat dále na pozemky parc.č. 1244/9 (ostatní plocha), **parc.č. 1244/24 (ostatní plocha)**, parc.č. 2046/8 (ostatní plocha), parc.č. 2046/10 (ostatní plocha), parc.č. 2047 (ostatní plocha), parc.č. 2068/1 (ostatní plocha), parc.č. 2069 (ostatní plocha), parc.č. 2088/21 (ostatní plocha) v katastrálním území Vysočany. Stávající objekty nacházející se na ploše záměru budou odstraněny, a to na základě rozhodnutí o povolení odstranění staveb Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje,

ze dne 21.01.2021, spis.zn. S MCP09/091153/2020/OVÚR/TVAS, č.j. MCP09/003426/2021/OVUR/TVAS, které nabylo právní moci dne 26.02.2021 a ze dne 27.10.2003, č.j. 22757/03/Pa, které nabylo právní moci dne 29.10.2003.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 3), která zní:

3) **Bytový dům A**

Objekt A tvoří dvě nadzemní hmoty spojené dvoupodlažním podzemním podlažím. Západní hmota (A1) stojí na hraně celého areálu, odděluje sousední území areálu Odkolek od Freyova cukrovaru, má 5 nadzemních podlaží, se středovou nižší částí o 2 nadzemních podlažích, která objekt od 3.NP rozděluje na dvě věže. Jižní hmota (A2) vytváří předěl mezi komunikací Ke Klíčovu a vnitroblokem, má 6 nadzemních podlaží, se středovou nižší částí o 2 nadzemních podlažích, která objekt od 3.NP rozděluje na dvě věže. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s probarvenými omítkami v šedých odstínech. Základní hmoty doplňuje výrazná, na západní (A1) a jižní (A2) fasádě umístěná předsazená ocelová konstrukce průběžných balkonů.

Hmota A1 bude mít ve své nadzemní části obdélníkový půdorys o max. rozměrech 47,5 x 21,5 m, hmota A2 bude mít ve své nadzemní části obdélníkový půdorys o max. rozměrech 56,0 x 20,5 m. Rozestup dvou věží v úrovni 3.NP až 6.NP bude u hmoty A1 min. 6,0 m, u hmoty A2 min. 10,0 m. Společné podzemní podlaží bude mít tvar písmene „L“ s tím, že vnější stěna západního ramene bude mít délku max. 47,5 m a vnější stěna jižního ramene bude mít délku max. 93,5 m. Západní rameno bude mít šířku max. 21,5 m, šířka jižního ramene bude max. 20,5 m s předsazením ve středové části o max. 8,5 m.

Objekt A bude zastřešen plochou střechou, přičemž výška atiky střechy nad 5.NP hmoty A1 bude činit max. 240,50 m n.m., atika nad 6.NP hmoty A2 bude ve výšce max. 244,00 m n.m.

Úroveň ± 0,00 se nachází na úrovni podlahy 1.NP hmoty A1 na kótě 222,40 m n.m. Podlaha 1.NP hmoty A2 bude na kótě 223,40 m n.m. (vše ve výškovém systému Bpv).

Objekt A bude napojen na komunikaci pomocí dvou vjezdů (v úrovni 1.PP části A1 a v úrovni 1.PP části A2) sjezdem z komunikace ul. Ke Klíčovu. Úroveň 2.PP objektu A je přístupná vnitřní rampou, vjezdem z 1.PP části A1. Podzemní podlaží jsou komunikačně propojena s nadzemními pomocí vertikálních komunikačních jader. V části A1 jsou 2 jádra a v části A2 jsou rovněž 2 jádra. V každém jádře je jedno schodiště a jeden výtah. Vstupy do budov jsou řešeny bezbariérově, v části A1 i A2 jsou vstupy přímo na úrovni 1.NP z prostoru vnitrobloku. Z jednotlivých jader jsou přístupné byty. Některé byty umístěné v 1.NP mají k dispozici soukromé předzahrádky. V části parteru (1.NP), orientovaného do vnitrobloku objektu, jsou umístěny nebytové prostory.

Pro objekt A bude zajištěno minimálně 118 parkovacích stání ve společné dvoupodlažní podzemní garáži. Z celkového počtu je minimálně 6 stání určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Návštěvnická stání budou veřejně přístupná se stanoveným režimem užívání. Obě podzemní podlaží jsou propojena dvoupruhovou obousměrnou rampou o šířce 6,5 m mezi zdmi, resp. 6,0 m mezi obrubami. Provoz ve všech částech garáže je navržen jako obousměrný.

se mění takto:

3) **Bytový dům A**

Objekt A tvoří dvě nadzemní hmoty spojené dvoupodlažním podzemním podlažím. Západní hmota (A1) stojí na hraně celého areálu, odděluje sousední území areálu Odkolek od Freyova cukrovaru, má 5 nadzemních podlaží, se středovou nižší částí o 2 nadzemních podlažích, která objekt od 3.NP rozděluje na dvě věže. Jižní hmota (A2) vytváří předěl mezi komunikací Ke Klíčovu a vnitroblokem, má 6 nadzemních podlaží, se středovou nižší částí o 2 nadzemních podlažích, která objekt od 3.NP rozděluje na dvě věže. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s probarvenými omítkami v šedých odstínech. Základní hmoty doplňuje výrazná, na západní (A1) a jižní (A2) fasádě umístěná předsazená ocelová konstrukce průběžných balkonů.

Hmota A1 bude mít ve své nadzemní části obdélníkový půdorys o max. rozměrech 47,5 x 21,5 m, hmota A2 bude mít ve své nadzemní části obdélníkový půdorys o max. rozměrech 56,0 x 20,5 m. Rozestup dvou věží v úrovni 3.NP až 6.NP bude u hmoty A1 min. 6,0 m, u hmoty A2 min. 10,0 m. Společné podzemní podlaží bude mít tvar písmene „L“ s tím, že vnější stěna západního ramene bude mít délku max. 47,5 m a vnější stěna jižního ramene bude mít délku max. 93,5 m.

Západní rameno bude mít šířku max. 21,5 m, šířka jižního ramene bude max. 20,5 m s předsazením ve středové části o max. 8,5 m.

Objekt A bude zastřešen plochou střechou, přičemž výška atiky střechy nad 5.NP hmoty A1 bude činit max. 240,50 m n.m., atika nad 6.NP hmoty A2 bude ve výšce max. 244,00 m n.m.

Úroveň $\pm 0,00$ se nachází na úrovni podlahy 1.NP hmoty A1 na kótě 222,40 m n.m. Podlaha 1.NP hmoty A2 bude na kótě 223,40 m n.m. (vše ve výškovém systému Bpv).

Objekt A bude napojen na komunikaci pomocí dvou vjezdů (v úrovni 1.PP části A1 a v úrovni 1.PP části A2) sjezdem z komunikace ul. Ke Klíčovu. Úroveň 2.PP objektu A je přístupná vnitřní rampou, vjezdem z 1.PP části A1. Podzemní podlaží jsou komunikačně propojena s nadzemními pomocí vertikálních komunikačních jader. V části A1 jsou 2 jádra a v části A2 jsou rovněž 2 jádra. V každém jádře je jedno schodiště a jeden výtah. Vstupy do budov jsou řešeny bezbariérově, v části A1 i A2 jsou vstupy přímo na úrovni 1.NP z prostoru vnitrobloku. Z jednotlivých jader jsou přístupné byty. Některé byty umístěné v 1.NP mají k dispozici soukromé předzahrádky. V části parteru (1.NP), orientovaného do vnitrobloku objektu, jsou umístěny nebytové prostory.

Pro objekt A bude zajištěno minimálně **106** parkovacích stání ve společné dvoupodlažní podzemní garáži. Minimálně **4** stání **jsou** určena pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Návštěvnická stání budou veřejně přístupná se stanoveným režimem užívání. Obě podzemní podlaží jsou propojena dvoupruhovou obousměrnou rampou o šířce 6,5 m mezi zdmi, resp. 6,0 m mezi obrubami. Provoz ve všech částech garáže je navržen jako obousměrný.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 4), která zní:

4) **Bytový dům B**

Objekt B je tvořen pěti nadzemními hmotami spojenými jednopodlažním podzemním podlažím. Nadzemní hmoty B1 až B4 jsou téměř identické, rozmístěné půdorysně do vějíře a mají 6 nadzemních podlaží, z toho 5.NP a 6.NP jsou od severozápadu ustoupené. Hmoty B1 až B4 jsou navrženy s režným cihelným obkladem, vedlejší plochy jsou omítané. Fasádu eliptické hmoty B5 tvoří pravidelná mřížka s plechovým obkladem či omítkou v šedém odstínu. Do hmoty fasády jsou vsunuty lodžie.

Nadzemní část hmot B1 až B4 má půdorys dvou částečně překrytých obdélníků o max. rozměrech 29,5 x 19,5 m. V úrovni 5.NP a 6.NP ustupují fasády tak, že vznikne obdélník o půdorysu max. 26,0 x 13,5 m. Nadzemní část hmoty B5 bude mít tvar oválu s osami o délce max. 34,0 m (ve směru sever – jih) a délce max. 26,0 m (ve směru západ - východ). Společné podzemní podlaží bude mít nepravidelný půdorys, částečně kopírující tvar vějíře a tvar elipsy, které bude předsazeno před nadzemní části hmot B1 až B5.

Objekt B bude zastřešen plochou střechou, přičemž výška atiky střechy nad 6.NP hmot B1 až B4 bude činit max. 249,00 m n.m., atika nad 4.NP hmoty B5 bude ve výšce max. 243,00 m n.m. Úroveň $\pm 0,00$ se nachází na úrovni podlahy 1.NP hmot B1 až B5 na kótě 227,90 m n.m. (vše ve výškovém systému Bpv).

Objekt B bude napojen na komunikaci pomocí vjezdu na východní straně areálu do úrovně 1.PP sjezdem z komunikace ul. Nad Klíčovem. Podzemní podlaží je komunikačně propojeno s nadzemními pomocí jednoho vertikálního komunikačního jádra v každé hmotě (B1 až B5). V každém jádře je jedno schodiště a jeden výtah. Vstupy do budov jsou řešeny bezbariérově přímo na úrovni 1.PP z prostoru vnitrobloku. Části B1 až B4 umožňují navíc přímý vstup z horní ulice Pod Krocínkou a to vstupem v úrovni 3.NP. Vzhledem ke svažitosti ulice nejsou všechny vstupy koncipovány jako bezbariérové. Z jednotlivých jader jsou přístupné byty. Mezi hmotami vzniká zvýšený prostor oproti vnitrobloku, byty umístěné v úrovni 1.NP mají k dispozici předzahrádky.

Pro objekt B bude zajištěno celkem minimálně 128 parkovacích stání, z toho 117 stání bude umístěno ve společné jednopodlažní podzemní garáži a 11 stání bude umístěno na terénu v jihovýchodní části území. Z celkového počtu je minimálně 6 stání určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Návštěvnická stání jsou veřejně přístupná se stanoveným režimem užívání. Provoz ve všech částech garáže je navržen jako obousměrný.

se mění takto:

4) **Bytový dům B**

Objekt B je tvořen pěti nadzemními hmotami spojenými jednopodlažním podzemním podlažím. Nadzemní hmoty B1 až B4 jsou téměř identické, rozmístěné půdorysně do vějíře a mají 6 nadzemních podlaží, z toho 5.NP a 6.NP jsou od severozápadu ustoupené. Hmoty B5 je tvarově zcela odlišná, neboť oproti všem ostatním pravoúhlým hmotám v areálu má půdorys elipsy, má 4 nadzemní podlaží, z toho poslední 4.NP je ustoupené ze všech stran. Fasády hmot B1 až B4 jsou navrženy s režným cihelným obkladem, vedlejší plochy jsou omítané. Fasádu eliptické hmoty B5 tvoří pravidelná mřížka s plechovým obkladem či omítkou v šedém odstínu. Do hmoty fasády jsou vsunuty lodžie.

Nadzemní část hmot B1 až B4 má půdorys dvou částečně překrytých obdélníků o max. rozměrech 29,5 x 19,5 m. V úrovni 5.NP a 6.NP ustupují fasády tak, že vznikne obdélník o půdorysu max. 26,0 x 13,5 m. Nadzemní část hmoty B5 bude mít tvar oválu s osami o délce max. 34,0 m (ve směru sever – jih) a délce max. 26,0 m (ve směru západ - východ). Společné podzemní podlaží bude mít nepravidelný půdorys, částečně kopírující tvar vějíře a tvar elipsy, které bude předsazeno před nadzemní části hmot B1 až B5.

Objekt B bude zastřešen plochou střechou, přičemž výška atiky střechy nad 6.NP hmot B1 až B4 bude činit max. 249,00 m n.m., atika nad 4.NP hmoty B5 bude ve výšce max. 243,00 m n.m. Úroveň ± 0,00 se nachází na úrovni podlahy 1.NP hmot B1 až B5 na kótě 227,90 m n.m. (vše ve výškovém systému Bpv).

Objekt B bude napojen na komunikaci pomocí vjezdu na východní straně areálu do úrovně 1.PP sjezdem z komunikace ul. Nad Klíčovem. Podzemní podlaží je komunikačně propojeno s nadzemními pomocí jednoho vertikálního komunikačního jádra v každé hmotě (B1 až B5). V každém jádře je jedno schodiště a jeden výtah. Vstupy do budov jsou řešeny bezbariérově přímo na úrovni 1.PP z prostoru vnitrobloku. Části B1 až B4 umožňují navíc přímý vstup z horní ulice Pod Krocínkou a to vstupem v úrovni 3.NP. Vzhledem ke svažitosti ulice nejsou všechny vstupy koncipovány jako bezbariérové. Z jednotlivých jader jsou přístupné byty. Mezi hmotami vzniká zvýšený prostor oproti vnitrobloku, byty umístěné v úrovni 1.NP mají k dispozici předzahrádky.

Pro objekt B bude zajištěno celkem minimálně **140** parkovacích stání, z toho **129** stání bude umístěno ve společné jednopodlažní podzemní garáži a 11 stání bude umístěno na terénu v jihovýchodní části území. Minimálně **7 (6 stání je navrženo v podzemní garáži, 1 stání na terénu)** stání je určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Návštěvníká stání jsou veřejně přístupná se stanoveným režimem užívání. Provoz ve všech částech garáže je navržen jako obousměrný.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 5), která zní:

5) **Komunikace, chodníky a zpevněné plochy**

Dopravní řešení bude zahrnovat výměnu krytu vozovky ulice Ke Klíčovu, a to v úseku, který bude navazovat na rekonstrukci této ulice, která probíhá v souvislosti s revitalizací pekáren Odkolek, až ke křižovatce s ulicí Nad Klíčovem. V celém tomto úseku bude rovněž vybudován nový chodník min. šířky 2,0 m při severním okraji vozovky, tj. podél řešeného území. Kromě chodníku zde vznikne i nový parkovací záliv. Parkovací stání zde umístěná budou zcela veřejná a nebudou započítána do bilance navrhovaného areálu.

Kompletní rekonstrukcí projde rovněž křižovatka ulic Ke Klíčovu a Nad Klíčovem tak, aby její tvar a parametry více odpovídaly normovým požadavkům. Ulice Nad Klíčovem bude v úseku od křižovatky s ulicí Ke Klíčovu až k vjezdu do areálu kompletně zrekonstruována a rozšířena na 6,0 m tak, aby zde byl zajištěn bezproblémový obousměrný provoz.

Vjezd do řešeného prostoru bude napojen na ulici Nad Klíčovem. Za vjezdem šířky 6,0 m se budou nacházet 4 parkovací stání pro návštěvníky, prostor pro otáčení vozidel a vjezd do hromadné podzemní garáže společné pro objekty B1 až B5. Vnitroareálová komunikace bude dále pokračovat západním směrem v šířce 5,0 m a bude zde umístěno dalších 7 parkovacích stání

pro návštěvníky. Dále bude komunikace pokračovat jako nemotoristická, tzn., jako chodník, ale se zvýšenou únosností tak, aby umožnila provoz vozidel jednotného záchranného systému. Z této komunikace povedou hlavní pěší vstupy do objektů A1, A2 a B5 a rovněž druhé vstupy do objektů B1 až B4. Vjezdy do podzemních garáží objektů A1 a A2 budou dopravně napojeny na ulici Ke Klíčovu. Připojení nové areálové komunikace a vjezdů do podzemních garáží bude realizováno na základě závazného stanoviska silničního správního úřadu, tj. Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 22.04.2022, sp.zn. S MCP09/056027/2022/2, č.j. MCP09/056027/2022/OD/Tum.

Další stavební úpravy budou realizovány v ulici Pod Krocínkou, kde bude průjezdná část vozovky rozšířena na 5,0 m, doplněna bude o podélná, volně přístupná, parkovací stání a vybudován zde bude nový chodník min. šířky 2,0 m při jižní straně této ulice, který zajistí hlavní pěší přístup do objektů B1 až B4.

Řešené území bude zpřístupněno více pěšími vstupy. Na západní straně bude umožněno pěší propojení s revitalizovaným areálem pekáren Odkolek, na severu z ulice Pod Krocínkou budou situovány vstupy do objektů B1 až B4, na východě dojde k propojení ulic Nad Klíčovem a Pod Krocínkou pěší komunikací se schodištěm. Na jihu se budou nacházet vstupy dva, bezbariérový východně od objektu A2 a druhý po schodišti mezi objekty A1 a A2.

Nově budovaná areálová komunikace a ostatní nové samostatné chodníky, pochozí plochy před objekty a cesty pro pěší budou veřejně přístupnými účelovými komunikacemi. Stavebními úpravami, příp. rozšířením stávajících komunikací (ulic Ke Klíčovu, Nad Klíčovem, Pod Krocínkou), nedojde ke změně charakteru těchto místních komunikací.

Odvodnění všech vozovek je navrženo příčným a podélným spádem do nově navržených vpustí, výjimečně žlabů, např. na rampách do garáží. Chodníky budou odvodněny jednostranným příčným sklonem buď do vozovky a navržených vpustí nebo v případě některých samostatných chodníků je uvažováno se vsakováním na přilehlých zatravněných plochách.

se mění takto:

5) **Komunikace, chodníky a zpevněné plochy**

Dopravní řešení bude zahrnovat výměnu krytu vozovky ulice Ke Klíčovu, a to v úseku, který bude navazovat na rekonstrukci této ulice, která probíhá v souvislosti s revitalizací pekáren Odkolek, až ke křižovatce s ulicí Nad Klíčovem. V celém tomto úseku bude rovněž vybudován nový chodník min. šířky 2,0 m při severním okraji vozovky, tj. podél řešeného území. Kromě chodníku zde vznikne i nový parkovací záliv. Parkovací stání zde umístěná budou zcela veřejná a nebudou započítána do bilance navrhovaného areálu.

Kompletní rekonstrukcí projde rovněž křižovatka ulic Ke Klíčovu a Nad Klíčovem tak, aby její tvar a parametry více odpovídaly normovým požadavkům. Ulice Nad Klíčovem bude v úseku od křižovatky s ulicí Ke Klíčovu až k vjezdu do areálu kompletně zrekonstruována a rozšířena na 6,0 m tak, aby zde byl zajištěn bezproblémový obousměrný provoz.

