



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 922618/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 641334/2025/STR
Číslo záměru:
Z/2025/98268

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Matyáš Medek
236 00 4819
Počet listů/příloh: **13/2**
Datum:
02.12.2025

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ ZÁMĚRU

Výroková část:

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. e) a § 34 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební úřad“ a „stavební zákon“), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádosti, které dne 03.06.2025 a dne 22.07.2025 podala společnost

Skanska Residential a.s., IČO 02445344, Křižíkova 682/34a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

(dále jen "stavebník"). Stavební úřad řízení vedená na základě podání výše uvedených žádostí spojil ve smyslu ustanovení § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) usnesením č. j. MHMP 818898/2025 ze dne 30.07.2025. Po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a § 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

trvalý stavební záměr nazvaný:

**Bytový park Polygrafická
2. etapa, objekty B1—C3
Praha, Malešice**

(dále jen "stavební záměr") na pozemku parc. č. 723/16 v katastrálním území Malešice.

II. Podle § 197 a § 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

dočasný nestavební záměr nazvaný:

Bytový park Polygrafická, 2. etapa Praha, Malešice

(dále jen "nestavební záměr") na pozemku parc. č. 723/16 v katastrálním území Malešice.

Nestavebním záměrem je dočasná mezideponie zeminy.

Záměr obsahuje:

stavební záměr:

- stavba hlavní: budova bytového domu B1—C3
- stavby vedlejší: akumulční nádrž AKU C včetně připojení dešťových svodů
retenční nádrž RN C a odvodňovací strouhy včetně propustků
přípojka a rozvody SEK CETIN
rozvody veřejného a areálového osvětlení
vedení VN a trafostanice PREdi
vedení NN PREdi
opěrné stěny

nestavební záměr: dočasná mezideponie zeminy do dne 31.12.2030

Pro záměr bylo vydáno územní rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 10, spis. zn. OST 199551/2020/Šk, č. j. P10-203692/2021, ze dne 30.09.2021 (právní moci nabylo dne 01.03.2023), které bylo změněno rozhodnutím odvolacího správního orgánu Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, spis. zn. S-MHMP 2102231/2021/STR, č. j. MHMP 207182/2023, ze dne 13.02.2023, dále byla stavebním úřadem odborem stavebním ÚMČ Praha 10 vydána změna tohoto územního rozhodnutí Úřadu spis. zn. OST 313501/2023/Šk, č. j. P10-389762/2023, ze dne 28.11.2023 (právní moci nabylo dne 04.01.2024), změna územního rozhodnutí spis. zn. OST 510100/2023/Šk, č. j. P10-188130/2024, ze dne 06.06.2024 (právní moci nabylo dne 15.07.2024) a opravné rozhodnutí výše uvedené změny odborem stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy spis. zn. S-MHMP 1204664/2024/STR, č. j. MHMP 1763307/2024, ze dne 09.09.2024 (právní moci nabylo dne 25.10.2024), vše podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, dále jen „pravomocné územní rozhodnutí“.

Pravomocné územní rozhodnutí (tj. původní územní rozhodnutí ze dne 03.09.2021 ve znění všech změnových nebo opravných rozhodnutí) je v souladu s ustanovením § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) považováno **za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona.**

Vzhledem k pravomocnému územnímu rozhodnutí dochází ke změně některých podmínek pro umístění stavby, a to v následujícím rozsahu:

- **Ve výčtu „Stavba obsahuje“ na str. 2 územního rozhodnutí se text „B1-B4 a C1-C3 o max. třech podzemních a max. 13 nadzemních podlažích“ nahrazuje textem „B1-B4 a C1-C3 o max. dvou podzemních a max. 15 nadzemních podlažích“**
- **Podmínky č. 8 až 14 územního rozhodnutí se v celém rozsahu nahrazují níže uvedeným popisem stavby:**

Projektová dokumentace pro druhou etapu, tj. objekty označené B1—C3 (B1, B2, B3, B4, C1, C2 a C3) byla vložena stavebníkem do Portálu stavebníkem pod ID: **SR0QX01QFLXI**.

Záměr je prostorově v území umístěn tak, jak je zobrazeno na výkrese nazvaném C.3 Koordinační situační výkres této dokumentace, který je nedílnou přílohou tohoto rozhodnutí (**příloha č. 1** tohoto rozhodnutí).