Vjezd do řešeného prostoru bude napojen na ulici Nad Klíčovem. Za vjezdem šířky 6,0 m se budou nacházet 4 parkovací stání pro návštěvníky, prostor pro otáčení vozidel a vjezd do hromadné podzemní garáže společné pro objekty B1 až B5. Vnitroareálová komunikace bude dále pokračovat západním směrem v šířce 5,0 m a bude zde umístěno dalších 7 parkovacích stání pro návštěvníky. Dále bude komunikace pokračovat jako nemotoristická, tzn., jako chodník, ale se zvýšenou únosností tak, aby umožnila provoz vozidel jednotného záchranného systému. Z této komunikace povedou hlavní pěší vstupy do objektů A1, A2 a B5 a rovněž druhé vstupy do objektů B1 až B4. Vjezdy do podzemních garáží objektů A1 a A2 budou dopravně napojeny na ulici Ke Klíčovu. Připojení nové areálové komunikace a vjezdů do podzemních garáží bude realizováno na základě závazného stanoviska silničního správního úřadu, tj. Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 22.04.2022, sp.zn. S MCP09/056027/2022/2, č.j. MCP09/056027/2022/OD/Tum **a stanoviska Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy, ze dne 16.09.2025, č.j. KRPA-253405-3/ČJ-2025-0000DŽ.**

Další stavební úpravy budou realizovány v ulici Pod Krocínkou, kde bude průjezdná část vozovky rozšířena na 5,0 m, doplněna bude o podélná, volně přístupná, parkovací stání a vybudován zde bude nový chodník min. šířky 2,0 m při jižní straně této ulice, který zajistí hlavní pěší přístup do objektů B1 až B4.

Řešené území bude zpřístupněno více pěšími vstupy. Na západní straně bude umožněno pěší propojení s revitalizovaným areálem pekáren Odkolek, na severu z ulice Pod Krocínkou budou situovány vstupy do objektů B1 až B4, na východě dojde k propojení ulic Nad Klíčovem a Pod Krocínkou pěší komunikací se schodištěm. Na jihu se budou nacházet vstupy dva, bezbariérový východně od objektu A2 a druhý po schodišti mezi objekty A1 a A2.

Nově budovaná areálová komunikace a ostatní nové samostatné chodníky, pochozí plochy před objekty a cesty pro pěší budou veřejně přístupnými účelovými komunikacemi. Stavebními úpravami, příp. rozšířením stávajících komunikací (ulic Ke Klíčovu, Nad Klíčovem, Pod Krocínkou), nedojde ke změně charakteru těchto místních komunikací.

Odvodnění všech vozovek je navrženo příčným a podélným spádem do nově navržených vpustí, výjimečně žlabů, např. na rampách do garáží. Chodníky budou odvodněny jednostranným příčným sklonem buď do vozovky a navržených vpustí nebo v případě některých samostatných chodníků je uvažováno se vsakováním na přilehlých zatravněných plochách.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 7), která zní:

7) **Veřejná kanalizace**

Bude vybudována jedna stoka jednotné kanalizace S4 o délce cca 165,5 m z kameninového potrubí DN 300, do které budou napojeny přípojky bytových domů B1 až B4 a havarijní přepad z vsakovacího objektu budovy A2. Stoka S4 bude napojena na stávající kanalizační řad vedený v ulici Ke Klíčovu.

se mění takto:

7) **Veřejná kanalizace**

Bude vybudována jedna stoka jednotné kanalizace S4 o délce cca **126** m z kameninového potrubí DN 300, do které budou napojeny přípojky bytových domů B1 až B4 a havarijní přepad z vsakovacího objektu budovy A2. Stoka S4 bude napojena na stávající kanalizační řad vedený v ulici Ke Klíčovu.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 8), která zní:

8) **Kanalizace – přípojky**

Pro bytové domy a pro přepady z areálové dešťové kanalizace budou vybudovány přípojky jednotné a oddílné kanalizace v jednotné dimenzi DN 200, které budou napojeny na novou stoku S4, stoku S3 (jednotná stoka rekonstruovaná v rámci akce Odkolek) a na stávající stoku v ulici Ke Klíčovu (zděná stoka 700/1250).

Na novou stoku S4 bude napojena jednotná přípojka J-1 o délce cca 6,0 m pro objekt B1+ B2, splašková přípojka S-2 o délce cca 6,0 m pro objekt B3+ B4 a dešťová přípojka D-6 o délce cca 4,0 m pro přepad z vsakovacího objektu.

Na stoku S3 bude napojena splašková přípojka S-3 o délce cca 2,5 m pro objekt B5, splašková přípojka S-5 o délce cca 7,0 m pro objekt A1 a jednotná přípojka J-7 o délce cca 5,0 m pro přepad z retenčního objektu.

Na zděnou stoku 700/1250 bude napojena splašková přípojka S-4 o délce cca 14,2 m pro objekt A2.

se mění takto:

8) **Kanalizace – přípojky**

Pro bytové domy a pro přepady z areálové dešťové kanalizace budou vybudovány přípojky jednotné a oddílné kanalizace v jednotné dimenzi DN 200, které budou napojeny na novou stoku S4, stoku S3 (jednotná stoka rekonstruovaná v rámci akce Odkolek) a na stávající stoku v ulici Ke Klíčovu (zděná stoka 700/1250).

Na novou stoku S4 bude napojena jednotná přípojka J-1 o délce cca 6,0 m pro objekt B1+ B2, splašková přípojka S-2 o délce cca 6,0 m pro objekt B3+ B4 a dešťová přípojka D-6 o délce cca 4,0 m pro přepad z vsakovacího objektu.

Na stoku S3 bude napojena splašková přípojka S-3 o délce cca 2,5 m pro objekt B5, splašková přípojka S-5 o délce cca 6,6 m pro objekt A1 a jednotná přípojka J-7 o délce cca 5,0 m pro případ z retenčního objektu.

Na zděnou stoku 700/1250 bude napojena splašková přípojka S-4 o délce cca 14,2 m pro objekt A2.

Nově navrhované stromořadí v severní a jižní části území bude řešeno také v souladu s metodikou Hl.m.Prahy týkající se hospodaření s dešťovými vodami. Stromořadí bude vysázeno do výsadbové rýhy, kde bude umístěna drenáž DN 160 mm. Tyto drenáže budou přes regulační šachty DN 425 s regulovaným odtokem a bezpečnostním přepadem napojeny kanalizačními přípojkami na kanalizační řad. Jedna přípojka je navržena pro stromořadí v severní části území, druhá přípojka pro stromořadí v jižní části území.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 9), která zní:

9) **Areálové odvodnění (prvky hospodaření se srážkovými vodami)**

Likvidace dešťových vod

Objekty budou s výjimkou objektu A1 napojeny na povrchové vsakovací průlehy či podzemní vsakovací objekty. Pro odvodnění střech a předzahrádek budov bude vybudována areálová dešťová kanalizace, která se skládá z následujících objektů:

V1 – vsakovací objekt pro budovy B1 a B2

V2 – vsakovací objekt pro budovy B3, B4, B5

R3 – akumuláční a retenční objekt pro budovu A1

V4 - vsakovací objekt pro budovu A2

Vsakovací objekt V1

Bude řešen jako podzemní vsakovací objekt o vsakovací ploše cca 50 m², s retenčním prostorem cca 32,4 m³ tvořeným plastovými bloky, který bude vybaven havarijním přepadem do jednotné kanalizace, a bude umístěn v prostoru mezi objekty B1 a B2.

Vsakovací objekty V2 a V4

Budou řešeny jako „systém průleh – rýha“. Na úrovni terénu bude zřízen mělký zatravněný průleh

o hloubce 0,5 – 1,0 m, s prvky nezbytnými pro distribuci vody (vtokové a odtokové objekty, kamenné opevnění nejhlubšího místa atd.). Průleh V2 bude kombinován s trvalým vodním prvkem. Voda z průlehu bude prosakovat do rýhy vyplněné tříděným kamenivem, ze které se bude dále vsakovat do podloží. Každý vsakovací objekt bude vybaven havarijním přepadem do jednotné kanalizace.

Průleh V2 o vsakovací ploše cca 74 m² a retenčním prostoru cca 30,1 m³ bude umístěn v centrálním prostoru areálu, v blízkosti areálové komunikace před objektem B.

Průleh V4 o vsakovací ploše cca 48 m² a retenčním prostoru cca 15,3 m³ bude umístěn při východní straně objektu A2.

Akumulační a retenční objekt R3

Akumulačně-retenční objekt bude sloužit pro objekt A1 a bude umístěn pod areálovou komunikací východně od tohoto objektu. Bude řešen jako podzemní nádrž o objemu cca 15 m³, která bude plnit rovněž funkci akumuláční, kdy jímaná dešťová voda bude využívána k závlaze společné zeleně. Akumulační prostor bude společný s retenčním, rozhraní bude tvořeno umístěním odtokového potrubí. Na akumuláčně retenční nádrž bude navazovat odběrné místo užitkové vody. Jedná se o podzemní armaturní šachtu o rozměru cca 2 x 2 m, ve které bude umístěno závlahové čerpadlo, filtrace a tlaková nádoba. Ze šachty bude vyvedeno krátké potrubí zakončené podzemní odběrovou soupravou.

se mění takto:

9) **Areálové odvodnění (prvky hospodaření se srážkovými vodami)**

Likvidace dešťových vod

Objekty budou s výjimkou objektu A1 napojeny na povrchové vsakovací průlehy či podzemní vsakovací objekty. Pro odvodnění střech a předzahrádek budov bude vybudována areálová dešťová kanalizace, která se skládá z následujících objektů:

- V1 – vsakovací objekt pro budovy B1 a B2
- V2 – vsakovací objekt pro budovy B3, B4, B5
- R3 – akumulční a retenční objekt pro budovu A1
- V4 - vsakovací objekt pro budovu A2

Vsakovací objekt V1

Bude řešen jako podzemní vsakovací objekt o vsakovací ploše cca **39,6** m², s retenčním prostorem cca **40,8** m³ tvořeným plastovými bloky, který bude vybaven havarijním přepadem do jednotné kanalizace, a bude umístěn v prostoru mezi objekty B1 a B2. **Regulační šachta bude na odtokovém potrubí vybavena vertikálním vírovým ventilem; odtok bude regulován na hodnotu 1,0 l/s.**

Vsakovací objekty V2 a V4

Budou řešeny jako „systém průleh – rýha“. Na úrovni terénu bude zřízen mělký zatravněný průleh o hloubce 0,5 – 1,0 m, s prvky nezbytnými pro distribuci vody (vtokové a odtokové objekty, kamenné opevnění nejhlubšího místa atd.). Průleh V2 bude kombinován s trvalým vodním prvkem. Voda z průlehu bude prosakovat do rýhy vyplněné tříděným kamenivem, ze které se bude dále vsakovat do podloží. Každý vsakovací objekt bude vybaven havarijním přepadem do jednotné kanalizace.

Průleh V2 o vsakovací ploše cca **163** m² a retenčním prostoru cca **82,5** m³ bude umístěn v centrálním prostoru areálu, v blízkosti areálové komunikace před objektem B.

Průleh V4 o vsakovací ploše cca 48 m² a retenčním prostoru cca **39,7** m³ bude umístěn při východní straně objektu A2. **Regulační šachta průlehu V4 bude na odtokovém potrubí vybavena vertikálním vírovým ventilem; odtok bude regulován na hodnotu 1,0 l/s.**

Akumulační a retenční objekt R3

Akumulačně-retenční objekt bude sloužit pro objekt A1 a bude umístěn pod areálovou komunikací východně od tohoto objektu. Bude řešen jako podzemní nádrž o objemu cca **25,5** m³, která bude plnit rovněž funkci akumulční, kdy jímaná dešťová voda bude využívána k závlaze společně zeleně. Akumulační prostor bude společný s retenčním, rozhraní bude tvořeno umístěním odtokového potrubí. Na akumulčně retenční nádrž bude navazovat odběrné místo užitkové vody. Jedná se o podzemní armaturní šachtu o rozměru cca 2 x 2 m, ve které bude umístěno závlahové čerpadlo, filtrace a tlaková nádoba. Ze šachty bude vyvedeno krátké potrubí zakončené podzemní odběrovou soupravou.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 10), která zní:

10) **Veřejný vodovod**

Bude vybudován jeden nový vodovodní řad V1-2 o délce cca 321,0 m z tvárné litiny DN 150, který propojí okruh mezi řadem v ulici Ke Klíčovu (zřízeným v rámci akce Odkolek) a stávajícím řadem DN 150 v ulici Pod Krocínkou. Na trase nového vodovodního řadu budou umístěny dva podzemní hydranty DN 80. Na stávajícím vodovodu v ul. Pod Krocínkou bude provedena nová odbočka s podzemním hydrantem DN 80, který bude umístěn v chodníku. Na nový vodovodní řad budou napojeny dvě přípojky pro nové budovy a pro potřeby parteru (vodní prvek/závlahy).

se mění takto:

10) **Veřejný vodovod**

Bude vybudován jeden nový vodovodní řad V1-2 o délce cca **281,9** m z tvárné litiny DN 150, který propojí okruh mezi řadem v ulici Ke Klíčovu (zřízeným v rámci akce Odkolek) a stávajícím řadem DN 150 v ulici Pod Krocínkou. Na trase nového vodovodního řadu budou umístěny dva podzemní hydranty DN 80. Na stávajícím vodovodu v ul. Pod Krocínkou bude provedena nová odbočka s podzemním hydrantem DN 80, který bude umístěn v chodníku. Na nový vodovodní řad budou napojeny dvě přípojky pro nové budovy a pro potřeby parteru (vodní prvek/závlahy).

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 13), která zní:

13) Teplovod – venkovní rozvody

Areál bude napojen na dodávku tepla z Pražské teplárenské soustavy, a to horkovodem DN 65 z šachty na sousedním pozemku areálu ODKOLEK délky cca 20,0 m a dále samostatnými horkovodními přípojkami 2 x DN 50 – jednou přípojkou pro objekt A o délce cca 12,0 m a jednou přípojkou pro objekt B o délce cca 26,0 m.

se mění takto:

13) Teplovod – venkovní rozvody

Areál bude napojen na dodávku tepla z Pražské teplárenské soustavy, a to horkovodem DN 65 z šachty na sousedním pozemku areálu ODKOLEK délky cca 20,0 m a dále **samostatnou horkovodní přípojkou** DN 50 pro objekt A o délce cca 12,0 m. **Součástí bude i realizace nové přípojovací šachty na pozemcích parc.č. 2046/8 a 2046/10, k.ú. Vysočany, která navazuje na šachtu stávající na pozemku parc.č. 2046/8, k.ú. Vysočany.**

Zdrojem tepla a chladu pro objekty B bude kaskáda tepelných čerpadel typu země-voda se soustavou zemních vrtů propojených podzemním potrubím na pozemku investora.

podmínka výroku I. uvedená pod bodem 15), která zní:

15) Trafostanice

V řešeném území bude vybudována nová distribuční trafostanice (DTS 3). Trafostanice bude řešena jako vestavěná v opěrné zdi se samostatným vstupem z veřejného prostoru (komunikace, chodníku).

DTS 3 bude umístěna u objektu B1. Trafostanice bude provedena jako jednoprostorová, bude vybavena VN rozvaděčem, vývodovým rozvaděčem NN a olejovým transformátorem 630 kVA.

Pro snadné zaústění kabelů VN, NN bude v prostoru pod úrovní okolního terénu vytvořen kabelový prostor (kanál), který bude tvořit společný prostor s trafostanicí.

se mění takto:

15) Trafostanice

V řešeném území bude vybudována nová distribuční trafostanice (DTS 3). Trafostanice bude řešena jako vestavěná v opěrné zdi se samostatným vstupem z veřejného prostoru (komunikace, chodníku).

DTS 3 bude umístěna u objektu B1. Trafostanice bude provedena jako jednoprostorová, bude vybavena VN rozvaděčem, vývodovým rozvaděčem NN a olejovým transformátorem 630 kVA.

Trafostanice bude mít zdvojenou podlahu.

Podmínky výrokové části I. územního rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, uvedené pod body 2), 6), 11), 12), 14), 16) až 32) zůstávají v platnosti beze změny, přičemž podmínka č. 26 zůstává v platnosti ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 23.09.2024, Sp.zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, č.j. MHMP 1759691/2024.

Podmínky výrokové části II. územního rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, zůstávají v platnosti ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 23.09.2024, Sp.zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, č.j. MHMP 1759691/2024.

II. podle § 197 a § 211 stavebního zákona**a)**

p o v o l u j e

záměr nazvaný:

„Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně technické infrastruktury“

na pozemcích parc.č. 1244/9, 1244/24, 1386/1, 1386/2, 1386/3, 1386/4, 1386/5, 1386/6, 1386/7, 1386/8, 1386/9, 1386/10, 1386/11, 1386/12, 1386/13, 1386/14, 1386/16, 1386/17, 1387, 2046/8, 2046/10, 2047, 2068/1, 2069, 2088/21 v katastrálním území Vysočany.

Druh a účel stavby (popis stavby):

Navrhovaným záměrem je revitalizace území bývalého výrobního areálu Freyova cukrovaru a jeho přeměna v ucelený soubor bytových objektů s návazností na stávající okolní zástavbu. Jedná se o výstavbu bytových domů A a B, které se v nadzemní části rozdělují do sedmi objektů (A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5), včetně související technické a dopravní infrastruktury.

Soubor staveb je členěn na tyto stavební objekty (kurzívou jsou označeny objekty, které nevyžadují povolení záměru a netýká se jich ani změna rozhodnutí v části věci):

Hlavní stavební objekty

SO 01 – Bytový dům A

SO 02 – Bytový dům B

Venkovní inženýrské objekty

SO 11 – Hrubé terénní úpravy

SO 12 – Komunikace, chodníky a zpevněné plochy

SO 13 – Opěrné stěny a oplocení

SO 14 – Terénní a sadové úpravy

SO 21 – Veřejná kanalizace

SO 22 – Kanalizace – přípojky

SO 23 – Areálové odvodnění (prvky hospodaření se srážkovými vodami)

SO 31 – Veřejný vodovod

SO 32 – Areálový rozvod vody

SO 33 – Vodovod – přípojky

SO 41 – Teplovod – venkovní rozvody

SO 51 – Silnoprůd – přeložky kabelů VN, NN

SO 52 – Trafostanice

SO 53 – Silnoprůd – venkovní rozvody VN

SO 54 – Silnoprůd – venkovní rozvody NN

SO 61 – Slaboprůd – společná podzemní areálová trasa

SO 62 – Slaboprůd – nová trasa Cetin (přeložka a přípojka)

SO 63 – Slaboprůd – přeložka Vodafone

SO 71 – Veřejné osvětlení – přeložky, úpravy a nové rozvody

SO 72 – Areálové osvětlení

SO 81 – Přeložka plynovodu STL/NTL

Předmětem povolení záměru je dále:

- povolení vodních děl – viz výrok II.b)
- povolení komunikací, chodníků a zpevněných ploch – viz výrok II.c)

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace zpracované v červenci 2025 hlavním projektantem Ing. arch. MgA. Jurajem Sonlajtnerem, autorizovaným architektem (ČKA 03237); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. 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.
3. Dle § 227 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad stanoví povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s rozhodnutím.
4. Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními technické infrastruktury a sítí elektronických komunikací a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.

5. 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.), po celou dobu provádění stavby bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce, bude zachován přístup k přilehlým objektům, nebude omezen provoz pohotovostních vozidel a vozidel svozu domovního odpadu, budou minimalizovány záборы komunikací pro účely stavby, bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí a vozovky a chodníky budou udržovány v čistotě.
6. Prováděcí dokumentace bude obsahovat, mimo jiné, opatření proti pronikání radonu z podloží.
7. Požadavky uplatněné v závazných stanoviscích či vyjádřeních dotčených orgánů stavebník zabezpečí takto:
 - a) Budou splněny podmínky Hygienické stanice hl.m. Prahy, vyplývající ze závazného stanoviska ze dne 10.10.2025, Sp.zn. S-HSHMP 49743/2025, č.j. HSHMP 49743/2025:
 - Před započítáním užívání stavby (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s §32a zákona, prokazující, že hluchnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku v souběhu splňuje hygienické limity v denní i noční době v chráněném venkovním prostoru stavby, v chráněných vnitřních prostorách pak hygienické limity L_{Amax} podle způsobu využití.
 - Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k posouzení před zahájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor.
 - b) Budou splněny požadavky Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, vyplývající ze sdělení ze dne 21.08.2025, sp.zn. S MCP9/294244/2025/2, č.j. MCP09/344827/2025/OD/SC:
 - Pokud stavební práce budou zasahovat do veřejných komunikací, je nutno s dostatečným předstihem před realizací podat příslušnému silničnímu správnímu úřadu žádost s náležitými podklady pro vydání povolení zvláštního užívání komunikace a schválení návrhu dopravně inženýrských opatření, ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích, a § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích.
 - c) Bude splněna podmínka Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy, vyplývající ze stanoviska ze dne 16.09.2025, č.j. KRPA-253405-3/ČJ-2025-0000DŽ:
 - Návrh dopravně inženýrského opatření a přechodné a místní úpravy provozu na pozemních komunikacích je nutno předložit k posouzení a odsouhlasení v dostatečné lhůtě před začátkem stavby a před kolaudací objektu tak, aby bylo možno splnit podmínky § 77, odst. 5, zákona č. 361/2000 Sb. v platném znění.
8. Požadavky uplatněné vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury stavebník zabezpečí takto:
 - a) Z hlediska provádění stavebních prací budou splněny požadavky Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., vyplývající z technického vyjádření ze dne 29.09.2025, č.j. TSK/33880/25 3309/Sv, zejména:
 - výkopy narušený povrch vozovky komunikace Ke Klíčovu požadujeme po pokládce inž. sítí obnovit v celé šíři, s délkovým přesahem min. 1,0 m na obě strany, v rýze včetně příslušné konstrukce,
 - výkopy narušený povrch vozovky komunikace Nad Klíčovem požadujeme po pokládce vodovodu obnovit v celé šíři, v rozsahu dle přílohy č. 2 vyjádření („Situace obnovy povrchů, č. výkresu C.4.7“),
 - vzhledem ke stávajícímu nevyhovujícímu stavu povrchu vozovky komunikace Pod Krocínkou a značnému dopravnímu zatížení při výstavbě (respektive i při demolici stávajících objektů) a rovněž z důvodu navrhované výstavby nového jižního chodníku, včetně parkovacích stání podél vozovky této komunikace, požadujeme před dokončením stavby (kolaudací) obnovit povrch této vozovky v celé šíři podél severní hranice stavby v rozsahu dle přílohy č. 2 vyjádření („Situace obnovy povrchů, č. výkresu C.4.7“),
 - obnovované vozovky a nová podélná parkovací stání v naší stávající i budoucí správě požadujeme realizovat s povrchem z asfaltového betonu (ACO 11) s následující zesílenou konstrukcí (realizovanou na odpovídajícím způsobem zhutněné zemní pláni); před pokládkami živičných vrstev požadujeme s předstihem přizvat ke kontrole na místo technika z oddělení 5120 TSK,
 - v místech po pokládce inž. sítí požadujeme provádět kontrolu kvality zásypu pomocí hutnicí zkoušky dle TP 146 – „Provádění výkopů a jejich zásypů ve stávajících pozemních komunikacích“,
 - silniční obruby požadujeme výhradně žulové, v obloucích obloukové daného poloměru,

- s narušením nového povrchu chodníku a vozovky komunikace Ke Klíčovu, který je v záruční lhůtě, souhlasíme pouze za podmínek, že povrch chodníku a vozovky komunikace bude obnoven (předlážděn) v celé šíři v celé délce jeho narušení, příp. v celém původním rozsahu se záruční lhůtou 60 měsíců,
- výkopy narušený povrch chodníků komunikace Pod Krocínkou požadujeme po pokládce kabelů NN a VO obnovit v celé šíři, včetně vyrovnání a výměny poškozených obrub, rovněž v rozsahu dle přílohy č. 2 vyjádření („Situace obnovy povrchů, č. výkresu C.4.7“),
- definitivní rozsah zpětných úprav ostatních výkopy narušených povrchů vozovek komunikací v naší správě bude upřesněn při místním šetření za účasti zástupců investora a oddělení správy komunikací – oddělení 5120 TSK (pracoviště: Poděbradská 218/185, Praha 9) před uzavíráním nájemní smlouvy (svolá investor),
- v případě existence povrchových znaků inž. sítí v komunikacích ve správě TSK požadujeme při obnově povrchů zajistit jejich řádnou rektifikaci,
- přebytečný vybouraný dlažební materiál nebo kamenné obruby požadujeme vrátit na sklad TSK s protokolem o likvidaci,
- požadujeme, aby veškeré komunikační úpravy byly provedeny odbornou certifikovanou firmou; odbornost zhotovitele pro příslušný druh prací požadujeme doložit jako součást podkladů k žádosti při uzavírání nájemní smlouvy obchodnímu oddělení (oddělení 3312 TSK),
- staveništní dopravu požadujeme řešit pouze „sólo“ vozy bez přívěsů a návěsů (výjimkou bude pouze doprava nedělitelných stavebních prvků, které na „sólo“ vozy nelze umístit), za dodržení předepsané nosnosti vozidel dle případného dopravního značení na jednotlivých komunikacích,
- před výjezdem jakékoliv staveništní mechanizace a vozidel ze staveniště požadujeme zajistit jejich důkladné čištění,
- v případě poškozování a znečišťování přilehlých komunikací, v souvislosti se stavbou a staveništní dopravou, budeme požadovat provádění jejich průběžné údržby a čištění po dobu výstavby na náklady investora, za účelem zajištění jejich sjízdnosti a schůdnosti (upozorňujeme, že v zimním období, kdy dochází k nebezpečí námraz při splachování vozovek, jsou tyto případné splachy zakázány),
- požadujeme, aby investor provedl před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní foto nebo video dokumentaci přilehlých komunikací a komunikací, po kterých bude (dle předchozího projednání) vedena staveništní doprava, a předal ji přímo oddělení 5120 TSK (pracoviště Poděbradská 218/185, Praha 9) před uzavíráním nájemní smlouvy. Po dokončení stavby budeme požadovat provést v nezbytném rozsahu a po dohodě s tímto oddělením 5120 TSK opravu, popř. rekonstrukci, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací – na náklady investora,
- 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,
- další stupeň PD (RDS) objektu „Sadové úpravy“ požadujeme předložit k projednání a následnému odsouhlasení přímo oddělení správy zeleně – oddělení 5326 TSK; tato PD musí obsahovat mj. i příčné a podélné řezy výsadbovým prostorem, výčet použitých materiálů, detailní technologie založení výsadby a prvků modrozelené infrastruktury a definování následné péče (investorem), která bude dána na 5 let od výsadby, a to vše v souladu se standardy: „Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu“ a „Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území HMP“, schválenými usneseními RHMP číslo 2720, resp. 2721, ze dne 8. 11. 2021 (viz: <https://iprpraha.cz/stromoradi>),
- požadujeme min. 30 dní před zahájením stavebních prací informovat prostřednictvím e-mailu příslušného koordinátora zeleně z oddělení 5326 TSK o termínu zahájení akce,
- těleso posunuté UV musí být sestaveno z betonových prvků DN 500 s odtokem ze dna (bez kalové jímky) a nesmí do něj být zaústěny žádné jiné přípojky kromě odtoku. Musí být dodrženy minimální vzdálenosti tělesa UV a její přípojky od ostatních sítí dle ČSN 73 6005,

- nově budovaná přípojka této UV musí být sestavená z kameninových trub DN 200, obetonovaná po celé délce trasy, vedená v přímém směru a sklonu na kanalizaci pro veřejnou potřebu, přednostně bez spádového stupně. Případný spádový stupeň musí být u tělesa UV,
 - regulační revizní šachty (dále jen RŠ) sloužící pro systém hospodaření s dešťovými vodami musí být provedeny s minimálním průměrem 400 mm s poklopem o nosnosti dle okolního terénu,
 - nově budované přípojky systému hospodaření s dešťovými vodami musí být sestavené z kameninových trub DN 200, obetonované po celé délce trasy, vedené v přímém směru a sklonu na kanalizaci pro veřejnou potřebu, přednostně bez spádového stupně. Případný spádový stupeň musí být u RŠ,
 - jako součást dokladů pro předání přesunutá UV a RŠ do naší správy a údržby musí být provedeny kamerové kontroly těles UV/RŠ, včetně jejich přípojek, kamerové kontroly začnou rozhledem po okolním terénu nad tělesy UV/RŠ a skončí pohledem kamery z přípojek do stoky jejich zaústění. Přípojky musí zůstat čisté, bez kameniva nebo hrubých úlomků materiálu. Kamerové kontroly požadujeme předat elektronicky přímo oddělení správy odvodňovacích zařízení – oddělení 5128 TSK,
 - dopravní značení sloužící pro potřeby provozu na komunikacích ve správě TSK musí být provedeno dle „Technických podmínek pro svislé a vodorovné dopravní značení“,
 - RDS dopravního značení požadujeme předložit k posouzení a odsouhlasení přímo oddělení správy dopravního značení – oddělení 5130 TSK,
 - realizace stavby zasahuje do úseku zón placeného stání (ZPS) P9-0101; požadujeme proto od investora dodání veškerých rozhodnutí silničního správního úřadu (SSÚ), která budou ovlivňovat dopravní situaci v daném úseku minimálně s týdenním předstihem před zahájením prací, aby mohlo dojít k vypnutí monitoringu v daném úseku v místech stavebních záborů,
 - vzhledem k trvalé změně v ZPS (nová veřejná parkovací stání) požadujeme minimálně 30 dnů před dokončením stavby, resp. před termínem kolaudace, předat rozhodnutí SSÚ s odpovídajícími změnami, z důvodu zavedení změn do systému řízení ZPS (resp. do aplikace TSK – „Dopravní značení“),
 - po ukončení stavby požadujeme obnovit veškeré poškozené dopravní značení ZPS (svislé i vodorovné), dle aktuálního zjištěného stavu v příslušném úseku ZPS v době jeho obnovy (resp. dle aktuálního stavu evidovaného v aplikaci TSK „Dopravní značení“), vyjma realizace jeho povolené změny dle rozhodnutí SSÚ; toto veškeré značení musí být realizováno odbornou firmou (u vodorovného značení ZPS požadujeme vždy jeho realizaci výhradně jednosložkovou barvou),
 - po dokončení stavebních prací, nejpozději však před termínem kolaudace, požadujeme předání dokumentace skutečného provedení stavby prostřednictvím online formuláře – Elektronické odevzdání DSPS na webových stránkách TSK – geodetické a projektové dokumentace (včetně geodetického zaměření nově realizovaného svislého a vodorovného dopravního značení a kanalizačních zařízení, tzn. uličních nebo horských vpustí, přípojek, stok apod.)
 - stavba bude koordinována s akcemi uvedenými ve vyjádření odd. koordinace TSK ze dne 24.09.2025, č.j. TSK/33880/25/3310/Še.
- b) Budou splněny podmínky vyplývající z vyjádření Správy železnic, státní organizace, ze dne 09.09.2025, zn. S14958/S-36909/2025-SŽ-OR PHA-OPS. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí bude doloženo kladné vyjádření Správy železnic, státní organizace, Oblastního ředitelství Praha.
- c) Budou splněny podmínky Dopravního podniku hl. m. Prahy, a.s., vyplývající ze stanoviska ze dne 12. 08. 2025, č.j. DP/1750/25/100630/JB/29/0933:
- Návrh dopravně – inženýrských opatření (DIO) na dobu realizace stavby, kde budou zahrnuty veškeré dopady na provoz MHD bude projednán minimálně 6 týdnů před realizací stavby s Dopravním podnikem hl.m. Prahy, a.s.
 - Po celou dobu stavebních prací musí být zachován provoz autobusové dopravy.
- d) Budou splněny požadavky Pražské teplárenské a.s. uvedené ve vyjádření ze dne 10.10.2025, zn. DAM/2533/2025.
- e) Budou splněny podmínky Povodí Vltavy, státního podniku, vyplývající ze stanoviska ze dne 04.09.2025, zn. PVL-51033/2025-263.
9. Při provádění stavby bude stavebník respektovat následující požadavky:
- požadavky normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury,

- nebude ohrožena jakost podzemních a povrchových vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona, použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami,
 - odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových a podzemních vod,
 - podlahy podzemní garáže budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek,
 - podlahy podzemní garáže nebudou odvodněny do kanalizace, v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami,
 - odpadní vody vypouštěné do kanalizace pro veřejnou potřebu budou svým složením splňovat limity dané platným Kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu na území hlavního města Prahy v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha (dále Kanalizační řád),
 - případné drtiče kuchyňského odpadu nesmí být instalovány na kanalizačním potrubí odvádějícím odpadní vody přes kanalizační přípojky a přes kanalizační stoky na Ústřední čistírnu odpadních vod Praha.
10. Stavba bude prováděna tak, aby během výstavby nedošlo k ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací v dosahu stavby a ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikaci přiléhající ke staveništi a k ohrožení provozuschopnosti sítí technické infrastruktury v dosahu stavby a staveniště.
11. 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, které se dle vyjádření správců sítí v předmětném území nacházejí, bude při provádění stavby důsledně chráněno.
12. Před zahájením stavby bude jako preventivní opatření provedena pasportizace stávajícího stavu nejbližší situovaných domů v ulici Pod Krocínkou (zejména č.p. 1000, č.p. 772, č.p. 773, č.p. 774, č.p. 751, č.p. 750, č.p. 749, č.p. 748, č.p. 693, č.p. 932, č.p. 746, č.p. 745, č.p. 869, č.p. 743, č.p. 742, č.p. 741), a to za předpokladu poskytnutí potřebné součinnosti ze strany vlastníků dotčených nemovitostí, zejména umožnění přístupu na pozemek a do objektu.
13. Ve smyslu § 211 odst. 2 písm. d) stavebního zákona stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
- Provedení nosných konstrukcí stavby, včetně zastřešení
 - Provedení přípojek a napojení na technickou infrastrukturu před záhozem
 - Dokončení celé stavby.
14. Hlučné práce budou prováděny pouze v době od 7–19 hodin. Za hlučné práce se považují činnosti, spojené s používáním zařízení a strojů při stavební činnosti, způsobující významný hluk.

- b) povoluje stavbu vodních děl** (veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, akumulární a retenční nádrže (R3) a retenčně – vsakovacích objektů V1, V2, V4),
na základě jednotného environmentálního stanoviska Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025.

Pro povolení vodních děl se stanoví tyto podmínky:

- Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z 7/2025, kterou vypracoval Ing. Petr Kokeš, autorizovaný inženýr pro geotechniku a vodohospodářské stavby (ČKAIT 0004596).
 - Před zahájením stavby vodních děl bude příslušným vodoprávním úřadem vydáno povolení k nakládání s povrchovými vodami podle § 8 odst. 1 písm. a) bodu 5 vodního zákona. *Dle § 9 odst. 9 vodního zákona, musí být povolení k nakládání s vodami vydáno a v právní moci nejpozději před zahájením stavby vodního díla, z čehož vyplývá že jeho vydání není podmínkou vydání rozhodnutí ve věci.*
 - Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení.
 - Ke kolaudačnímu rozhodnutí bude vypracován a doložen provozní řád retenční nádrže.
- c) povoluje stavby komunikací, chodníků a zpevněných ploch** (nových veřejných pěších a vozidlových komunikací a stavební úpravy, příp. rozšíření stávajících komunikací ulic Ke Klíčovu, Nad Klíčovem, Pod Krocínkou).

Pro povolení komunikací se stanoví tyto podmínky:

- Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z 7/2025, kterou vypracoval Ing. Miloslav Maxa, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby (ČKAIT 0009846).
- Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení.
- Po celou dobu realizace stavby bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům, včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, a dále bude zachován provoz MHD, včetně bezpečného přístupu k zastávkám.
- Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.

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

žadatel

- Rezident Park 4 s.r.o., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň

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

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-Odbor majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město
- Městská část Praha 9, Odbor správy majetku, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha-Vysočany
- Rezident Park 1 s.r.o., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha-Libeň
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha-Michle
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha-Radlice
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha-Hostivař
- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha-Chodov
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha-Stodůlky.

Odůvodnění:

Dne 07.12.2025 obdržel stavební úřad žádost podle § 184 stavebního zákona o povolení záměru na výše uvedenou stavbu. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Žádost byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. Žádost byla ze strany žadatele naposledy doplněna dne 27.01.2026.

Na shora uvedený stavební záměr „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně technické infrastruktury“ vydal zdejší stavební úřad podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, územní rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, které ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 23.09.2024, Sp.zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, č.j. MHMP 1759691/2024, nabylo právní moci dne 14.10.2024.

Ve smyslu § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. Pravomocné územní rozhodnutí se dále považuje za povolení podle tohoto zákona, pokud jím umístěné záměry nevyžadovaly podle dosavadních právních předpisů stavební povolení nebo ohlášení.

Součástí žádosti je návrh na změnu rozhodnutí v části věci, přičemž změny se týkají objektů SO 01 – Bytový dům A, SO 02 – Bytový dům B, dále zpevněných komunikací a ploch, inženýrských sítí a řešení infrastruktury, opěrných stěn a osvětlení, a jsou navrženy v tomto rozsahu:

Změny týkající se objektů SO 01 – Bytový dům A a SO 02 – Bytový dům B

- Změna půdorysných rozměrů objektu A při dodržení maximálních půdorysných rozměrů uvedených v územním rozhodnutí. Objekt A1 i A2 se modulově sjednotily a tím došlo ke změně šířky i délky

obou objektů. Nově mají oba objekty stejnou šířku 19,9 m. Délka objektu A1 bude 47,4 m a objekt A2 bude mít délku 55,6 m. Při této změně došlo ke zmenšení zastavěné plochy nadzemní části.

- Zmenšení suterénu objektu A. Došlo k celkovému zmenšení půdorysu podzemních podlaží a tím i snížení počtu parkovacích stání. Minimální počet parkovacích stání je dodržen a dokladován v souhrnné zprávě B.
- Změna tvaru půdorysu 1.PP objektu B. Zde dochází k navýšení počtu parkovacích stání a drobným změnám tvaru nepravidelné půdorysné stopy 1.PP. Změna se týká převážně východní a západní části mimo nadzemní části objektů B.
- Úprava počtu parkovacích stání v objektech A i B. Nově je v objektu A navrženo 106 parkovacích stání proti původním 118. U objektu B došlo k navýšení počtu ze 117 stání na 129 stání.
- Změna počtu bytů v objektu A, B. Při zachování HPP 19605 m² došlo k úpravě dispozičního řešení objektu A. Původně větší byty v celkovém počtu 118 bytů byly nově nahrazeny větším počtem menších bytů (nově 153 bytů). U objektu B je původní počet bytů navýšen o 1 byt a nyní je navrženo 116 bytů.
- V 1.NP objektu A byly v projektu DUR navrženy komerční prostory v části A1 i A2. Tyto prostory jsou nově přemístěny pouze do parteru části A2. Vzhledem k jejich využití je do nich umožněn vstup přímo z veřejného prostoru.