Budova bytového domu B1—C3 je rozsáhlou budovou se společnou podzemní podnoží o dvou podzemních podlažích nepravidelného půdorysu o maximálních půdorysných rozměrech 90,45 × 69,15 m, se třemi samostatnými nadzemními částmi:

- B1—B4 o celkových půdorysných rozměrech max. 86,95 × 30,80 m o půdorysném tvaru písmene L s pěti nadzemními podlažími (B1, B3, max. výška atiky 263,92 m n. m. BPV), s pěti nadzemními a jedním ustoupeným podlažím (B2, max. výška atiky 266,90 m n. m. BPV) a s 15 nadzemními podlažími (B4, max. výška atiky 293,01 m n. m. BPV);
- C1 o celkových půdorysných rozměrech max. 30,50 × 20,00 m se čtyřmi nadzemními a jedním ustoupeným podlažím (max. výška atiky 263,30 m n. m. BPV);
- C2—C3 o celkových půdorysných rozměrech max. 47,80 × 13,80 m se čtyřmi nadzemními podlažími (max. výška atiky 260,30 m n. m. BPV)

Výška podlahy 1.NP = ± 0,000 = 246,45 m n. m. BPV. Funkční využití je bytový dům s částečným využitím 1.NP jako retailu - služby. Podzemní podlaží jsou využita jako hromadná garáž. Zastavěná plocha záměru bude 4 615 m², hrubá podlažní plocha nadzemí 17 115 m² a hrubá podlažní plocha garáží, technických prostor, sklepů 7 739 m².

Minimální odstupové vzdálenosti bytového domu jsou 8,61 m od pozemku parc. č. 723/32 (VZT šachta, JV roh budovy), 32,67 m od pozemku parc. č. 723/2 a 19,5 m od budov 1. etapy (A) západně a 20,8 m od budov 3. etapy (D—E) východně.

- **Podmínka č. 71 územního rozhodnutí** „Vzájemný odstup (včetně předsazených částí) mezi navrženými domy“ se **mění tak, že text** „B1-B4, C1-C3 a D1-D6, E1-E5 bude min. 20,30 m“ **se nahrazuje textem** „B1-B4, C1-C3 a D1-D6, E1-E5 bude min. 20,80 m“
- **Podmínka č. 90 územního rozhodnutí** „Řešené území je z pohledu likvidace srážkových vod rozděleno do několika povodí.“ **se mění tak, že text**

„- retenční nádrže (označené jako „RNC“) o půdorysných rozměrech max. 31,85 m x 5,80 m a objemu cca objemu 102 m³, která bude umístěna na pozemku parc. č. 723/16, ve vzdálenosti min. 2,50 m od jižní stěny podzemního podlaží sekce C1 a C2 bytového domu B1-B4, C1-C3, ve vzdálenosti min. 4,95 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 757/6, nádrž bude s regulovaným odtokem 29,90 l/s do otevřeného koryta dešťové kanalizace, která bude zaústěna do RNA,“

se nahrazuje textem

„- retenční nádrže (označené jako „RNC“) o půdorysných rozměrech max. 29,5 × 8 m a objemu 112,3 m³, která bude umístěna na pozemku parc. č. 723/16, jižně od jižní stěny podzemního podlaží sekce C1 bytového domu B1—C3, ve vzdálenosti min. 4,81 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 757/6, nádrž bude s regulovaným odtokem 28,2 l/s do otevřeného koryta dešťové kanalizace, která bude zaústěna do RNA,“

a text

„- do retenční nádrže RNA2 je zaústěna i dešťová kanalizace která povede z retenční nádrže (označené jako „RNB“) o půdorysných rozměrech cca 15,00 m x 7,50 m a objemu 38 m³, která bude umístěna na pozemku parc. č. 723/16, ve vzdálenosti min. 3,55 m od jižní stěny podzemního podlaží sekce B1 bytového domu B1-B4, C1-C3, nádrž bude s regulovaným odtokem 2,5 l/s,“

se ruší bez náhrady.

- **Podmínka č. 91 územního rozhodnutí**, týkající se trafostanic, **se doplňuje následujícím textem:**

„Jihovýchodně od objektu C3 se na pozemku parc. č. 723/16 povoluje třetí trafostanice o půdorysných rozměrech 3,78 × 2,54 m, ve vzdálenosti min. 9,50 m od hranice s pozemkem parc. č. 723/32 a ve vzdálenosti 5,37 m východně od objektu C3.“

- **Podmínka č. 92 územního rozhodnutí**, týkající se sítí vysokého napětí (VN), **se text:**

„Celková délka kabelů VN bude cca 643,00 m.“

nahrazuje textem:

„V rámci povolení druhé etapy B1–C3 se povoluje nová VN smyčka typu 22-AXEKVCEY-OT 3x1x240/25 podél objektů B1, B2, B3 a B4 až do nové trafostanice nacházející se u objektu C3, dále je protažena pod silnicí mezi objekty BC a DE (následující etapa). Celková délka kabelových tras činí 722 m.“

- **Podmínka č. 93 územního rozhodnutí**, týkající se sítí nízkého napětí (NN), **se text:**

„Celková délka kabelů NN bude cca 1680,00 m.“

nahrazuje textem:

„V rámci povolení druhé etapy B1–C3 se povoluje kabelové vedení NN PREdi typu AYKY-OT 3x240+120 v nové trase včetně nových přípojkových a rozpojovacích skříní, dále je navrženo vedení a nová přípojková skříň pro elektromobilitu na parkovišti naproti objektům B1-B2. Celková délka kabelových tras činí 2 050 m.“

- **Podmínka č. 94 územního rozhodnutí**, týkající se sítí elektronických komunikací (SEK), **se text:**

„Celková délka kabelů sítě elektronických komunikací bude cca 700,00 m.“

nahrazuje textem:

„V rámci povolení druhé etapy B1–C3 se povolují přípojka SEK CETIN HDPE 40/32 vedoucí z objektu B3 a rozvody vedoucí severně podél objektu B. Délka kabelových tras činí 700 m.“

- **Podmínka č. 95 územního rozhodnutí**, týkající se veřejného osvětlení, **se v celém rozsahu nahrazuje následujícím textem:**

„Navržené veřejné osvětlení bude napojeno z navržené trafostanice u sekce A1 bytového domu A1-A7 novými kabely CYKY-J 4x16mm². Je vedeno celkem 6 okruhů veřejného osvětlení, z něhož 3 okruhy budou vedeny jako kabelové rezervy pro následující etapy. Celková délka kabelových tras činí 2 884 m.“

Ostatní podmínky územního rozhodnutí nejsou navrženým záměrem dotčeny.

Dále jsou součástí stavebního záměru opěrné stěny:

opěrná stěna OST01 při západní části severního průčelí sekce B1,

opěrná stěna OST02 při severním průčelí sekce B2,

opěrná stěna OST03 při styku severních průčelí sekce B2 a B3,

opěrná stěna OST04 při vyrovnávacím schodišti jihozápadně od sekce E1,

opěrná stěna OST05 v prostoru jižně od trafostanice jihovýchodně od sekce C3,

opěrná stěna OST06 jižně od řešené sekce B1–C3 při hranici se sousedním pozemkem parc. č. 757/6 a parc. č. 7233/32, k. ú. Malešice,

opěrná stěna OST07 při jižním průčelí sekce C2,

opěrná stěna OST08 při jižním průčelí sekce C1,

opěrná stěna OST09 při odvodňovací strouze jihovýchodně od sekce C1

Součástí záměru je dále nestavební záměr: novostavba dočasné mezideponie zeminy půdorysně lichoběžného tvaru o max. rozměrech 114,2 x 109,5 m výšce max. 3 metry. Dočasná stavba se povoluje do dne 31.12.2030.

Záměr je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu, která byla umístěna výše uvedeným předcházejícím územním rozhodnutím ve znění jeho změnových a opravných rozhodnutí a stavebně povolena speciálními stavebními úřady, a to pro stavby vodních děl rozhodnutím odboru stavebního Úřadu městské části Praha 10 č. j. P10-009560/2024 ze dne 19.1.2024, které nabylo právní moci dne 28.2.2024, ve znění rozhodnutí o povolení změny záměru odboru ochrany prostředí MHMP spis. zn. 641412/2025, č. j. MHMP 908726/2025, ze dne 02.09.2025, které nabylo právní moci dne 08.10.2025, a pro stavby komunikací rozhodnutím odboru dopravy Úřadu městské části Praha 10 č. j. P10-526659/2022, ze dne 08.11.2023, které nabylo právní moci dne 12.12.2023, ve znění rozhodnutí o povolení změny záměru odboru pozemních komunikací a drah MHMP spis. zn. S-MHMP 635994/2025, č. j. MHMP 955617/2025, ze dne 26.09.2025, které nabylo právní moci dne 14.10.2025.