Změny týkající se zpevněných ploch, komunikací a chodníků

- Posun vjezdu do objektu A1 v úrovni 1.PP z ulice Ke Klíčovu. Zde došlo k posunu o cca 6 m západním směrem vzhledem k optimalizaci dopravního řešení v 1.PP.
- Úprava / posun polohy vjezdu do objektu A2 o cca 1 m.
- Ve východní části areálu v místě vjezdu do 1.PP objektu B se nacházejí venkovní parkovací stání. Zde došlo k úpravě polohy čtyř parkovacích míst. K posunu došlo vzhledem k požadavku na doplnění vjezdové závory.
- Změna polohy venkovních schodišť. V areálu jsou navržena 3 venkovní schodiště. Všechna schodiště (východní, severní i jižní) jsou s ohledem na úpravu dispozičních řešení mírně posunuta. Nejedná se o zásadní změny, pouze o drobné posuny.
- Posun části pojížděného chodníku ve vnitrobloku areálu. S ohledem na změnu půdorysné stopy a zúžení objektu A1 došlo i k posunu pojížděného chodníku mezi objekty A1 a A2.

Změny týkající se inženýrských sítí a řešení infrastruktury

- Změna rozvodů teplovodu. Nově je zachována pouze trasa teplovodu k objektu A. Objekt B je nově vytápěn tepelnými čerpadly a nebude na teplovod napojen. V místě napojení teplovodu na páteřní trasu je nutné vybudovat přípojovací šachtu, která bude na hranici pozemků parc.č. 2046/8 a 2046/10, k.ú. Vysočany.
- Zemní vrty a trasy k zemním vrtům. S ohledem na nový zdroj vytápění objektu B tepelnými čerpadly budou pod objektem B a nejbližším okolím vybudovány zemní vrty a propojeny podzemním potrubím. Tyto trasy jsou řešeny výhradně na pozemcích v majetku investora.
- Upřesnění délky trasy splaškové kanalizace. V původní dokumentaci DUR byla nesprávně uvedena délka areálové kanalizace cca 165,5 m. Správná hodnota je cca 126 m. Délka, ani trasa, se nemění, pouze dochází k upřesnění původně uvedené hodnoty.
- Upřesnění délky trasy nově budovaného veřejného vodovodu. V původní dokumentaci DUR byla nesprávně uvedena délka veřejného vodovodu cca 321,0 m. Správná hodnota je cca 282 m. Délka, ani trasa, se nemění, pouze dochází k upřesnění původně uvedené hodnoty.
- Drobné posuny polohy světel areálového osvětlení. S ohledem na drobné úpravy polohy zpevněných ploch v rámci areálu došlo i k lokálním posunům polohy světel areálového osvětlení. Trasy se principiálně nemění.
- V dokumentaci DUR nebyla zakreslena elektro přípojovací skříň u jižního vstupu do objektu A1. S tímto přípojovacím místem se však počítalo a nedochází tedy ke změně návrhu, nýbrž doplnění výkresové části PD, kde přípojovací skříň je zakreslena.
- Nakládání s dešťovými vodami. Pro účely projektu pro povolení souboru staveb byl nově zpracován hydrogeologický průzkum. Na základě jeho vyhodnocení došlo k úpravě velikosti retenčních a akumulčních objektů vzhledem k zasakovacím možnostem v daném území. V původní koncepci byl navržen jeden retenčně akumulční objekt a 3 retenční, zasakovací. Počet objektů a jejich umístění je zachován, pouze 3 retenčně zasakovací objekty mají nově navržený regulovaný odtok 1 l/sec. Limit území, kde jsou 3 l/sec/ha je nově navrženým řešením dodržen.

- V souladu s požadavky TSK na koncepci Hl.m.Prahy ohledně modrozelené infrastruktury byly doplněny 2 kanalizační přípojky, které přes bezpečnostní přepad odvádí vody ze stromořadí podél ulice Ke Klíčovu a Pod Krocínkou do kanalizačního řadu.

Změny týkající se opěrných stěn a oplocení

- Posun opěrných stěn. Opěrné stěny u objektu A jsou zachovány, k drobným posunům způsobeným změnou tvaru 1.PP došlo u objektu B. Celková koncepce výškového uspořádání se nemění a úroveň chodníků, vstupů a vjezdů jsou zachovány.
- Vzhledem ke změně dispozičního řešení u objektu A došlo i k úpravě oplocení předzahrádek bytů v 1.NP.

Soubor staveb je členěn na tyto stavební objekty (kurzívou jsou označeny objekty, které nevyžadují povolení záměru a netýká se jich ani změna rozhodnutí v části věci):

Hlavní stavební objekty

SO 01 – Bytový dům A

SO 02 – Bytový dům B

Venkovní inženýrské objekty

SO 11 – Hrubé terénní úpravy

SO 12 – Komunikace, chodníky a zpevněné plochy

SO 13 – Opěrné stěny a oplocení

SO 14 – Terénní a sadové úpravy

SO 21 – Veřejná kanalizace

SO 22 – Kanalizace – přípojky

SO 23 – Areálové odvodnění (prvky hospodaření se srážkovými vodami)

SO 31 – Veřejný vodovod

SO 32 – Areálový rozvod vody

SO 33 – Vodovod – přípojky

SO 41 – Teplovod – venkovní rozvody

SO 51 – Silnoproud – přeložky kabelů VN, NN

SO 52 – Trafostanice

SO 53 – Silnoproud – venkovní rozvody VN

SO 54 – Silnoproud – venkovní rozvody NN

SO 61 – Slaboproud – společná podzemní areálová trasa

SO 62 – Slaboproud – nová trasa Cetin (přeložka a přípojka)

SO 63 – Slaboproud – přeložka Vodafone

SO 71 – Veřejné osvětlení – přeložky, úpravy a nové rozvody

SO 72 – Areálové osvětlení

SO 81 – Přeložka plynovodu STL/NTL

Součástí povolení záměru je dále:

- **povolení vodních děl** (veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, akumulární a retenční nádrže (R3) a retenčně – vsakovacích objektů V1, V2, V4),
na základě jednotného enviromentálního stanoviska ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025;
- **povolení komunikací, chodníků a zpevněných ploch** (nových veřejných pěších a vozidlových komunikací a stavební úpravy, příp. rozšíření stávajících komunikací ulic Ke Klíčovu, Nad Klíčovem, Pod Krocínkou).

Vyrozumění o zahájení řízení:

Stavební úřad v souladu s § 188 stavebního zákona vyrozuměl o zahájení řízení všechny známé účastníky řízení a dotčené orgány přípisem ze dne 12.02.2026 pod č.j. MCP09/044398/2026/OVUR/JB. S ohledem na velký počet účastníků řízení naplňuje stavba § 144 odst. 1 a 2 správního řádu, kdy lze vyrozumět o zahájení řízení účastníky veřejnou vyhláškou. Podle § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona, se účastníci řízení podle § 182 písm. d) ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění zahájení řízení doručuje účastníkům

řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě. Současně stavební úřad podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení vyrozumění mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. V souladu s § 188 odst. 2 a § 190 odst. 2 stavebního zákona byli ve vyrozumění o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto v souladu s § 190 odst. 1 stavebního zákona. Vyrozumění o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce Úřadu MČ Praha 9 od 12.02.2026 do 27.02.2026. Ve stanovené lhůtě, která uplynula dnem 16.03.2026, byly některými účastníky řízení uplatněny níže uvedené námítky. Ostatní účastníci řízení neuplatnili ve stanovené lhůtě žádné připomínky ani námítky. Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k záměru žádné další stanovisko.

Vypořádání námitek účastníků řízení:

- A) Účastník řízení **Ing. Zdeněk Levitus, nar. 23.01.1947, Pod Krocínkou 739/59, Vysočany, 190 00 Praha 9** (spoluvlastník sousedního pozemku parc.č. 1336, včetně stavby č.p. 739 na něm, k.ú. Vysočany), **podal dne 12.03.2026** následující námítky:

Námítka č. A1: ad B.10. a) napojení stavenišť

„Staveništní vjezd je umístěn do komplikovaného místa v ulici Nad Klíčovem, která je hlavní přístupovou trasou pro auta a zejména jedinou pro pěší a kočárky do dolní oblasti Krocínky. Je třeba předem určit jednoznačnou etapizaci stavby a tento vjezd využívat až v nejjazší fázi výstavby, nikoliv po celou její dobu. Do té doby je nutné používat alternativní vjezdy, resp. výjezdy vozidel stavby na jiném místě dejme tomu stávající vjezd u bývalé dílny. Jedná se o dlouhou dobu výstavby a přesuny velkého objemu materiálu v obou směrech, navíc těžkými a rozměrnými vozidly. V dokumentaci nejsou vůbec řešeny přístupové trasy ani nezbytná ochrana pro pěší, zejména pak pro ženy s kočárky.“

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Výstavba projektu Freyova cukrovaru nebude etapizována, celý záměr bude stavěn najednou. V případě etapizace a postupné výstavby jednotlivých domů by došlo ke zbytečnému a neúměrnému prodloužení doby stavby, a tím k delšímu zatížení území stavební činností.

Navržené dopravní napojení staveniště vychází z prostorových a technických možností území a je popsáno v Souhrnné technické zprávě B, odst. B.10.a), a zakresleno v situačním výkrese C.4.3. Situace zařízení staveniště. Příjezd pro dopravní obsluhu stavby je možný pouze z ulice Ke Klíčovu, která sousedí se staveništem při jižní hranici stavby. Ve větší části tohoto úseku staveniště je umístěn suterén domu A, a tudíž zde nelze umístit vjezd do staveniště. Vjezd do staveniště je proto umístěný v jediném možném místě tak, aby vjezd a výjezd nákladních automobilů směřoval bezprostředně do ulice Ke Klíčovu. Přímou do ulice Nad Klíčovem je napojený pouze vjezd a výjezd osobních automobilů k centrálnímu buňkovišti. Přejezd přes stávající chodník je v situačním výkrese popsán s ochranou chodníku panely proti poničení stávajícího chodníku komunikace.

V územním rozhodnutí, které je dle aktuální právní úpravy považováno za rozhodnutí v části věci a podmínky jím stanovené jsou závazné, bylo mj. stanoveno, že po celou dobu stavby bude minimalizován zábor komunikace pro účely stavby, zajištěn bezpečný průchod pro chodce, přičemž v případě nutných záborů komunikací a veřejného prostranství v rámci stavby je nutno v dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby požádat příslušný odbor dopravy Úřadu městské části Praha 9 o povolení zvláštního užívání komunikace. Obdobný požadavek je zahrnutý i do podmínek výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí, a to na základě doloženého sdělení Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 21.08.2025, sp.zn. S MCP9/294244/2025/2, č.j. MCP09/344827/2025/OD/SC pro potřeby řízení o povolení stavby.

Námítka není důvodná.

Námítka č. A2: Vnější vztahy

„Dokumentace vůbec neřeší dopad na okolí stavby, a to zejména parkování vozidel dodavatelů stavby, resp. jejich pracovníků mimo areál stavby. A to z pohledu zajištění bezpečnosti pěší veřejnosti, plynulosti silničního provozu a také ochrany přírody dle stávajících předpisů. Na základě dosavadních jednoznačně negativních zkušeností v období realizace staveb v areálu Odkolkova mlýna požaduji tuto záležitost (určení parkovacích ploch, vymezení zákazů stání, resp. důslednou restrikcí při porušování Zákona o provozu na komunikacích) neodkladně dořešit a důsledně vyžadovat naplnění požadavků na bezpečnost chodců a ochranu přírody.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Ochrana pro pěší bude zajištěna, a to v rámci projednání záborů a návrhů dopravně inženýrských opatření. Dopravně inženýrská opatření budou projednána a odsouhlasena Policií ČR a odborem dopravy Úřadu městské části Prahy 9. Tento požadavek je na základě doložených stanovisek a vyjádření zpracován podmínky č. 7 b) a c) výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí.

Dopad na okolí stavby je řešený v Souhrnné technické zprávě B, odstavci B.10.b) v kapitole „Ochrana okolí staveniště“. Pro parkování osobních vozidel stavby je vymezena parkovací plocha v rámci zařízení staveniště.

Námitka není důvodná.

Námitka č. A3: POV

„Chybí časový plán.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Časový plán výstavby, resp. jeho předpoklad v době podání žádosti o povolení stavby, je popsán v Souhrnné technické zprávě B odstavci B.10.m) a je vždy konkretizován a aktualizován podle termínu získání pravomocného povolení stavby a podle technických a technologických možností jednotlivých dodavatelů.

Námitka není důvodná.

B) Účastník řízení **Ing. Radovan Palla, nar. 02.06.1969, Svěpomoc I 1833/17, Přerov I-Město, 750 02 Přerov** (spoluvlastník sousedních pozemků parc.č. 1345/3 a parc.č. 1344, včetně stavby č.p. 743 na něm, k.ú. Vysočany), **podal dne 12.03.2026** následující námitky (*jako další podatelé jsou uvedeni spoluvlastníci Monika Weisová, Barbora Koudeláková, Dagmar Váňová, Vladimír Váňa, Hynek Glac, MgA. Klára Zimová, nicméně námitky byly podány prostřednictvím datové schránky fyzické osoby Ing. Radovana Pally, a tudíž je lze v souladu s právními předpisy považovat pouze za námitky podané touto osobou*):

Námitka č. B1: Zastínění stávající zástavby

„Podle dostupných podkladů mají nové objekty dosahovat výšky přibližně tři nadzemních podlaží nad úrovní stávajícího terénu ulice (celkem až čtyři podlaží).

Vzhledem k tomu, že budou umístěny přímo naproti stávajícím domům v ulici Pod Krocínkou, existuje reálné riziko výrazného omezení přirozeného denního osvětlení obytných místností a venkovních prostor a tím i zvýšení nákladů na vytápění bytových jednotek.

Zastínění bude zvláště výrazné v zimních měsících, kdy je slunce nízko nad horizontem.

Proto požadujeme doložení:

- *studie denního osvětlení a oslunění podle příslušných technických norem,*
- *prokázání, že navržená zástavba splňuje hygienické limity pro osvětlení obytných místností, zejména v nižších patrech/přízemí našeho domu.“*

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Na předmětný záměr bylo stavebním úřadem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, vydáno pravomocné územní rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR. Ve smyslu § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. Umístění objektů, půdorysná stopa objektů a jejich výška byly předmětem předchozího stupně řízení o umístění stavby a navrhovanými dílčími změnami územního rozhodnutí se

tyto parametry stavby nijak nemění. Problematika „zastínění stávající zástavby“ byla rovněž předmětem posouzení v rámci řízení o umístění stavby, přičemž nebyl zjištěn rozpor s příslušnými technickými normami ani hygienickými požadavky na denní osvětlení obytných místností okolní zástavby.

Výše uvedené námitky nejsou tudíž pro současný stupeň řízení relevantní a nelze k nim přihlídnout, neboť záměr byl již pravomocně umístěn a z hlediska namítané problematiky posouzen v předchozím stupni řízení.

Námitka není důvodná.

Námitka č. B2: Zhoršení mikroklimatických podmínek a vlhkost, tepelná čerpadla a hlubinné vrtů

„V domě na adrese Pod Krocínkou 743/51 se již nyní projevují problémy se zvýšenou vlhkostí, což je patrné například v prostorách kolárny a nižších patrech. Podle dostupných informací má navíc být vytápění nových objektů řešeno pomocí tepelných čerpadel s hlubinnými vrtů.

To může:

- ovlivnit podzemní vody,
- změnit hydrogeologické poměry,
- zhoršit vlhkostní režim okolních staveb,
- poškodit okolní stavby,
- narušit statiku okolních domů,
- způsobit omezení proudění vzduchu v ulici,
- zhoršit vysychání konstrukcí a povrchů,
- celkově zhoršit mikroklima.

Proto požadujeme doložení:

- geologický a geotechnický posudek
- posouzení stability svahu
- posouzení vlivu stavby na okolní objekty
- mikroklimatické studie,
- hydrogeologický posudek, který posoudí vliv stavby a plánovaných vrtů pro tepelná čerpadla na podzemní vody a vlhkostní poměry v lokalitě,
- provedení pasportizace dotčených staveb před zahájením stavebních prací.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Součástí doložené dokumentace je „Inženýrskogeologický průzkum“ z června roku 2025 zpracovaný společností EKOHYDROGEO Žitný s.r.o. Tento průzkum sloužil jako technický podklad pro samotné projektování zajištění stavební jámy, návrh nosné konstrukce objektu a opěrných stěn, jakož i podklad pro návrh vrtů pro potřeby zdroje tepla a chladu pro tepelné čerpadlo systému země – voda.

Navržený systém tepelných čerpadel s hlubinnými vrtů představuje běžně užívané technické řešení. Technologie zemních vrtů je detailně popsána v části dokumentace D-SO02, D.1.2.8 Primární okruh tepelného čerpadla.

Systém vrtů pro tepelná čerpadla není přímo propojený s podložím stavby, ale dochází zde pouze k přenosu tepelné energie bez přímého kontaktu mezi teplotnosnou látkou uvnitř vystrojeného vrtu a podzemní vodou. Systém jako takový nemůže tudíž negativně ovlivnit stávající hydrogeologickou situaci v podloží.

Samotné vrtů pro potřeby zdroje tepla tepelného čerpadla podléhají souhlasu dle § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona. Tento souhlas byl vydán rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 05.09.2025, sp.zn. S-MHMP 858018/2025, č.j. MHMP 863918/2025, které nabylo právní moci dne 25.09.2025. Dále bylo k žádosti o povolení záměru doloženo souhlasné vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 06.08.2025, zn. SBS 39860/2025/OBŮ-02/1.

Námitka není důvodná, nicméně v části týkající se pasportizace stávajících objektů bylo požadavku vyhověno stanovením podmínky č. 12 výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí.

Námitka č. B3: Zásah do soukromí obyvatel

„Nové bytové domy mají být orientovány tak, že jejich vchody/okna budou směřovat v minimální vzdálenosti „přes ulici“ přímo ke stávající zástavbě v ulici Pod Krocínkou.

To znamená, že obyvatelé nových bytů budou mít přímý výhled do oken a dvorních prostor stávajících domů, což výrazně narušuje soukromí současných obyvatel.

V jiných částech projektu jsou nové objekty umístěny tak, že mezi nimi a původní zástavbou existuje větší odstup nebo pás zeleně. V tomto případě je navržené řešení výrazně méně citlivé k okolní stávající zástavbě.

Proto navrhuje zvážit:

- snížení výšky budov,
- větší odstup od stávající zástavby,
- výsadbu vegetace, která by oddělovala nové budovy od stávající zástavby,
- případnou změnu orientace oken nebo vstupů do objektů.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

K námitce týkající se zásahu do soukromí lze opět pouze uvést, že záměr byl v navrženém urbanistickém a dispozičním řešení již pravomocně umístěn územním rozhodnutím ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, přičemž v předchozím stupni řízení nebyl shledán nepřiměřený zásah do práv sousedů.