III. Podle § 228 stavebního zákona

p o v o l u j e v ý j i m k u

z bodu 2.0.2 přílohy č. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „bezbariérová vyhláška“), která požaduje stejný počet schodišťových stupňů ve všech ramenech téhož schodiště, a to z důvodu rozdílných konstrukčních výšek pro různé typy využití jednotlivých podlaží záměru. Rozdíly jsou mezi schodišti 2.PP-1.PP, 1.PP-1.NP, 1.NP-2.NP a schodišti mezi dalšími nadzemními podlažími, a to v počtu stupňů 18-21-21-18, x-20-20-18, 16-20-18-18 a 18-21-18-18 pro 2.PP-1.PP, 1.PP-1.NP, 1.NP-2.NP a schodiště mezi dalšími nadzemními podlažími.

IV. na základě závazného stanoviska dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

p o v o l u j e k á c e n í

dřevin a zapojených porostů dřevin rostoucích mimo les ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), na parc. č. 723/16, k. ú. Malešice, podle následující tabulky, která odpovídá značení uvedenému v Dendrologickém průzkumu Malešice Polygrafická, Praha 10, který zpracoval pro zpracovatele ATEM, Mgr. Radek Jaroš v 04/2021, jenž je součástí projektové dokumentace:

č. dřeviny	Český název	Latinský název	Obvod [cm] zapojená plocha
33	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	123
34	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	114
37	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	112
39	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	114
40	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	118

42	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	114
43	lípa srdčitá	<i>Tilia cordata</i>	127
44	jasan ztepilý	<i>Fraxinus excelsior</i>	146
45	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	168
46	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	94
48	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	132
50	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	97
51	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	88
53	borovice černá	<i>Pinus nigra</i>	118
284	ořešák vlašský	<i>Juglans regia</i>	87
287	jasan ztepilý	<i>Fraxinus excelsior</i>	120
288	jasan ztepilý	<i>Fraxinus excelsior</i>	90
340	borovice černá	<i>Pinus nigra</i>	85
K1	javor klen, javor mléč, jasan ztepilý, vrby, topoly, osiky, třešně, jírovec maďal, trnovník akát; tůje, růže šípková, svída dřín, bez černý, líska, trnka, keřové vrby, jalovec čínský, jalovec obecný	<i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>Acer platanoides</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Salix spp.</i> , <i>Populus spp.</i> , <i>Populus tremula</i> , <i>Prunus avium</i> , <i>Aesculus hippocastanum</i> , <i>Robinia pseudoacacia</i> , <i>Thuja occidentalis</i> , <i>Rosa canina</i> , <i>Cornus mas</i> , <i>Sambucus nigra</i> , <i>Corylus colurna</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Juniperus chinensis</i> ,	2 656 m ²

Poznámka: obvod kmene je měřen v 130 cm nad zemí.

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.

Zároveň stavební úřad ukládá ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK

p r o v e d e n í n á h r a d n í v ý s a d b y

ke kompenzaci ekologické újmy na parc. č. 723/16, k.ú. Malešice dle části dokumentace stavby „D.2.17 Krajinářské úpravy, situace krajinářského řešení M 1:500, s datací k 05/2024“ (v příloze, která je součástí rozhodnutí), a to 50 ks solitérních stromů o obvodu 14-16 cm (S16), 32 ks solitérních stromů o obvodu 16 - 18 cm (S18), 504 ks keřů běžných (k3), 455 ks keřů pokryvných (k5), 735 ks keřů pro tvarované živé ploty (k5), 96 ks popínavých dřevin (k8) bude vysazeno za těchto podmínek:

1. Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902-1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“

2. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.

3. Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.
4. Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do 1/2 roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby).

Stavební úřad stanovuje podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle Dokumentace pro vydání společného povolení - Povolení záměru č. zakázky 2021_0105, 06/2024, kterou vypracovala AFRY CZ s.r.o., IČO 453 06 605, Magistrů 1275/4, 140 00 Praha 4, hlavní inženýr projektu Ing. Daniel Šimpach, ČKAIT 010 2403, vložené stavebníkem do Portálu stavebníkem ID: **SR00X010FLXI**. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby a identifikaci zhotovitele.
3. Stavebník předloží společně s žádostí o povolení užívání stavby protokol o měření vzduchové a kročejové neprůzvučnosti mezibytových konstrukcí.
4. Stavbu lze užívat až po kolaudaci stavebních záměru projednávaných Magistrátem hlavního města Prahy pod spis zn. S-MHMP 635994/2025 (pozemní komunikace; odbor pozemních komunikací a drah MHMP) a pod spis. zn. S-MHMP 641412/2025 (stavby vodních děl; odbor ochrany prostředí MHMP).