Umístění objektů, půdorysná stopa objektů a jejich výška byly předmětem předchozího stupně řízení o umístění stavby. Výše uvedené námitky nejsou tudíž pro současný stupeň řízení relevantní a nelze k nim přihlídnout, neboť z hlediska výšky, půdorysného řešení ani odstupových vzdáleností se ani navrhovanými dílčími změnami územního rozhodnutí nic nemění.

Nad rámec výše uvedeného je potřeba konstatovat, že již samotná odstupová vzdálenost fasád stávající a nově umístěné zástavby v místě ulice Pod Krocínkou je okolo 20 m. Vzdálenost fasád stávajících objektů v ulici Pod Krocínkou je na úrovni cca 16 m, z čehož je patrné, že nově navržené objekty jsou ve výrazně větší vzdálenosti. Dále je třeba uvést, že na severní fasádě nově navržených objektů jsou okna umístěna pouze v posledním nadzemním podlaží a zde jsou umístěna s odskočením od hrany objektu směrem dovnitř objektu o 3,3 m. Z tohoto je patrné, že při návrhu nových objektů bylo postupováno s co největším ohledem na zachování přiměřené míry soukromí jak pro stávající zástavbu v ulici Pod Krocínkou, tak pro nově navržené objekty.

Námitka není důvodná.

Námitka č. B4: Nedostatečná parkovací kapacita, hluk a dopravní zátěž

„Podle dostupných informací je v této části projektu plánováno pouze přibližně 13 parkovacích míst v ulici Pod Krocínkou.

To je vzhledem k plánovanému zvýšení počtu nových bytů a snížení počtu parkovacích míst v areálu nedostatečné.

Již nyní je parkování v této části ulici Pod Krocínkou velmi problematické a obyvatelé jsou často nuceni parkovat na místech, která nejsou určena k parkování.

Realizace projektu i následný provoz nových bytových domů mohou způsobit:

- zvýšení dopravní zátěže,
- zvýšení hluku,
- zhoršení kvality bydlení stávajících obyvatel.

Proto navrhuje zvážit:

- zvýšení počtu parkovacích míst v ulici pod Krocínkou náhradou plánovaných podélných parkovacích míst příčnými parkovacími místy.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

K námitce stavební úřad uvádí, že v rámci záměru nejsou žádná stávající parkovací místa rušena; naopak v ulici Pod Krocínkou bude zřízeno 13 nových veřejných parkovacích stání a v ulici Ke Klíčovu dalších 6 nových veřejných parkovacích stání na pozemcích investora, a to nad rámec parkovacích stání potřebných pro novou výstavbu bytových domů, přičemž v rámci dokumentace pro povolení záměru nedochází k žádné změně oproti řešení, které bylo obsahem dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

Kapacita parkování vozidel pro potřeby záměru je popsána v Souhrnné technické zprávě B, oddílu B.5 – Dopravní řešení a základní údaje o provozu, provozní a dopravní technologie, kde je uvedený výpočet potřebných parkovacích stání. Pro potřeby záměru bude v souladu s platnou legislativou vybudováno celkem 246 parkovacích stání. Z tohoto celkového počtu stání bude celkem 235 stání umístěno v podzemních garážích a dále bude vybudováno celkem 11 stání na povrchu v areálu nové výstavby. Požadavky Pražských stavebních předpisů jsou z pohledu návrhu dostatečného počtu parkovacích stání splněny.

Celková bilance parkovacích stání zůstává v rozsahu pravomocně umístěného řešení zachována a v rámci dokumentace pro povolení záměru nedochází ke snížení celkového počtu parkovacích míst, pouze k jejich vnitřní redistribuci mezi objekty A a B.

Z výše uvedeného je patrné, že parkovací stání v ulici Pod Krocínkou a v ulici Ke Klíčovu nejsou žádným způsobem zahrnuta do výpočtu potřebného počtu parkovacích stání pro nově navržené objekty a jsou tudíž navržena a vybudována nad zákonný požadavek k veřejnému užívání všech obyvatel.

Požadavku na změnu podélných stání na příčná nelze z důvodu prostorových a dopravně technických poměrů vyhovět.

Námítka není důvodná.

Námítka č. B5: Zhoršení kvality bydlení v lokalitě

„V posledních přibližně pěti letech dochází v oblasti bývalého cukrovaru k intenzivní výstavbě.

Lokalita je již nyní dlouhodobě zatížena:

- *stavební činností,*
- *prachem,*
- *hlukem,*
- *zvýšenou dopravou.*

Další výstavba přímo naproti stávajícím obytným domům představuje další výrazné zhoršení kvality bydlení pro dlouhodobé obyvatele této části Vysočan.

Proto požadujeme doložení:

- *hlukové studie, která posoudí dopad stavby i provozu na okolní obytné domy.“*

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

K žádosti bylo doloženo závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 10.10.2025, Sp.zn. S-HSHMP 49743/2025, č.j. HSHMP 49743/2025, vydané k projektové dokumentaci pro povolení záměru „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, Praha 9 - Vysočany, při ulici Ke Klíčovu“. Hygienická stanice jako příslušný orgán ochrany veřejného zdraví s předloženou projektovou dokumentací souhlasila a souhlas vázala pouze na podmínky týkající se prokázání splnění hygienických limitů hlučnosti všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku před započítáním užívání stavby a předložení návrhu komerčních prostor k samostatnému posouzení po upřesnění jejich využití, které byly zahrnuty do podmínky č. 7 a) výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí.

Součástí podkladů řízení je dále akustický posudek č. P071-25 „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru“, vypracovaný dne 16.09.2025 Ing. Karlem Šnajdrem. Z tohoto posudku vyplývá, že očekávaná hluková situace v chráněném venkovním prostoru staveb situovaných v okolí objektů záměru bude pro hluk z provozu stacionárních zdrojů hluku, včetně provozem vyvolané dopravy, v denní i noční době vyhovovat požadavkům hygienických limitů hluku. Závěry tohoto posudku byly podkladem i pro vydání shora uvedeného závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví, přičemž v odůvodnění závazného stanoviska Hygienická stanice na tento akustický posudek výslovně odkázala a převzala jeho závěry.

Hygienická stanice dále v odůvodnění závazného stanoviska výslovně uvedla, že stavebník se v rámci předložené projektové dokumentace zavazuje k dodržování hygienických limitů hladiny akustického tlaku definovaných podle zákona o ochraně veřejného zdraví a prováděcího právního předpisu, a to jak při realizaci, tj. stavební činnosti, tak i následně při provozu technických zařízení souvisejících s provozem záměru. Stavební úřad tedy má za prokázané, že ochrana před hlukem je v předložené dokumentaci řešena, a že její plnění bylo posouzeno k tomu příslušným dotčeným orgánem.

Dále stavební úřad uvádí, že negativní dopady stavební činnosti budou zmírňovány stanovenými organizačními a technickými opatřeními, zejména časovým omezením hlučných prací, opatřeními proti prašnosti a organizací stavební dopravy, jak vyplývá ze Souhrnné technické zprávy B odstavce B.10.f), kde jsou opatření k minimalizaci dopadů při provádění stavby na životní prostředí, opatření na snížení hluku ze stavební činnosti a opatření proti prašnosti popsána.

Námítka není důvodná.

Námítka č. B6: Změna charakteru lokality a znehodnocení nemovitostí

„Oblast ulice Pod Krocínkou je dlouhodobě charakteristická:

- *nižší zástavbou,*
- *zelení a zahradami,*
- *otevřenými výhledy,*

- kombinací menších bytových domů a rodinných domů.

Plánovaná výstavba několika bytových domů přímo naproti stávající zástavbě tento charakter výrazně naruší.

Současně může dojít i ke snížení tržní hodnoty stávajících nemovitostí, které byly dlouhodobě situovány v klidné rezidenční lokalitě.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Jak již bylo výše uvedeno, záměr byl již pravomocně umístěn územním rozhodnutím ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVUR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, přičemž v řízení o umístění stavby nebylo prokázáno, že by navrhovaná výstavba měla negativně ovlivnit urbanistický a architektonický charakter daného území. Tvrzení o znehodnocení okolních nemovitostí je subjektivním tvrzením, které není doloženo konkrétními odbornými podklady; samo o sobě proto nemůže zpochybnit přípustnost navrženého řešení v rámci tohoto řízení. Pro předmětný stupeň řízení o povolení záměru jsou tak námitky irelevantní a nelze k nim přihlídnout.

Námitka není důvodná.

C) Účastník řízení **Ing. Dana Balcarová, nar. 22.09.1960, Pod Krocínkou 748/39, Vysočany, 190 00 Praha 9** (vlastník sousedního pozemku parc.č. 1355, včetně stavby č.p. 748 na něm, k.ú. Vysočany), **podala dne 16.03.2026** následující námitky:

Námitka č. C1: Pasportizace dotčených domů

„Z hlediska ochrany mého majetku a výkonu vlastnického práva považuji za nezbytné provést před zahájením stavebních prací, stejně jako před jakýmkoli významnými terénními úpravami, pasportizaci stávajících staveb v dotčeném území, zejména domů v ulici Pod Krocínkou.

Území vykazuje značnou geologickou nestabilitu. Charakter zemin se zde mění jak v horizontálním, tak ve vertikálním směru; svrchní vrstvy tvoří navážky a spráše, tedy zeminy málo únosné, místy náchylné k sesouvání na skalním podloží.

Podle předložené dokumentace budou jednotlivé objekty záměru obsahovat podzemní podlaží a stavební zásahy pod terénem mohou dosahovat značné hloubky. Realizace hlubokých výkopů, zakládání staveb, případné pilotování a rovněž plánované vrty pro geotermální tepelná čerpadla mohou být spojeny s vibracemi a otřesy vznikajícími při stavebních pracích a při provozu těžké stavební techniky. Podle dokumentace záměru mají být geotermální vrty prováděny až do hloubky přibližně 199 m.

Takto hluboké zásahy do geologického podloží mohou ovlivnit stabilitu horninového prostředí nebo režim podzemních vod a mohou se projevit sedáním podloží nebo vznikem trhlin na okolních objektech.

Pasportizace stávajícího stavu okolních budov je v takových případech standardním preventivním opatřením. Jejím účelem je objektivně zdokumentovat stavebně-technický stav budov před zahájením prací a umožnit případné posouzení vzniku škod na okolních nemovitostech.

Požaduji proto, aby stavební úřad do rozhodnutí o povolení záměru stanovil podmínku, že před zahájením stavebních prací bude provedena pasportizace dotčených staveb v okolí staveniště, zejména v ulici Pod Krocínkou, a to v rozsahu zahrnujícím písemný protokol o stavebně-technickém stavu objektů a fotodokumentaci. Pasportizace by měla být provedena se souhlasem vlastníků dotčených nemovitostí a její výsledky by měly být archivovány pro případné řešení škod.

Vzhledem k rozsahu zemních prací, zakládání staveb a hlubokým vrtům pro geotermální tepelná čerpadla považuji provedení pasportizace za nezbytné preventivní opatření k ochraně okolních staveb a k předcházení případným sporům o vzniklé škody. Tento požadavek je rovněž v souladu s povinností stavebníka minimalizovat škody na okolních nemovitostech podle § 152 stavebního zákona.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

V obecné rovině stavební úřad uvádí, že žádný právní předpis nestanovuje povinnost stavebníka provádět pasportizaci okolních budov (pozn. v námitce uváděný „§ 152 stavebního zákona“ je ustanovení ukládající povinnosti stavebníka, které obsahoval již neplatný stavební zákon č. 183/2006 Sb., přičemž v platném stavebním zákoně je obdobné ustanovení obsaženo v § 160). Stavební úřad požadavku účastníka vyhověl a v podmínce č. 12 výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí stavebníkovi uložil povinnost provést před zahájením stavby pasportizaci stávajících domů v ulici Pod Krocínkou, a to za předpokladu poskytnutí potřebné součinnosti ze strany vlastníků dotčených nemovitostí, zejména umožnění přístupu na pozemek a do objektu.

Námitce bylo vyhověno.

Námítka č. C2: Časové omezení hlučných stavebních prací

„V dokumentaci záměru se uvádí, že veškeré stavební práce mají být prováděny v časovém intervalu 7-21 hodin, přičemž hlučné práce se pouze doporučuje omezit na interval 8-19 hodin. Takto formulované doporučení však nepředstavuje závazné omezení stavební činnosti a neposkytuje dostatečnou ochranu obyvatel okolních domů před nadměrnou hlukovou zátěží. Realizace rozsáhlé stavební činnosti v takto dlouhém časovém rozmezí by znamenala výrazné a dlouhodobé zatížení obyvatel okolních domů hlukem a dalšími negativními vlivy spojenými se stavební činností. Stavební práce v rámci záměru budou probíhat po delší časové období a budou zahrnovat činnosti spojené s provozem těžké stavební techniky, odvozem zeminy a stavebního materiálu a další činnosti generující zvýšenou hladinu hluku.

Vzhledem k charakteru území, které tvoří převážně obytná zástavba, a také s ohledem na skutečnost, že stavba je umístěna na úpatí svahu, odkud se bude hluk šířit do širší obytné lokality nad stavenišťem, je nezbytné stanovit časová omezení hlučných prací, která budou respektovat právo obyvatel na ochranu zdraví a pohody bydlení.

Požaduji proto, aby stavební úřad stanovil jako závaznou podmínku rozhodnutí o povolení záměru, že hlučné stavební práce budou prováděny pouze ve všední dny v časovém rozmezí 7:00-19:00 hodin.

O víkendech a státních svátcích nebudou hlučné stavební práce prováděny. Výjimku lze připustit pouze ve zcela odůvodněných případech, a to nejvýše jeden víkend v kalendářním měsíci, přičemž hlučné práce mohou probíhat pouze v čase 9:00-17:00 hodin. Konkrétní termín takových prací musí být nejméně 7 dní předem oznámen a oznámen obyvatelům dotčené lokality.

Současně požaduji, aby stavebník zajistil informování obyvatel okolních domů o plánovaném průběhu stavebních prací, zejména prostřednictvím předem zveřejněného harmonogramu jednotlivých etap výstavby.

Dále požaduji, aby byl veřejně dostupný kontakt na odpovědnou osobu stavby, která bude oprávněna řešit případné stížnosti obyvatel na překračování stanovených časových omezení nebo jiné negativní dopady stavební činnosti.

Stanovení těchto závazných podmínek je nezbytné k omezení nadměrného hlukového zatížení okolního obytného prostředí a k ochraně kvality života obyvatel v bezprostředním okolí stavby.“

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Předně je třeba uvést, že ochrana před hlukem je upravena právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví. Osoba používající stroje a zařízení, které jsou zdrojem hluku, je povinna technickými, organizačními a dalšími opatřeními zajistit, aby hluk nepřekračoval hygienické limity. Hygienické limity hluku, způsob jejich měření a hodnocení stanoví prováděcí právní předpis. Orgán ochrany veřejného zdraví je v otázkách dotýkajících se zájmů chráněných tímto zákonem dotčeným správním úřadem a jeho souhlas může být vázán na splnění podmínek.

K žádosti bylo doloženo závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 10.10.2025, Sp.zn. S-HSHMP 49743/2025, č.j. HSHMP 49743/2025, vydané k projektové dokumentaci pro povolení záměru „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, Praha 9 - Vysočany, při ulici Ke Klíčovu“. Hygienická stanice jako příslušný orgán ochrany veřejného zdraví s předloženou projektovou dokumentací souhlasila a souhlas vázala pouze na podmínky týkající se prokázání splnění hygienických limitů hlučnosti všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku před započítáním užívání stavby a předložením návrhu komerčních prostor k samostatnému posouzení po upřesnění jejich využití, které byly zahrnuty do podmínky č. 7 a) výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí. Hygienická stanice v závazném stanovisku nestanovila podmínku časového omezení hlučných stavebních prací v rozsahu požadovaném účastníkem řízení, nestanovila zákaz provádění hlučných prací o víkendech a státních svátcích ani neuložila povinnost zveřejňovat harmonogram výstavby nebo oznamovat okolním obyvatelům termíny jednotlivých etap. Stavební úřad přitom podle stavebního zákona při posuzování souladu záměru s požadavky právních předpisů chránících veřejné zdraví vychází právě z odborného posouzení a závazného stanoviska příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví. Hygienická stanice dále v odůvodnění závazného stanoviska výslovně uvedla, že stavebník se v rámci předložené projektové dokumentace zavazuje k dodržování hygienických limitů hladiny akustického tlaku definovaných podle zákona o ochraně veřejného zdraví a prováděcího právního předpisu, a to jak při realizaci, tj. stavební činnosti, tak i následně při provozu technických zařízení souvisejících s provozem záměru. Stavební úřad tedy má za prokázané, že ochrana před hlukem je v předložené dokumentaci řešena, a že její plnění bylo posouzeno k tomu příslušným dotčeným orgánem. Negativní dopady stavební činnosti budou zmírňovány stanovenými organizačními a technickými opatřeními, zejména časovým omezením hlučných prací, opatřeními proti prašnosti a organizací stavební dopravy, jak vyplývá ze Souhrnné technické zprávy B

odstavce B.10.f), kde jsou opatření k minimalizaci dopadů při provádění stavby na životní prostředí, opatření na snížení hluku ze stavební činnosti a opatření proti prašnosti popsána.

Součástí podkladů řízení je dále akustický posudek č. P071-25 „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru“, vypracovaný dne 16.09.2025 Ing. Karlem Šnajdrem. Z tohoto posudku vyplývá, že očekávaná hluková situace v chráněném venkovním prostoru staveb situovaných v okolí objektů záměru bude pro hluk z provozu stacionárních zdrojů hluku, včetně provozem vyvolané dopravy, v denní i noční době vyhovovat požadavkům hygienických limitů hluku. Závěry tohoto posudku byly podkladem i pro vydání shora uvedeného závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví, přičemž v odůvodnění závazného stanoviska Hygienická stanice na tento akustický posudek výslovně odkázala a převzala jeho závěry.

Účastník řízení ke své námitce nepředložil odborný podklad, měření, hlukovou studii ani jiný relevantní důkaz, který by zpochybňoval závěry akustického posudku nebo závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví, případně prokazoval, že bez jím navrhovaných dodatečných omezení nebude možné dodržet hygienické limity hluku. Námitka je založena na obecné obavě z možného zatížení okolí stavební činností, nikoli na konkrétně doloženém zjištění o nedostatečnosti navrženého řešení.

Stavební úřad současně konstatuje, že přestože právní předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví nestanoví obecnou povinnost ukládat v každém jednotlivém povolení záměru podmínku, podle níž mohou být hlučné stavební práce prováděny pouze v určitých hodinách, rozhodl se částečně námitce vyhovět a stanovil omezení provádění hlučných stavebních prací v podmínce č. 14 výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí a stavebníkovi uložil povinnost provádět hlučné stavební práce pouze v době od 7–19 hodin.

Stavební úřad však neshledal důvod pro uložení dalších účastníkem navrhovaných organizačních povinností, spočívajících ve zveřejnění detailního harmonogramu etap výstavby, oznamování konkrétních termínů hlučných prací obyvatelům dotčené lokality 7 dní předem apod. Takové povinnosti nevyplývají z předložených odborných podkladů ani ze závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví jako nezbytné k zajištění ochrany veřejného zdraví nebo práv účastníků řízení. Zákonné povinnosti stavebníka jsou stanoveny v ustanovení § 160 a § 161 stavebního zákona a vzhledem k tomu, že vyplývají přímo ze zákona a stavebník je povinen je dodržovat, není třeba je uvádět v podmínkách rozhodnutí o povolení stavby.