Na základě závazného stanoviska odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy k posouzení vlivů na životní prostředí spis. zn. S-MHMP 34498/2017 OCP ze dne 03.09.2018:

5. Svítidla veřejného osvětlení zvolit taková, aby bylo minimalizováno světelné znečištění (nulové záření do horního poloprostoru).
6. Důsledně dodržovat opatření na omezení emisí prachu a to zejména:
 - a) v průběhu celé výstavby provádět důsledné čištění a v případě potřeby oplach aut před výjezdem na komunikace.
 - b) Úklid příjezdových a odjezdových tras v blízkosti staveniště provádět okamžitě v případě jejich znečištění. Pravidelně provádět kontrolu stavu povrchu příjezdových a odjezdových tras.
 - c) Čištění staveništních ploch a komunikací provádět v době déle trvajícího sucha za mokra.
 - d) Preferovat napájení elektřinou z rozvodné sítě nebo používání baterií před využíváním generátorů na naftový nebo benzinový pohon.
 - e) v době nepříznivých rozptylových podmínek zamezit souběhu stavebních mechanismů s vysokým výkonem. Redukovat na nezbytné minimum běh naprázdno nákladních automobilů a dalších strojů se spalovacími motory.
7. Provádět po dobu stavebních prací mapování a následnou likvidaci invazních druhů rostlin.
8. Zabezpečit shromažďovací prostředky na nebezpečný odpad tak, aby nemohlo dojít k neoprávněné manipulaci s odpady nebo k jejich úniku do životního prostředí.
9. Pokud provozovatelé datových center prokážou zvýšené náklady související se zvýšenou prašností v lokalitě vlivem výstavby záměru, bude jim stavebník relevantní náklady kompenzovat.
10. Udržovat stacionární zdroje hluku v dobrém technickém stavu.

Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy spis. zn. S-HSHMP 59226/2024, č. j. HSHMP 59226/2024, ze dne 06.01.2025:

11. ke kolaudaci/před započítáním užívání stavby budou HSHMP předloženy:

- a) Protokol o měření hladin akustického tlaku a z dopravy na pozemních komunikacích, především ul. Černokostelecká a dráze v chráněném vnitřním prostoru stavby, který prokáže splnění hygienických limitů hluku pro denní i noční dobu.
- b) Protokol o měření hluku prokazující, že maximální hladina akustického tlaku a z provozu stacionárních zdrojů hluku umístěných v rámci komerčních prostor (VZT zařízení a případné chlazení a další stacionární zdroje hluku) nepřekračuje v chráněném vnitřním prostoru stavby (obytné místnosti) hygienické limity hluku v denní době a v noční době.
- c) Protokol o měření hluku prokazující, že maximální hladina akustického tlaku a z provozu stacionárních zdrojů hluku (výtahy, technologie šedé vody, předávací stanice, garážová vrata, VZT jednotky na střeších a VZT garáží a příp. jednotky chlazení apod.) nepřekračuje vnitřním prostoru stavby (obytné místnosti) hygienické limity hluku v denní době a v noční době.
- d) Protokol o měření elektrického osvětlení pracovišť objektivně dokazující, že všechny prostory pracovišť mají zajištěné osvětlení dle náročnosti pracovních úkonů na zrakovou činnost podle požadavků § 45 a § 45a Osvětlení pracovišť nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, a podle normových hodnot a normy ČSN EN 12464-1:2022 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovišť- Část 1: Vnitřní pracoviště. u pracovišť v prostoru bez denního nebo sdruženého osvětlení musí být navýšena udržovaná osvětlenost E_m nejméně o jeden stupeň řady osvětlenosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Skanska Residential a.s., Křižíkova 682/34a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5

Odůvodnění:

Dne 03.06.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Dne 22.07.2025 podal stavebník žádost o povolení změny využití území v podobě záměru dočasné mezideponie zařízení staveniště, tuto žádost doplnil dne 28.07.2025 pod č. j. 811504/2025. Stavební úřad výše uvedené žádosti spojil usnesením č. j. MHMP 818898/2025 ze dne 30.07.2025 a vede jediné spojené řízení ve smyslu ustanovení § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, pod spis. zn. S-MHMP 641334/2025/STR. Projektová dokumentace byl vložena stavebníkem do Portálu stavebníkem pod ID: SR00X010FLXI.

Pro záměr bylo vydáno

- územní rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, spis. zn. OST 199551/2020/Šk, č. j. P10-203692/2021, ze dne 30.09.2021 (NPM 01.03.2023)
- změna tohoto územního rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, spis. zn. OST 313501/2023/Šk, č. j. P10-389762/2023, ze dne 28.11.2023 (NPM 04.01.2024)
- změna územního rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, spis. zn. OST 510100/2023/Šk, č. j. P10-188130/2024. ze dne 06.06.2024 (NPM 15.07.2024)
- opravné rozhodnutí výše uvedené změny Magistrátu hl. m. Prahy spis. zn. S-MHMP 1204664/2024/STR, č. j. MHMP 1763307/2024, ze dne 09.09.2024 (NPM 25.10.2024)

Výše uvedená územní rozhodnutí jsou v souladu s ustanovením § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) považována za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona.

Změny oproti vydanému ÚR č. j. P10-203692/2021 a změně územního rozhodnutí č. j. P10-188130/2024:

Hmotové řešení vychází z DUR, ale objekt B4 (věž) byl navýšen o dvě podlaží, horizontální hmoty B1-3 byly o podlaží sníženy. Doplněno bylo ustoupené podlaží nad B2 a také přímá linie fasád podél prodloužené Polygrafické byla rozbita odstoupením fasády objektu B2 o 1 m od uliční čáry. Doplněny byly výškově uskočené části chodníku Polygrafické podél fasád, které umožňují bezbariérový vstup do objektů B1—3. Oproti DUR je přesunut vjezd do parkingu na západní stranu bloku, kde přirozený sklon Polygrafické vytváří výškový rozdíl jednoho podlaží. Vedle vjezdu je široké schodiště, které zajišťuje prostupnost bloků ve východo–západním směru. na západní straně u paty věže přesunem vjezdu do parkingu ubyla hmota rampy, čímž se otevřel vnitroblok.

Úpravy tras VN, NN rozvodů PREdi a SEK: Jedná se o úpravu tras NN, VN a SEK v oblasti komunikace větve 106, které byly vyvolány zejména umístěním nové trafostanice a upravením tras do přípojných skříní objektů C2 a C3. Dále byla nově vytvořená trasa NN pro zásobování nabíjecích stojanů elektromobility umístěné ve komunikaci větvi 102.

Elektromobilita – umístění venkovní nabíjecí stanice (dle podkladů ČEZ/PREdi, TBD Skanska): v komunikaci větvi 102 (oproti objektu B1-B4) v západní části byl umístěn venkovní rozvaděč a dva nabíjecí stojany pro elektromobilitu.

Umístění nové trafostanice ve větvi 106 a přípojovacích bodů elektromobility: na jižním konci komunikace větve 106 byla nově umístěna trafostanice, Zejména kvůli vyšším nárokům na elektromobilitu.

Změna vnitrobloku BC včetně odvodnění dešťových svodů povrchovými korýtky do retenční nádrže C: Vnitroblok byl z hlediska zahradní architektury změněn, dále byly změněny i zpevněné plochy (jejich tvar a rozsah). Povrchová „korýtka“ od jednotlivých dešťových svodů, jejichž trasy jsou upraveny, jsou svedeny přes AKU-C do jediné RN-C.

Zrušení akumulární nádrže AKU B, zrušení retenční nádrže RN B: RN-B a AKU-B byly zrušeny. Navýšila se kapacita RN-C a zároveň se zpřesnil výpočet odvodu povrchových vod.

Změna polohy AKU C: Došlo k mírnému posunu nádrže směrem na západ k objektu C1 Objem 10m³.