Námitce bylo částečně vyhověno.

Námitka č. C3: Ochrana ovzduší

„Realizace záměru bude spojena s rozsáhlými zemními pracemi, manipulací se stavebními materiály a odvozem zeminy. Tyto činnosti mohou významně zvyšovat prašnost a znečištění ovzduší v okolní obytné zástavbě.

V dokumentaci jsou některá opatření k omezení prašnosti uvedena pouze jako doporučení. S ohledem na rozsah stavby a její umístění v blízkosti obytných domů je však nezbytné, aby opatření k ochraně ovzduší byla stanovena jako závazná povinnost, nikoli pouze jako doporučení.

Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, je nutné při provádění stavebních prací přijímat opatření k omezení emisí prachových částic a dalších znečišťujících látek do ovzduší. Je proto nezbytné, aby stavební úřad stanovil jako závaznou podmínku rozhodnutí o povolení záměru, že během realizace stavby budou přijata účinná opatření k omezení prašnosti a znečištění komunikací, zejména:

- pravidelné kropení a zvlhčování prašných ploch staveniště,
- plachtování a zakrývání přepravovaných sypkých materiálů,
- pravidelné čištění stavebních ploch a komunikací znečištěných stavební činností,
- zamezení znečišťování veřejných komunikací bahnem a prachem ze staveniště.

Současně je nezbytné zajistit opatření proti znečišťování komunikací stavební technikou při výjezdu ze staveniště. Při výjezdu ze staveniště má být, proto zřízena oklepová a mycí plocha pro vozidla, která zajistí odstranění nečistot z podvozků a pneumatik vozidel před výjezdem na veřejnou komunikaci. Za tímto účelem může být využito například šterkové lože, rošty nebo pásy pro mechanické očištění vozidel, případně oplachovací zařízení pro mytí kol nákladních vozidel. Mezi zařízeními pro mytí kol a výjezdem vozidel z areálu má být zřízena zpevněná plocha, která zabrání přenosu nečistot na veřejné komunikace. Stanovení těchto opatření jako závazných podmínek je nezbytné k ochraně kvality ovzduší a k omezení negativních dopadů stavby na zdraví obyvatel a životní prostředí v okolí staveniště.

S ohledem na rozsah přepravy zeminy a stavebních materiálů je rovněž nezbytné minimalizovat víření prachu ze stavební dopravy. V dokumentaci záměru je uvedeno, že stavební doprava nemá být vedena přes obytné území. Tato skutečnost by měla být stanovena jako závazná a nepřekročitelná podmínka rozhodnutí o povolení záměru. Je proto nezbytné, aby stavební úřad stanovil jako podmínku rozhodnutí,

že stavební doprava nebude vedena přes obytné ulice v dotčené lokalitě, zejména ulicemi Nad Krocínkou, Na Krocínce a Pod Krocínkou.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

Z hlediska ochrany ovzduší záměr splňuje požadavky stanovené zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 16 odst. 10 zákona č. 201/2012 Sb. je zhotovitel povinen při provádění záměru dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k zákonu č. 201/2012 Sb. V příloze jsou stanoveny požadavky týkající se skladování stavebních hmot, vybavení lešení protiprašnými sítěmi, minimalizace spádové výšky při nakládce a vykládce stavebních hmot, pravidelného čištění staveništních ploch, staveništních komunikací a vozidel a použití staveništní techniky splňující zákonem stanovené parametry. Stavebník je povinen tato opatření při realizaci stavby dodržet, což plyne i ze zákona č. 201/2012 Sb., proto stavební úřad v podmínkách rozhodnutí tyto požadavky neuvedl.

Dopad na okolí stavby je řešený v Souhrnné technické zprávě B, odstavci B.10.b), kde je mj. uvedeno následující: „V průběhu prací nesmí docházet k znečišťování veřejných komunikací a komunikace mimo obvod staveniště budou udržovány v čistotě dle silničního zákona. Před vyjížděním na komunikaci budou všechna nákladní i osobní vozidla očištěna. Na pozemku proto bude zřízena bezprašná oklepová a mycí plocha. Případné znečištění komunikací musí být neprodleně odstraněno. Bude probíhat pravidelné mytí komunikace.“ V odst. B.10.f) je dále uvedeno, že „Pro zmírnění negativního vlivu stavebních prací na kvalitu ovzduší budou aplikována vhodná opatření k omezení prašnosti (např. venkovní skládky a mezideponie, budou umísťovány především na závětrnou stranu a současně materiály na nich budou ukládané tak, aby horní vrstvu tvořil vždy nový přirozeně vlhký materiál. Materiály, u nichž je vysoké riziko prášení, budou uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo budou skladovány v krytých prostorech a co nejrychleji zpracovány. Nákladní prostor automobilů bude zajištěn proti jakémukoli úniku převážného materiálu plachtou...)“.

Dopravně bude staveniště napojeno z ulice Nad Klíčovem. Ulice Nad Krocínkou, Na Krocínce a Pod Krocínkou nebudou dotčené staveništní dopravou. Tato skutečnost je zřejmá z doložené dokumentace, zejména ze Souhrnné technické zprávy B, odstavce B.10.a) a z výkresu C.4.3. Situace zařízení staveniště.

Námitka není důvodná.

Námitka č. C4: Kácení dřevin

„Je nutné respektovat rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, č. j. MHMP 1759691/2024, sp. zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, ze dne 23. 9. 2024, kterým bylo změněno rozhodnutí o povolení kácení dřevin a zapojených porostů. Podle výroku II tohoto rozhodnutí, vydaného na základě závazného stanoviska odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č. j. 2130252/2023 ze dne 13. 10. 2023, byla změněna podmínka č. 2 tak, že kácení dřevin má být prováděno v období vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 31. 3.“

Je proto nezbytné, aby stavební úřad tuto podmínku promítl do výroku rozhodnutí o povolení záměru jako závaznou podmínku provádění stavby, a aby kácení dřevin a zapojených porostů bylo prováděno výhradně v období vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 31. 3.

b) Ekologické souvislosti a biokoridor

Současně považuji za potřebné upozornit na širší ekologické souvislosti záměru. V širším dotčeném území se nachází biocentrum LI/78 Flajšnerka, na které navazuje lokální biokoridor L3/254 „Vysočanské svahy“, dále pokračující přes L4/254 a L4/253. Tento systém zelených ploch je v praxi využíván řadou živočichů jako migrační trasa mezi územím Balabenky, Klíčovským lesoparkem, Klíčovskými sady a dalšími zelenými plochami směrem z Prahy.

V aktuálním návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy je území rovněž vymezeno jako zelený biokoridor; viz poznámka pod čarou, což potvrzuje jeho význam z hlediska ekologické propustnosti území.

Projekt „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru“ v navržené podobě však významně oslabuje souvislý zelený koridor, který dnes umožňuje přirozenou migraci živočichů v tomto území. Realizace záměru tak může mít negativní dopad na biodiverzitu v širším okolí. Z tohoto důvodu považuji za důležité zachovat alespoň minimální propustný pás zeleně, který umožní částečné zachování migrační funkce území.

Současný hustý zelený pás tvořený stromy a zapojenými křovinami plní v území významnou ekologickou i klimatickou funkci. Poskytuje útočiště pro ptactvo, hmyz i drobnou faunu a zároveň přispívá ke zlepšení mikroklimatu v území. Tento pás zeleně bude odstraněn, přičemž projekt počítá s náhradní výsadbou přibližně 56 nových stromů v celém území stavby, převážně vysazovaných na nově upraveném terénu.

Taková náhradní výsadba však z ekologického hlediska nemůže plnohodnotně nahradit ztrátu vzrostlých stromů ani zapojených porostů, které se v území vyvíjely po dlouhou dobu a vytvářely stabilní biotop.

Podle dendrologického průzkumu se v území nachází celkem 185 dřevin, přičemž většina z nich má charakter náletových dřevin. Skutečnost, že jde o náletovou zeleň, však z hlediska ekologické hodnoty není důvodem pro její podceňování. Naopak náletové dřeviny bývají často velmi odolné a vytvářejí stabilní a druhově pestré prostředí. Z hlediska ochrany přírody přitom není rozhodující, zda jde o zeleň vysazenou nebo přirozeně vzniklou.

Vzhledem k tomu, že realizaci záměru dojde k významnému oslabení stávajícího biokoridoru, považuji za žádoucí maximálně zachovat hodnotné a perspektivní stromy tam, kde je to technicky možné, zejména při ulici Pod Krocínkou. Vedle samotných stromů by bylo vhodné zachovat i část zapojených křovin, které poskytují důležité útočiště a migrační trasu pro ptactvo, hmyz i další živočichy, zejména v nočních hodinách.

Zachování části stávající zeleně by mohlo alespoň částečně zmírnit negativní dopady záměru na místní ekosystém a přispět k zachování minimální ekologické prostupnosti území i klimatické funkci zeleně.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

K námitce týkající se kácení dřevin stavební úřad uvádí, že rozsah i podmínky kácení byly předmětem předchozího stupně řízení o umístění stavby a jsou obsahem vydaného územního rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, ve znění rozhodnutí odvolacího správního orgánu Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 23.09.2024, Sp.zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, č.j. MHMP 1759691/2024, které nabylo právní moci dne 14.10.2024. Podmínka provádění kácení v období vegetačního klidu je na základě přezkumu závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny a výsledku odvolacího řízení pro stavebníka závazná a bude plně respektována. Kácení dřevin není nijak dotčeno ani měněno a není tak předmětem tohoto řízení.

K námitce týkající se ekologických souvislostí záměru a funkce biokoridoru stavební úřad uvádí, že obdobná námitka byla již uplatněna a vypořádána v rámci předchozího stupně řízení o umístění stavby, zejména pak v rámci odvolacího řízení na něj navazujícího. Otázky urbanistického uspořádání záměru, zásahu do stávající zeleně a souvisejících dopadů na okolní území byly v předchozím řízení posouzeny příslušnými orgány a v tomto řízení nepředstavují žádnou novou skutečnost, která by odůvodňovala odlišný závěr. Ve vztahu k odkazu na návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy uvádíme, že tento dokument nelze považovat za závazný podklad pro rozhodnutí v tomto řízení. Odkaz na připomínkování návrhu Metropolitního plánu proto nemůže sám o sobě zpochybnit závěry učiněné v předchozích stupních projednání záměru. K této části námitky stavební úřad v obecné rovině dále připomíná, že podle § 190 odst. 2 stavebního zákona „Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námitkám, které přesahují rozsah odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží.“ Dle odst. 3 tohoto ustanovení „Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv.“ Z obsahu této části námitky není zřejmé, jak se namítané skutečnosti přímo dotýkají vlastnických práv osoby, která námitku vznesla.

Námitka není důvodná.

Námitka č. C5: Doprava

„Z předložených podkladů vyplývá nejasnost ohledně příslušností správních orgánů k posouzení dopravních dopadů záměru.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah, vydal dne 7. 8. 2025 usnesení o postoupení věci (sp. zn. S-MHMP 814237/2025PKD, č. j. MHMP-842392/2025/04/Ša), kterým postoupil žádost o stanovisko k projektu stavby „Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru“ Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, jako věcně a místně příslušnému správnímu orgánu. Následně však Úřad městské části Praha 9, odbor dopravy, ve sdělení ze dne 21. 8. 2025, č. j. MCP09/344827/2025/OD/SC, uvádí, že v důsledku změny právních předpisů, zejména nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., pozbyl věcnou příslušnost k vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

Vzniká tak zjevný nesoulad mezi postupem Magistrátu hl. m. Prahy, který věc postoupil odboru dopravy MČ Praha 9 jako příslušnému orgánu, a následným sdělením tohoto odboru, že již příslušný není. Tato situace vyvolává pochybnosti, zda byly dopravní dopady záměru skutečně řádně posouzeny příslušným správním orgánem.

Považuji proto za problematické, že odbor dopravy MČ Praha 9 se k dopravním dopadům záměru věcně nevyjadřuje, a je nezbytné, aby dopravní řešení stavby bylo posouzeno příslušným orgánem veřejné správy a aby byly stanoveny odpovídající podmínky pro realizaci stavby.

Současně je nutné respektovat rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, č. j. MHMP 1759691/2024, sp. zn. S-MHMP 1194790/2023/STR, ze dne 23. 9. 2024, kterým bylo změněno rozhodnutí o umístění stavby. Podle A. výroku: I. Rozhodnutí:

1. *Stavba bude v souladu s ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 - Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 73 6056 - Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, v souladu s technickými předpisy, a dalšími souvisejícími právními předpisy, normami a technickými podmínkami.*
2. *Po celou dobu realizace stavby, vzhledem k dopravní obslužnosti území, budou v minimálním rozsahu zachovány tyto přístupy:*
 - *bude zajištěn bezpečný přístup pro chodce,*
 - *bude zachován přístup k přilehlým objektům a zastávkám MHD,*
 - *nebude omezen vjezd vozidlům záchranné služby a vozidlům svozu domovního odpadu,*
 - *bude minimalizován zábor komunikací pro účely stavby,*
 - *bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,*
 - *budou zachovány přechody a přejezdy po dobu stavby (v případě potřeby náhradní řešení).*
3. *V případě zásahů do veřejných komunikací bude stavebník postupovat podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a požádá příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání komunikace.*
4. *K územnímu řízení bude předloženo řešení dopravního značení a dopravního opatření během realizace stavby.*
5. *Minimálně 30 dnů před započítáním užívání stavby bude příslušnému silničnímu správnímu úřadu předložen návrh dopravního značení, který si bude stavebník následně realizovat.*
6. *Ulice Pod Krocínkou je úzká místní komunikace nacházející se v obytné zóně, která není kapacitně ani bezpečnostně vhodná pro provoz těžké stavební dopravy. Zvýšený provoz nákladních vozidel by zde mohl výrazně zhoršit bezpečnost provozu, zejména pro chodce, děti, seniory a rodiče s kočárky.*

S ohledem na rozsah přepravy zeminy a stavebních materiálů je nezbytné minimalizovat negativní dopady stavební dopravy. V dokumentaci záměru je uvedeno, že stavební doprava nemá být vedena přes obytné území. Tato skutečnost by měla být stanovena jako závazná a nepřekročitelná podmínka rozhodnutí o povolení záměru. Je proto nezbytné, aby stavební úřad stanovil jako podmínku rozhodnutí, že stavební doprava nebude vedena přes obytné ulice v dotčené lokalitě, zejména ulicemi Nad Krocínkou, Na Krocínce a Pod Krocínkou.

Současně je nutné zabránit tomu, aby si stavební doprava zkracovala trasu průjezdem přes Klíčovskou alej, k čemuž v této lokalitě dochází. Za tímto účelem je vhodné zvážit instalaci mechanických zábran v aleji Nad Klíčovem, které zabrání průjezdu nákladních vozidel a umožní průjezd pouze cyklistům a pěším. Porušení stanovených tras stavební dopravy by mělo být považováno za porušení podmínek provádění stavby.“

Stavební úřad námitku vypořádal takto:

K námitce týkající se věcné příslušnosti správních orgánů pro posouzení dopravních dopadů záměru uvádíme, že tato otázka je problematikou procesního postupu dotčených správních orgánů a nepředstavuje sama o sobě nedostatek technického řešení záměru.

Odbor pozemních komunikací a drah Magistrátu hl. m. Prahy usnesením ze dne 07.08.2025, sp.zn. S-MHMP 814237/2025PKD, č.j. MHMP-842392/2025/O4/Ša, postoupil žádost věcně a místně příslušnému správnímu orgánu Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, s ohledem na skutečnost, že realizaci předmětného záměru nebudou dotčeny zájmy na místních komunikacích I. třídy, které jsou součástí vybrané komunikační sítě. Úřad městské části Praha 9, odbor dopravy, k postoupenému podání vydal sdělení 21.08.2025, sp.zn. S MCP9/294244/2025/2, č.j. MCP09/344827/2025/OD/SC, kde uvádí následující: „V důsledku novelizace zákonných norem, zejména zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) a v návaznosti na nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění, pozbyl zdejší správní orgán pro řízení o záměru zahájená u stavebního úřadu od 1.7.2024 věcnou příslušnost pro vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu, ve smyslu ust. § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a podle ust. §

40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích, ve znění platném do 31.12.2023“. Podle platných právních předpisů vydává k dopravnímu řešení stavby stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství Policie hl.m. Prahy, jejíž kladné stanovisko ze dne 16.09.2025, č.j. KRPA-253405-3/ČJ-2025-0000DŽ, je součástí spisu, přičemž podmínka ze stanoviska vyplývající byla zahrnuta do podmínky č. 7 c) výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí.

Po celou dobu realizace stavby musí být zachován bezpečný pohyb chodců, přístup k okolním objektům a minimalizován zábor komunikací. V případě zásahu do veřejných komunikací bude postupováno podle příslušných ustanovení zákona o pozemních komunikacích a souvisejících předpisů. V územním rozhodnutí, které je dle aktuální právní úpravy považováno za rozhodnutí v části věci a podmínky jím stanovené (ve znění rozhodnutí odvolacího správního orgánu) jsou závazné, bylo mj. stanoveno, že po celou dobu stavby bude minimalizován zábor komunikace pro účely stavby, zajištěn bezpečný průchod pro chodce, přičemž v případě nutných záborů komunikací a veřejného prostranství v rámci stavby je nutno v dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby požádat příslušný odbor dopravy Úřadu městské části Praha 9 o povolení zvláštního užívání komunikace. Obdobný požadavek byl uveden i v rámci výše uvedeného sdělení Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 21.08.2025, sp.zn. S MCP9/294244/2025/2, č.j. MCP09/344827/2025/OD/SC, přičemž stavební úřad jej zahrnul do podmínky č. 7 b) výrokové části II.a) tohoto rozhodnutí.

Jak již bylo uvedeno výše, dopravně bude staveniště napojeno z ulice Nad Klíčovem. Ulice Nad Krocínkou, Na Krocínce a Pod Krocínkou nebudou dotčeny staveništní dopravou. Tato skutečnost je zřejmá z doložené dokumentace, zejména ze Souhrnné technické zprávy B, odstavce B.10.a) a z výkresu C.4.3. Situace zařízení staveniště.

Námítka není důvodná.

Námítka č. C6: Stanoviště pro kontejnery na tříděný odpad

„Z předložené dokumentace není zřejmé řešení umístění stanoviště pro kontejnery na tříděný odpad v ul. Pod Krocínkou. Současně se jeví, že stávající umístění kontejnerů může být v kolizi s vymezeným územím stavby a s plánovanou organizací staveniště.

Je proto nezbytné, aby bylo umístění stanoviště pro kontejnery řešeno v koordinaci s příslušným orgánem městské části Praha 9, který je odpovědný za organizaci systému tříděného odpadu na území městské části.

Požaduji proto, aby stavební úřad v rozhodnutí o povolení záměru stanovil podmínku, že:

- 1. bude zajištěno náhradní umístění kontejnerů na tříděný odpad po dobu realizace stavby, a to tak, aby zůstala zachována dostupnost stanoviště pro obyvatele dotčené lokality,*
- 2. bude stanoveno trvalé umístění stanoviště kontejnerů po dokončení stavby, a to v koordinaci s příslušným orgánem městské části Praha 9.*

Současně považuji za vhodné, aby bylo stanoviště kontejnerů navrženo a realizováno tak, aby nedocházelo k nepořádku ani k rozptylu odpadu do okolního veřejného prostoru. Vhodným řešením je umístění kontejnerů do uzamykatelného přístřešku (klece) nebo do prostoru vymezeného oplocením, které zajistí udržení pořádku a kultivované začlenění stanoviště do veřejného prostoru. Je žádoucí, aby toto řešení bylo koordinováno s úpravou veřejného prostranství a realizováno současně s výstavbou chodníků v ulici Pod Krocínkou.“

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

K námítce uvádíme, že umístění veřejného stanoviště pro tříděný odpad je v návrhu zachováno v ulici Pod Krocínkou v zásadě ve stávající poloze, pouze s drobným posunem přibližně o 5 m z důvodu zajištění potřebných rozhledových poměrů při provozu vozidel (viz výkres dopravního řešení části projektové dokumentace D.12.2 Celková situace dopravního řešení). Kontejnery budou umístěny na nově budovaných zpevněných dlážděných plochách.

Výřez výkresu dopravního řešení

- situačním výkresu dokumentace z 07/2025 doložené k žádosti
- souhlasné stanovisko Městské části Praha 9, Radní městské části pro oblast majetku a bytovou politiku, ze dne 06.04.2022, č.j. MCP9/053428/2022/OSM/Ma, včetně vyznačení souhlasu v souladu s § 187 stavebního zákona na situačním výkresu dokumentace z 07/2025 doložené k žádosti
 - souhlas spol. Rezident Park 1 s.r.o. ze dne 25.11.2025 vyznačený v souladu s § 187 stavebního zákona na situačním výkresu dokumentace z 07/2025 doložené k žádosti
 - Smlouva o spolupráci evid.č. 0411/25 uzavřená dne 28.11.2025 mezi stavebníkem, spol. Pražská vodohospodářská společnost a.s. a spol. Pražské vodovody a kanalizace a.s.

3/ stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:

- závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 10.10.2025, Sp.zn. S-HSHMP 49743/2025, č.j. HSHMP 49743/2025
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy ze dne 05.09.2025, č.j. HSAA-7713-3/PRE4-2025
- rozhodnutí (souhlas k vrtům podle vodního zákona) Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 05.09.2025, sp.zn. S-MHMP 858018/2025, č.j. MHMP 863918/2025, které nabylo právní moci dne 25.09.2025
- sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 27.08.2025, sp.zn. S-MHMP 831179/2025, č.j. MHMP 889517/2025
- usnesení o postoupení věci Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 07.08.2025, sp.zn. S-MHMP 814237/2025PKD, č.j. MHMP-842392/2025/O4/Ša
- jednotné environmentální stanovisko Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025
- sdělení Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 21.08.2025, sp.zn. S MCP09/294244/2025/2, č.j. MCP09/344827/2025/OD/SC
- stanovisko Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy, ze dne 16.09.2025, č.j. KRPA-253405-3/ČJ-2025-0000DŽ
- závazné stanovisko Úřadu pro civilní letectví ze dne 04.08.2025, č.j. 012252-25-701
- vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 06.08.2025, zn. SBS 39860/2025/OBÚ-02/1
- závazné stanovisko Ministerstva obrany, Sekce majetkové, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 09.09.2025, sp.zn. 197092/2025-1322/OÚZPHA, č.j. MO 803357/2025-1322

4/ ostatní vyjádření a stanoviska:

- vyjádření Státního úřadu inspekce práce ze dne 01.10.2025, sp.zn. V3-2025-112, č.j. 14987/3.42/25-2
- technické stanovisko TSK hl.m. Prahy, a.s. ze dne 29.09.2025, č.j. TSK/33880/25 3309/Sv
- koordinační vyjádření TSK hl.m. Prahy, a.s., odd. koordinace TSK, ze dne 24.09.2025, č.j. TSK/33880/25/3310/Še
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – Svodná komise ze dne 12.08.2025, č.j. DP/1750/25/100630/JP/29/0933
- České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, ze dne 06.08.2025, sp.zn. 119/2025 PHA, č.j. 1697/2025RSMPHA
- Správa železnic, státní organizace, ze dne 09.09.2025, zn. S14958/S-36909/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS
- Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 04.09.2025, zn. PVL-51033/2025-263
- Lesy hl.m. Prahy ze dne 13.08.2025, zn. LHMP_2256/2025/VT_263/21
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s. ze dne 18.08.2025, zn. ZA2025-06948-02
- PŘEdistribuce, a.s. ze dne 24.10.2025, č.žádosti: 25232853
- Pražské vodovody a kanalizace a.s. a Pražská vodohospodářská společnost a.s. ze dne 11.11.2025, č.j. ZADOST202509863
- Pražská teplárenská a.s. ze dne 10.10.2025, zn. DAM/2533/2025
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s. ze dne 29.07.2025, č.j. VPD-01751/2025.

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

- AIRWAYNET a.s. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: AINE00051/25
- ADC Systems s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: ADSY00205/25
- Alfa Telecom s.r.o. ze dne 31.10.2025, č.j. 2025473082
- Coprosys a.s. ze dne 07.11.2025, č.j. 2025473082

- České Radiokomunikace, a.s. ze dne 24.11.2025, zn. UPTS/OS/414824/2025
- ČD – Telematika a.s. ze dne 31.10.2025, č.j. 2202546053
- CETIN a.s. ze dne 18.11.2025, č.j. 300315/25
- ČEPRO, a.s. ze dne 31.10.2025, č.j. 15222/25
- ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 31.10.2025, zn. 0102427142
- Telco Pro Services, a.s. ze dne 31.10.2025, zn. 0201942147
- Ministerstvo vnitra ČR ze dne 14.08.2025, č.j. MV-123121-4/OTA-2025
- Netcore services s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 30.10.2025, č.žádosti: NESE00402/25
- PT Distribuční, s.r.o. ze dne 03.11.2025, č.j. 2025473082
- Internet Praha Josefov s.r.o. ze dne 08.11.2025
- Levný.net s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.j. 78037
- QuickLink, s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.j. 78039
- Quantcom, a.s. ze dne 02.11.2025, zn. PH1446681
- Fast Communication s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: FACO01588/25
- Irongate s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: IRGA00888/25
- Kaora s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: KAOR01418/25
- TC net – data s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: TCNE01364/25
- Rychlý drát, s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 30.10.2025, č.žádosti: RYDR01853/25
- SPOJE.NET s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.žádosti: SPNE01301/25
- T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 30.10.2025, č.j. E59528/25
- Sys-DataCom s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 31.10.2025, č.j. 78038
- Veolia Energie ČR, a.s. a Veolia Energie Praha, a.s. ze dne 10.11.2025, zn. REVE/20251031-001/ES
- Vodafone Czech Republic, a.s. ze dne 12.11.2025, zn. 251030-1310887803.

Účastníci řízení:

Účastníkem řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona je:

dle písm. a) stavebník:

- společnost Rezident Park 4 s.r.o., IČO 08783128, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost URBA, s.r.o., IČO 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha-Staré Město,

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

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

dle písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP Odbor majetkových agend (*dříve Odbor evidence majetku*), Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město, jako vlastník pozemků parc.č. 2047, 2068/1, 2088/21 v katastrálním území Vysočany
- Městská část Praha 9, Odbor správy majetku, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany, mající svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce k pozemku parc.č. 2069 v katastrálním území Vysočany
- Rezident Park 1 s.r.o., IČO 05769515, Koželužská č.p. 2450/4, 180 00 Praha 8-Libeň, jako vlastník pozemků parc.č. 1244/9, 1244/24, 2046/8, 2046/10 v katastrálním území Vysočany.

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

- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- Pražská teplárenská a.s., Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha-Chodov
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515.

Do okruhu účastníků podle písm. c) stavební úřad dále nezahrnul vlastníky pozemků parc.č. 1269 a 1380/2, k.ú. Vysočany, k nimž se váže věcné břemeno, jako jiné věcné právo k předmětnému pozemku parc.č. 2047, k.ú. Vysočany, neboť je z veřejně dostupných mapových podkladů zřejmé, že navrhovaným záměrem nebude toto jiné věcné právo ničím omezeno ani znemožněno, a to vzhledem k tomu, že nemovitosti se nacházejí ve značné odstupové vzdálenosti severozápadním směrem od řešeného území navrhovaného stavebního záměru (při ulici Pod Krocínkou).

Do okruhu účastníků podle písm. c) stavební úřad dále nezahrnul vlastníky pozemků parc.č. 1753/2 a 1722/6, k.ú. Vysočany, k nimž se váže věcné břemeno, jako jiné věcné právo k předmětnému pozemku parc.č. 2088/21, k.ú. Vysočany, neboť je z veřejně dostupných mapových podkladů zřejmé, že navrhovaným záměrem nebude toto jiné věcné právo ničím omezeno ani znemožněno, a to vzhledem k tomu, že nemovitosti se nacházejí ve značné odstupové vzdálenosti od řešeného území navrhovaného stavebního záměru (pozemek parc.č. 1753/2 jihovýchodním směrem při ulici Ke Klíčovu a pozemek parc.č. 1722/6 severovýchodním směrem při ulici Mladoboleslavská).

dle písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc.č. 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1247/5, 1244/6, 1244/7, 1244/8, 1244/19, 1244/20, 1244/23, 2046/1, 2046/11, 1389, 2140/1, 2129, 2085, 1752, 1753/1, 1753/4, 1753/5, 1753/6, 1753/7, 1753/8, 1753/10, 1753/14, 1753/15, 1753/16, 1753/17, 1753/18, 1753/19, 1753/38, 1753/39, 1753/42, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1388/4, 1388/5, 1388/6, 1388/7, 1388/8, 1388/9, 1388/10, 1388/11, 1388/12, 1388/13, 1388/14, 1388/15, 1388/16, 1388/17, 1388/18, 1388/19, 1388/20, 1388/21, 1388/22, 1406/1, 1406/132, 1406/133, 1406/134, 1406/135, 1406/136, 1406/137, 1406/138, 1374, 1375, 1380/1, 1380/2, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1359/1, 1359/2, 1358, 1357, 1356/1, 1356/2, 1355, 1354/1, 1354/2, 1353, 1352/1, 1352/2, 1350, 1351, 1349, 1348, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1346, 1345/3, 1345/4, 1344, 1343, 1342/1, 1342/2, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336 v katastrálním území Vysočany
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
č.p. 256, č.p. 968, č.p. 928, č.p. 1065, č.p. 1000, č.p. 772, č.p. 773, č.p. 774, č.p. 751, č.p. 750, č.p. 749, č.p. 748, č.p. 693, č.p. 932, č.p. 746, č.p. 745, č.p. 869, č.p. 743, č.p. 742, č.p. 741, č.p. 740 a č.p. 739 v katastrálním území Vysočany.

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad v daném případě 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.

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

- Rychlý drát, s.r.o., Internacionální 1225, 165 00 Praha 6 – Suchdol
- Quantcom, a.s., Křížíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- AIRWAYNET a.s., Hládkov 920/12, 160 00 Praha 6.

dle písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon:

- podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl.m. Praze, přísluší postavení účastníka řízení městské části, která má oprávnění vystupovat jako účastník v řízení, ve kterém se stavba umísťuje a povoluje. V řízení o povolení záměru má podle tohoto ustanovení postavení účastníka řízení Městská část Praha 9, zastoupená Ing. Jiřím Janákem,
- podle § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je účastníkem řízení též občanské sdružení, pokud se v řízení o povolení záměru rozhoduje na základě jednotného environmetálního stanoviska vydávaného namísto povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 téhož zákona nebo výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 uvedeného zákona, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno, přičemž 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. V daném případě se v řízení o povolení záměru nerozhoduje o žádném z výše uvedených případů; z toho důvodu nemají občanská sdružení postavení účastníka řízení.

V souladu s ustanovením § 68 správního řádu stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí označil účastníky řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu, včetně údajů umožňujících jejich identifikaci (§ 18 odst. 2 správního řádu).

V řízení o povolení záměru stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona a projednal ji dle § 188 stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Ve smyslu § 193 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Podle odst. 2 téhož ustanovení stavební úřad vychází při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. Na vyžádání stavebního úřadu vydá dotčený orgán do 5 dnů sdělení k návrhům, námitkám, vyjádřením nebo návrhům důkazů účastníků řízení, které se týkají jím chráněného veřejného zájmu.

Navržený záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, a to se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy i s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, jak bylo posouzeno již v řízení o umístění stavby a je obsahem odůvodnění vydaného územního rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR. Navrhované dílčí změny územního rozhodnutí nemají žádný dopad do souladu s územně plánovací dokumentací, neboť se nijak nemění způsob využití objektů, jejich urbanistické a architektonické řešení a ani se významně nedotýkají prostorového řešení nadzemních částí novostaveb ani jejich výškového řešení, a rovněž míra využití území stanovená územním plánem v ploše SV-F – všeobecně smíšené, v němž se převážná část záměru (navrhované objekty, včetně zpevněných ploch a zeleně) nachází, bude i po realizaci navrhovaných změn dodržena, jak vyplývá z doložené dokumentace. Na základě přezkoumání projektové dokumentace dospěl stavební úřad k závěru, že je v souladu s požadavky uvedenými v § 193 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že součástí žádosti o povolení záměru je i návrh na změnu již vydaného územního rozhodnutí (rozhodnutí v části věci), stavební úřad výrokem I. tohoto rozhodnutí, změnil některé podmínky územního rozhodnutí v rozsahu navrhovaných změn, tzn. konkrétně podmínky č. 1), 3), 4), 5), 7), 8), 9), 10), 13), 15). U ostatních neměnných podmínek týkajících se rozsahu stavby, příp. částí měněných podmínek, které zůstávají v platnosti beze změny, stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace je s nimi v souladu. Podmínky stanovené územním rozhodnutím pro projektovou přípravu stavby a vyplývající ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů jsou splněny v části projektové dokumentace, části B Souhrnná technická zpráva a budou splněny i v průběhu provádění stavby, případně byly překonány stanovisky dotčených orgánů a vyjádřeními dalších dotčených institucí, doložených k žádosti o povolení stavby, přičemž podmínky z nich vyplývající byly zapracovány do výroku II. tohoto rozhodnutí. Úvodní výroková část územního rozhodnutí obsahující výčet pozemků, na nichž se záměr umísťuje, byla změněna v návaznosti na dělení a scelení původních pozemků od doby vydání územního rozhodnutí tak, aby parcelní čísla pozemků odpovídaly aktuálnímu stavu v katastru nemovitostí.

V souladu s § 193 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona v řízení o povolení záměru stavební úřad ověřil, zda je záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů a požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy a dospěl k závěru, že stavební záměr je v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zahrnuty do podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí.

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, 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.

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 např. v zákoně č. 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.

Dále stavební úřad ověřil, že předložená projektová dokumentace je úplná, přehledná, a jsou řešeny obecné požadavky na výstavbu. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že projektová dokumentace, zpracovaná v červenci 2025, stanoveným požadavkům vyhovuje, neboť má náležitosti, resp. je členěná tak, jak je stanoveno vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou, tj. osobou, která získala podle § 155 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 stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace splňuje technické požadavky na stavby zohledněné v:

- § 139, § 140, § 143 a § 144 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a základní požadavky na odstupy staveb, neboť pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňuje dle územního rozhodnutí ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci ul. Ke Klíčovu a Nad Klíčovem, přičemž navrhované dílčí změny územního rozhodnutí jsou rovněž s těmito požadavky v souladu,
- § 145 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny základní požadavky na stavby, neboť stavba je navržena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby,
- § 146 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, neboť je navržena podle dokumentace ověřené Ing. Alešem Kopřivou, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb (ČKAIT 0011033), tak, aby tyto požadavky, především účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby, splnila,
- požadavky na požární bezpečnost, uvedené v § 147 stavebního zákona, neboť je navržena podle dokumentace ověřené Ing. Janem Rábem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, požární bezpečnost staveb (ČKAIT 0002301), takovým způsobem, aby v případě požáru, stanovené požadavky splnila; z těchto hledisek byla především posouzena dotčeným orgánem na úseku

požární ochrany a ochrany obyvatelstva, Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy, který k záměru vydal souhlasné koordinované závazné stanovisko ze dne 05.09.2025, č.j. HSAA-7713-3/PRE4-2025,

- § 148 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, neboť je navržena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohrozí zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby; z těchto hledisek byla především posouzena dotčeným orgánem z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí, odborem životního prostředí Úřadu Městské části Praha 9, který k záměru vydal jednotné environmentální stanovisko ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025, a dále Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, která z hlediska požadavků předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko ze dne 10.10.2025, Sp.zn. S-HSHMP 49743/2025, č.j. HSHMP 49743/2025, přičemž podmínky z něho vyplývající stavební úřad zahrnul do výroku II.a) tohoto rozhodnutí,
- § 149 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě, neboť stavba je navržena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat, řešení přístupnosti pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace je v souladu s podmínkami vydaného územního rozhodnutí a navržené komunikace jsou v souladu s podmínkami přístupnosti uvedenými v normě ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání,
- požadavky na úsporu energie (splnění požadavků na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie stanovené prováděcím právním předpisem), uvedené v § 150 stavebního zákona jsou zohledněné v Souhrnné technické zprávě, ověřené Ing. arch. MgA. Jurajem Sonlajtnerem, autorizovaným architektem (ČKA 03237), přičemž dle § 7 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, splnění požadavků na energetickou náročnost budovy dokládá stavebník k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí průkazem energetické náročnosti budovy zpracovaným podle skutečného provedení stavby.

Ve smyslu § 152 stavebního zákona stanoví prováděcí právní předpis podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístění staveb a technické požadavky na stavby. Tímto prováděcím předpisem je vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „VPV“) a nařízení č. 12/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy; dále jen „PSP“).

Předložená dokumentace záměru, zpracovaná v 07/2025 splňuje uvedené požadavky na stavby dle ustanovení nařízení PSP a vyhlášky VPV, vztahující se na stavbu, která je předmětem tohoto rozhodnutí (umístění záměru bylo posuzováno v územním rozhodnutí o umístění stavby ze dne 08.02.2023 pod spis.zn. S MCP09/099981/2022/OVÚR/JR, č.j. MCP09/182606/2022/OVUR/JR, přičemž navrhované dílčí změny územního rozhodnutí nemají vliv na požadavky týkající se zejména umístění stavby s ohledem na uliční a stavební čáru, odstupových vzdáleností, dopravního napojení na komunikace, požadavků na osvětlení, proslunění, stínění), a to především:

- § 11 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na uspořádání sítí, neboť sítě technické infrastruktury jsou umístěny v zastavitelném území pod terénem,
- § 16 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, neboť je navržena podle dokumentace ověřené Ing. Alešem Kopřivou, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb (ČKAIT 0011033), tak, aby tyto požadavky splnila,
- § 24 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na napojení na komunikace, neboť stavba je dle územního rozhodnutí dopravně napojena na komunikaci ul. Ke Klíčovu a Nad Klíčovem, s tím, že dílčí úprava (posuny vjezdů do objektů A1 a A2) byla odsouhlasena dotčeným orgánem Policií ČR, Krajským ředitelstvím Policie hl.m. Prahy, která k záměru vydala souhlasné stanovisko ze dne 16.09.2025, č.j. KRPA-253405-3/ČJ-2025-0000DŽ, s podmínkou, která byla zahrnuta do podmínek výroku I. tohoto rozhodnutí,
- § 25 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na kapacity parkování, kdy pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení. Výpočet dopravy v klidu vychází z hrubých podlažních ploch navrhované funkce stavby a je zpracovaný v oddílu B.5. Souhrnné technické zprávy. Pro potřeby záměru bude v

souladu s platnou legislativou vybudováno celkem 246 parkovacích stání. Z celkového počtu stání bude celkem 235 stání umístěno v podzemních garážích a dále bude vybudováno celkem 11 stání na povrchu v areálu nové výstavby.