Úprava retenční nádrže RN C (velikost, poloha): Došlo k mírnému posunu celé nádrže směrem na západ k větvi 105. Mírné změny tvaru a navýšení objemu na 112,3 m³. Rozměry jsou cca. 29,5x8m včetně svahování. Objekty mají jiné výškové úrovně a objemové uspořádání. Změna výšek má kladné vyjádření Odboru územního rozvoje č.j. MHMP 582349/2023, které je včetně dálkových záběrů přiloženo do dokladové části. Objekty BC mají odlišně řešen parter, zejména vnitroblok. Upravena byla také stopa a podlažnost suterénních podlaží. Vnější obrys nadzemní části objektu BC byl zachován. Podzemní část byla mírně zvětšena na jih od objektu C1. Mezi B1 a C1 je nově suterénní propojení, naopak jižně od B4 je rozsah suterénu redukován. Úpravy výšek objektů jsou popsány v tabulce výše. – změna umístění – objekty

Změna využití parteru BC – počet obchodních jednotek: Vzhledem k úpravám dispozic objektu BC byly upraveny dispozice a mírně i polohy a počty obchodních jednotek. Nedochozí k výrazné plošné změně

Změna HPP + počty stání v garáži: HPP navrhovaná viz B.2.1.g, doprava v klidu viz B.4.c. HPP DÚR nadzemní částí objektů BC je 16401 m² a doprava v klidu DÚR min. 168, celkem 176 PS. Způsob, jak je naloženo s rozdílným HPP / požadavku na zeleň, je vypořádáno v odstavci B.1.b

Umístění vzduchotechnické šachty, úpravy zpevněných ploch: Jižně od objektu C3 je zřízena VZT šachty pro odvětrání garáží. s tím souvisí přesun chodníku (přístupu) z komunikace větve 106 na cyklostezku. –

nové umístění – VZT, návaznost změna komunikace. Před objekty B1, B2 a B3 jsou navrženy nové vstupní platformy (vyrovnávací schodiště s opěrnou zídou). Vstup do objektu B1 je řešen zálivem se schody, který je samostatně odvodněn. Přístup do B2 a B3 je řešen po platformě, která od B4 navazuje na chodník a směrem od B1 je převýšení vyrovnáno schodištěm. Platforma je od chodníku oddělena atypickými květiníky s posezením.

Změna polohy přípojky SEK BC: Poloha přípojky byla přesunuta ze severního východního nároží objektu B4 směrem na západ do koutu tvořeného objekty B3 a B4. Vstupuje do suterénu objektu B3.

Nově navrženo VO / AO: Osvětlení VO bylo kompletně přepočítáno a naposouváno s ohledem na vegetaci a ochranná pásma sítí.

Zrušení odvodňovacího příkopu u C1: Povrchové odvedení dešťových vod bylo v DUR rozděleno na dvě plochy (B a C), byly odvodňovány samostatně. Sloučením objektů B a C do jednoho objektu byla povrchová stoka od B zrušena a všechny svody dešťové kanalizace jsou odvedeny vnitroblokem do RN C.

Odvodnění prostorů před B1, B2, B3 (žlaby, přípojky): Tyto předprostory se nebudou předávat TSK, proto jsou samostatně odvodněny. Byly nově přidány vpusti včetně přípojek.

Navržené parametry stavby:

Plocha všech pozemků investora (dle KN)	63 332 m ²	
Plocha řešeného území	13 205 m ²	
Zastavěná plocha	4 615 m ²	
HPP nadzemí	17 115 m ²	
HPP garáží, tech. prostor, sklepů	7 739 m ²	
Užitná plocha nadzemí	13 265 m ²	
Užitná plocha garáží, tech. prostor, sklepů	6 528 m ²	
Obestavěný prostor nadzemí	51 002 m ³	
Obestavěný prostor garáží, tech. prostor, sklepů	25 881 m ³	
Počet bytů	188	
	1KK	42
	2KK	59
	3KK	71
	4KK	15
	5KK	1
Počet komerčních prostor	9	
Počet parkovacích stání	184	
Počet parkovacích stání invalida	16	
Počet parkovacích moto stání	5	
Počet stání na povrchu	25	

Výškové poměry:

Sekce B4:

1.NP = +0,000 = 246,450 m n. m.

Hlavní atika 15NP = 292,840 m n. m.

Akustická zástěna = 294,770 m n. m.

Sekce B3:

1.NP = +0,000 = 246,450 m n. m.

Atika 5NP = 263,500 m n. m.

Sekce B2:

1.NP = +0,000 = 246,450 m n. m.

Atika 6NP = 266,460 m n. m.

Sekce B3:

1.NP = +0,000 = 246,450 m n. m.

Atika 5NP = 263,250 m n. m.

Sekce C1:

1.NP = +0,000 = 246,450 m n. m.

Atika 5NP = 262,850 m n. m.

Sekce C2,3:

1.NP = +0,000 = 246,450 m n. m.

Atika 5NP = 259,960 m n. m.