- § 28 a § 29 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na zásobování pitnou vodou a zneškodňování odpadních vod (též dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů), neboť všechny objekty budou napojeny na vodovod a kanalizaci dle podmínek vydaného územního rozhodnutí, v nichž byly v rámci navrhované změny pouze upřesněny původně uvedené délky nově budovaného vodovodu a kanalizace,
- § 30 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na hospodaření se srážkovými vodami, neboť na základě nově zpracovaného hydrogeologického průzkumu došlo k úpravě velikosti retenčních a akumulčních objektů vzhledem k zasakovacím možnostem v daném území. V původní koncepci byl navržen jeden retenčně akumulční objekt a 3 retenční, zasakovací. Počet objektů a jejich umístění je zachován, pouze 3 retenčně zasakovací objekty mají nově navržený regulovaný odtok 1 l/sec. Limit území, kde jsou 3 l/sec/ha je nově navrženým řešením dodržen. Nově navržené řešení bylo souhlasně posouzeno v jednotném environmentálním stanovisku dotčeného orgánu Úřadu Městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025.
- § 16 až 18 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, neboť dle předložené projektové dokumentace, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, autorizovaný architekt (ČKA 03237), Ing. Aleš Kopřiva, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb (ČKAIT 0011033), především části B. Souhrnná technická zpráva, Architektonicko-stavební části a části Statika, je stavba navržena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům, aby nebyla ohrožena její stabilita,
- § 19 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na větrání, neboť dle předložené projektové dokumentace, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, autorizovaný architekt (ČKA 03237), Ing. Pavel Kuch, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení (ČKAIT 0601698), především části B. Souhrnná technická zpráva a části Vzduchotechnika a chlazení, je systém větrání bytů navržen jako nucený podtlakový s odvodem vzduchu v místnostech koupelen a WC jednotlivých bytů. Bude zajištěna minimální výměna vzduchu v případě nepřítomnosti osob i při užívání bytu. Přívod vzduchu do bytů bude zajištěn pomocí větracích ventilů. V každém bytě bude cirkulační digestoř s ventilátorem. Sklepy budou větrány nuceně přetlakově samostatným zařízením. Systém větrání garáží bude podtlakový.
- § 21 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na ochranu proti hluku a vibracím, neboť dle předložené projektové dokumentace, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, autorizovaný architekt (ČKA 03237), především části B. Souhrnná technická zpráva, je stavba navržena a provedena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy, zabudované technické zařízení a jeho rozvody působící hluk a vibrace je navrženo a bude provedeno tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a vnitřní konstrukce budov jsou navrženy tak, aby splnily požadavky na parametry zvukové izolace chránící vnitřní prostory budov před hlukem a vibracemi, přičemž z hlediska požadavků předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydala Hygienická stanice hl. m. Prahy souhlasné závazné stanovisko ze dne 10.10.2025, Sp.zn. S-HSHMP 49743/2025, č.j. HSHMP 49743/2025, přičemž podmínky z něho vyplývající stavební úřad zahrnul do výroku II.a) tohoto rozhodnutí,
- § 22 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na tepelnou ochranu budov dle projektové dokumentace, části B. Souhrnná technická zpráva, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, autorizovaný architekt (ČKA 03237), splnění požadavků na energetickou náročnost budovy dokládá stavebník k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí průkazem energetické náročnosti budovy zpracovaným podle skutečného provedení stavby. Zdrojem tepla pro vytápění novostaveb je u objektů A teplovod a u objektů B tepelná čerpadla.
- § 26 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na ochranu stavby před bleskem, neboť jak vyplývá z části B. Souhrnná technická zpráva, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, autorizovaný architekt (ČKA 03237), bude uzemňovací soustava objektu provedena dle ČSN EN 62305 ed.2 a ČSN 33 2000-5-54 ed.2. Z důvodu existence bludných proudů bude systém zemnění provedený podle požadavků na provedení základních pasivních ochranných opatření pro omezení vlivu bludných proudů do stupně ochranných opatření číslo 3. Objekt bude opatřen ochranou před bleskem dle EN 62305 ed.2, v třídě ochrany před bleskem LPL/LPS III. Na střeše budou osazeny jímací tyče tvořící ochranný prostor jímací soustavy.

- § 27 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na ochranu před spadem ledu, sněhu a stékáním vody, neboť je navržena a bude provedena tak, aby neohrožovala přilehlé komunikace spadem ledu, sněhu a stékáním vody,
- § 29 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na přístupnost, neboť hlavní vstupy do budov jsou vedeny bezbariérově po přístupových chodnících bez výrazného výškového převýšení, objekty jsou vybaveny výtahy umožňující užívání osobami s omezenou schopností pohybu orientace s vnitřním rozměrem kabiny 1100/1400 mm. Výškové rozdíly podlahy v bezbariérových trasách jsou max. 20 mm. Vstupy, velikosti chodeb a výtahu jsou řešeny pro bezkolizní a bezbariérový přístup a pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Příčné i podélné sklony chodníků a komunikací nepřekračují povolené limity.
- § 31 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na schodiště a šikmé rampy, neboť každé podlaží jednotlivých objektů, s výjimkou vstupního podlaží v úrovni upraveného terénu, má zajištěno užívání minimálně jedním hlavním schodištěm, které splňuje parametry stanovené v příloze č. 4 k této vyhlášce,
- § 32 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na výtahy, neboť jednotlivé objekty mají výtah do všech podlaží, který zajišťuje přístup do společných prostor bytových domů,
- § 34 a § 35 VPV, kterými jsou stanoveny požadavky na ochranu proti pádu a protiskluznost, neboť v rámci záměru budou v prováděcí dokumentaci navržena zábradlí a protiskluznost pochozích ploch tak, že musí splnit parametry stanovené v příloze č. 5 vyhlášky a v určených normách,
- § 38 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na výšky obytných a pobytových místností, neboť světlá výška místností je min. 2,5 m,
- § 39 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na šířky, jiné rozměry a vnitřní komunikace budov, neboť hlavní vstupní dveře do bytů budou mít světlou průchodnou šířku minimálně 0,8 m a hlavní vnitřní komunikace v objektech umožní přepravu rozměrů 1,95 m x 0,75 m x 0,8 m,
- § 43 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na garáže, neboť podchodná výška prostorů garáží bude činit nejméně 2,2 metru, požadavky na základní rozměry jednotlivých stání jsou splněna tak, že kolmá parkovací stání mají základní rozměry minimálně 2,5 × 5 m (při šířce uličky 6,0 m) a v souladu s § 25 odst. 4 PSP rozměry vyhrazených stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace vyhovují stanoveným rozměrům v bodě III přílohy č. 2 PSP, tj. vyhrazená stání mají navrženu šířku nejméně 3,5 m, která zahrnuje manipulační plochu šířky nejméně 1,2 m a v případech, kdy dvě stání sousedí, využívají jednu manipulační plochu; parametry vnitřní komunikace umožňují průjezd a zajištění předpokládaných vozidel na jednotlivá kolmá stání jízdou vpřed obloukem s maximálně jedním nadjetím,
- § 43 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na silnoproudý rozvod a rozvod elektronických komunikací, neboť elektroinstalace silnoproudých a slaboproudých rozvodů, splňuje stanovené požadavky, jak vyplývá z projektové dokumentace, kterou ověřil Ing. Matuš Malák, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení (ČKAIT 0012550) a Ing. Petr Pokora, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení (ČKAIT 0013984),
- § 49 VPV, kterým jsou stanoveny požadavky na stavby pro bydlení a byty, neboť byty jsou stavebně uzavřené a bytové domy jsou vybaveny místností nebo prostorem s výlevkou pro úklid společných částí domu.

Na základě výše uvedeného a přezkoumání projektové dokumentace dospěl stavební úřad k závěru, že tato splňuje v odpovídající míře požadavky na stavby dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a technické požadavky na stavby zohledněné ve stavebním zákoně. Splnění výše uvedených požadavků týkajících se provedení a užívání stavby, musí stavebník rovněž prokázat při podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, doložením náležitostí uvedených v § 232 stavebního zákona, mezi které patří též vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy (např. doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků dle § 153 stavebního zákona, doklady o provedené zkoušce těsnosti rozvodů vody, zprávu o revizi hromosvodu, revizní zprávu elektro, atd.).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 193 odst. 2 stavebního zákona při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů, které byly součástí žádosti. Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou

závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu.

Projektová dokumentace stavby rovněž splňuje obecné technické požadavky na výstavbu dle příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, neboť nové veřejné pěší a vozidlové komunikace a stavební úpravy, příp. rozšíření stávajících komunikací ulic Ke Klíčovu, Nad Klíčovem, Pod Krocínkou, splňují požadavky na plynulost a bezpečnost provozu na pozemní komunikaci tak, jak je stanoveno v § 16 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a byly souhlasně posouzeny ve stanovisku Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy, která k záměru vydala souhlasné stanovisko ze dne 16.09.2025, č.j. KRPA-253405-3/ČJ-2025-0000DŽ, s podmínkou, která byla zahrnuta do podmínek výroku I. tohoto rozhodnutí a dále splňují požadavky zohledněné v § 16 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a kterým jsou stanoveny požadavky na přípravu staveb, výstavbu a stavební úpravy, kdy při přípravě staveb, výstavbě komunikací a jejich stavebních úpravách se postupuje podle závazných českých technických norem uvedených v příloze č. 1 vyhlášky. Navrhovanými stavbami veřejných pěších a vozidlových komunikací a parkovacích ploch, nebude ohrožena bezpečnost a ani plynulost provozu, návrhové prvky komunikací byly zvoleny tak, aby poskytovaly všem uživatelům patřičné podmínky pro plynulou a bezpečnou jízdu. Projektová dokumentace, kterou ověřil Ing. Miloslav Maxa, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby (ČKAIT 0009846), respektuje požadavky stanovené v českých technických normách, a to zejména v ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, kterými jsou stanoveny požadavky na navrhování nových odstavných a parkovacích ploch. Projektová dokumentace rovněž splňuje požadavky na přístupnost uvedené v § 29 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, neboť komunikace pro pěší umožňují samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

Projektová dokumentace splňuje základní požadavky § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), kterým je mimo jiné stanoveno „*Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážková voda") akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů*“. V této souvislosti vydal odbor životního prostředí Úřadu Městské části Praha 9 jednotné environmentální stanovisko ze dne 03.11.2025, sp.zn. S MCP09/364318/2025, č.j. MCP09/364373/2025, bez podmínek. Vodní dílo je dle projektové dokumentace, kterou ověřil Ing. Petr Kokeš, autorizovaný inženýr pro geotechniku a vodohospodářské stavby (ČKAIT 0004596), navrženo způsobem zajišťujícím splnění požadavků na jeho účel a současně splnění požadavků na vodní dílo z hlediska mechanické odolnosti a stability, ochrany zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, bezpečnosti při jeho užívání a požární bezpečnosti, přiměřené odolnosti proti zneužití násilnou činností, ochrany konstrukcí vodního díla před účinky mrazu, ledu a splavenin a dalších zájmů chráněných vodním zákonem a splňuje základní požadavky a technické požadavky na vodní dílo uvedené v § 63 a § 64 části 1. a 2. přílohy č. 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, neboť splňuje požadavky ochrany před účinky mrazu, ledu a splavenin a přiměřené odolnosti proti zneužití násilnou činností.

Z hlediska ochrany ovzduší záměr splňuje požadavky stanovené zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 16 odst. 10 zákona č. 201/2012 Sb. je zhotovitel povinen při provádění záměru dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k zákonu č. 201/2012 Sb. V příloze jsou stanoveny požadavky týkající se skladování stavebních hmot, vybavení lešení protiprašnými sítěmi, minimalizace spádové výšky při nakládce a vykládce stavebních hmot, pravidelného čištění staveništních ploch, staveništních komunikací a vozidel a použití staveništní techniky splňující zákonem stanovené parametry. Stavebník je povinen tato opatření při realizaci stavby dodržet, což plyne i ze zákona č. 201/2012 Sb., proto stavební úřad v podmínkách rozhodnutí tyto požadavky neuvedl. Při provozu stavby nemůže dojít k negativnímu vlivu na ovzduší, když zdrojem tepla pro vytápění novostaveb je u objektů A teplovod a u objektů B tepelná čerpadla.

Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení a došel k závěru, že záměrem nemohou být práva vlastníků sousedních staveb nijak dotčena, když se jedná o povolení staveb pro bydlení v rámci území, kde se stávající stavby pro bydlení také nacházejí. Stavby pro bydlení nemohou mít na vlastníky sousedních pozemků zásadní vliv, když navržené řešení odpovídá míře přiměřené poměrům v daném území staveb pro bydlení. S funkcí bydlení v území uvažuje i územně plánovací dokumentace, proto se toto využití dalo očekávat.

Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení a došel k závěru, že povolení stavby pro bydlení v území navazujícím na stávající či připravované stavby pro bydlení, nebude mít negativní vliv na práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení a na rozvoj předmětné lokality. Vliv na práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení může mít kromě vlastního umístění stavby také provádění stavby. Z projektové dokumentace vyplývá, že při provádění stavby nebude provádění záměru zatěžovat území nad míru přiměřenou poměrům, při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity hluku a jsou v rámci projektové dokumentace navržena opatření, která budou minimalizovat prašnost při provádění stavby, jak je uvedeno výše. V rámci hodnocení práv chráněných zájmů účastníků řízení lze odkázat na rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: „Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.“. Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré požadavky na výstavbu, jak je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí, a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem, který je stanoven zvláštními právními předpisy.

Záměr je navržen a bude prováděn v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny a dalších) a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem, ani jeho realizací, narušena. Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona z hlediska všech uvedených parametrů ve vzájemných souvislostech, vyhodnotil, že záměr nemůže ovlivnit vlastníky sousedních pozemků a staveb a je k nim šetrný a nepřekračuje míru přiměřenou poměrům.

Závěr:

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost o vydání povolení záměru z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že uskutečněním (ani užíváním) stavby nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Ve výroku II. tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil v souladu s § 197 odst. 1 stavebního zákona podmínky pro provedení stavby a pro její užívání. Stanovenými podmínkami tak zabezpečil ochranu veřejných zájmů. Stavební úřad v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a na základě toho rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Poučení účastníků:

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. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

Upozornění:

- Stavba nesmí být zahájena dříve, dokud toto povolení nenabude právní moci.
- Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.
- Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.
- 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.
- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na dodržování požadavků zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.
- Budou dodrženy požadavky správců těchto stávajících podzemních sítí, které se na staveništi nacházejí, požadavky na nahlášení zahájení prací příslušným referentům těchto správců a požadavky na způsob provádění prací v blízkosti těchto sítí.
- Při provádění stavby je nutno zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/2008 Sb., HMP, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě).
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 20/2022 Sb. hl. m. Prahy, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství hl. m. Prahy (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.
- Bude-li pro ověření funkčnosti a vlastností provedené stavby nutno vyhodnotit zkušební provoz, je nutno požádat stavební úřad o povolení zkušební provozu.
- V průběhu stavby budou respektována veškerá ustanovení právních a technických předpisů, především zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- Po celou dobu provádění stavby nebude ohrožena bezpečnost silničního provozu v jejím okolí a bude zajištěn bezpečný přístup a příjezd k okolním objektům a zastávkám.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad stavebníkovi/vlastníkovi zašle:

- oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Poplatek:

Správný poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 odst. 1 písm. c), se slevou dle § 9 téhož zákona, ve výši 9000 Kč, byl zaplacen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Obdrží:**I. Účastníci řízení podle § 182 písm. a), b) a § 188 odst. 4 stavebního zákona (doporučeně do vlastních rukou):**

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

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

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

II. Účastníci řízení podle § 182 písm. c), d), e) a § 188 odst. 3 stavebního zákona a § 144 odst. 6 správního řádu, veřejnou vyhláškou:**vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská č.p. 14/324, Praha 9-Vysočany, 180 49 Praha 9 (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)**

- *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě*

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-Odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městská část Praha 9, Odbor správy majetku, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
Rezident Park 1 s.r.o., IDDS: wrjbjr6

sídlo: Koželužská č.p. 2450/4, 180 00 Praha 8-Libeň

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

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

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

Pražská teplotárenská a.s., IDDS: jngcgsq

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

Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

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

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

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

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

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

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

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

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

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

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

- *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno; účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí:*

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc.č. 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1247/5, 1244/6, 1244/7, 1244/8, 1244/19, 1244/20, 1244/23, 2046/1, 2046/11, 1389, 2140/1, 2129, 2085, 1752, 1753/1, 1753/4, 1753/5, 1753/6, 1753/7, 1753/8, 1753/10, 1753/14, 1753/15, 1753/16, 1753/17, 1753/18, 1753/19, 1753/38, 1753/39, 1753/42, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1388/4, 1388/5, 1388/6, 1388/7, 1388/8, 1388/9, 1388/10, 1388/11, 1388/12, 1388/13, 1388/14, 1388/15, 1388/16, 1388/17, 1388/18, 1388/19, 1388/20, 1388/21, 1388/22, 1406/1, 1406/132, 1406/133, 1406/134, 1406/135, 1406/136, 1406/137, 1406/138, 1374, 1375, 1380/1, 1380/2, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1359/1, 1359/2, 1358, 1357, 1356/1, 1356/2, 1355, 1354/1, 1354/2, 1353, 1352/1, 1352/2, 1350, 1351, 1349, 1348, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1346, 1345/3, 1345/4, 1344, 1343, 1342/1, 1342/2, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336 v katastrálním území Vysočany

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č.p. 256, č.p. 968, č.p. 928, č.p. 1065, č.p. 1000, č.p. 772, č.p. 773, č.p. 774, č.p. 751, č.p. 750, č.p. 749, č.p. 748, č.p. 693, č.p. 932, č.p. 746, č.p. 745, č.p. 869, č.p. 743, č.p. 742, č.p. 741, č.p. 740 a č.p. 739 v katastrálním území Vysočany

- *Rychlý drát, s.r.o., Internacionální 1225, 165 00 Praha 6 – Suchdol*
- *Quantcom, a.s., Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86*
- *AIRWAYNET a.s., Hládkov 920/12, 160 00 Praha 6*
- *Městská část Praha 9, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany (podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hl.m. Praze)*

III. Dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCP Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle
- Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Městská část Praha 9, OVÚR - oddělení 3 z hlediska vodního zákona, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf
sídlo: Kozi č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město
- Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5
sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

IV. Na vědomí:

- Rezident Park 4 s.r.o., IDDS: y66jwsq (*stavebník*)
sídlo: Koželužská č.p. 2450/4, 180 00 Praha 8-Libeň
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Evidence územních rozhodnutí, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Co: spis, evidence

1x stejnopis