Stavební úřad opatřením č. j. MHMP 847924/2025 ze dne 11.08.2025 vyrozuměl účastníky řízení, hlavního projektanta a dotčené orgány státní správy (dále jen „DOSS“) o zahájení společného řízení o povolení záměru. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 30 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy vydal pro záměr závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí spis. zn. S-MHMP 34498/2017 OCP ze dne 03.09.2018. Toto územní řízení je navazujícím řízením podle § 3 písm. g) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů), ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o posuzování vlivů“). Dle ust. § 9b odst. 3 zákona o posuzování vlivů se navazující řízení vždy považuje za řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu ust. § 144 správního řádu. Opatřením č. j. MMHP 848027/2025 ze dne 11.08.2025. zveřejnil stavební úřad žádost a informace, včetně informace pro veřejnost a dotčenou veřejnost o možnosti uplatnění námitek a připomínek.

Na podkladě oznámení o zahájení řízení vydal Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy závazné stanovisko spis. zn. S-MHMP 620786/2025, č. j. MHMP 892207/2025, ze dne 27.08.2025 podle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů k ověření změn záměru s odůvodněním, že změny, ke kterým došlo v rámci dokumentace pro územní řízení, nejsou z pohledu procesu EIA významné, neboť nebudou mít zásadní vliv na životní prostředí v dané lokalitě. s daným závazným stanoviskem stavební úřad seznámil účastníky řízení a veřejnost opatřením č. j. MHMP 902766/2025 ze dne 03.09.2025.

V zákonné lhůtě se k účasti v řízení podle § 9c zákona o posuzování vlivů nepřihlásily žádné spolky. Účastníci řízení nepodali žádné námítky, dotčené orgány nepodaly stanoviska.

Podklady žádosti:

Dokumentace:

Dokumentace pro vydání společného povolení – Povolení záměru č. zakázky 2021_0105, 06/2024, kterou vypracovala AFRY CZ s.r.o., IČO 453 06 605, Magistrů 1275/4, 140 00 Praha 4, hlavní inženýr projektu Ing. Daniel Šimpach, ČKAIT 010 2403

Generální projektant: AFRY CZ s.r.o. IČO 45306605, Magistrů 1275/4, 140 00 Praha 4

Hlavní inženýr projektu: Ing. Daniel Šimpach, ČKAIT 010 2403

Stavebně konstrukční řešení: Ing. Veronika Tesařová, ČKAIT 001 5334
Požárně bezpečnostní řešení: Ing. Lucie Soukeníková, ČKAIT 001 3214
Zdravotně technické instalace: Milan Hendrych, ČKAIT 000 1127
Vzduchotechnika: Ing. Markéta Kolbabová, ČKAIT 001 3203
Vytápění, chlazení: Ing. Zdeněk Šubrt, ČKAIT 001 4243
Měření a regulace,
Silnoproudé elektroinstalace,
Slaboproudé elektroinstalace: Jiří Veselský, ČKAIT 140 0571
Stabilní hasící zařízení: Ing. Pavol Ondruš
Vodohospodářské stavby: Ing. Martin Gorek, ČKAIT 300 0346
Dopravní řešení: Ing. Petr Peštál, ČKAIT 001 3113
Krajinářské úpravy: Ing. Tomáš Pilař, ČKA 02510

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracovávána v době 01/2024—06/2024, před vydáním nových prováděcích předpisů stavebního zákona č. 131/2024 Sb., zákona č. 146/2024 Sb. a nařízení č. 12/2024 sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy). Proto bylo využito přechodného ustanovení § 329 stavebního zákona a dokumentace byla vyhotovena podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění platném do dne 31.12.2023, přílohy č.8 (dokumentace pro vydání společného povolení). Zohledňuje původní stavební zákon č. 183/2006 Sb., vyhlášku č. 398/2009 Sb. a nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, Pražské stavební předpisy, ve znění nařízení č. 14/2018, č. 8/2022 a č. 15/2022 Sb. hl. m. Prahy.

Předkládaná etapa II. realizace domů B1—C3 včetně přiléhajícího okolí přímo navazuje na předchozí dokumentace etapy I. – stavební povolení (objekt A, vodní díla a komunikace), č. j. P10-505154/2023 (stavební povolení pro dům A), č. j. P10-009560/2024 (stavební povolení pro vodní díla) a č. j. P10-526659/2022/02 (stavební povolení pro komunikace), změny územního rozhodnutí č.j. P10-188130/2024, územní rozhodnutí č. j. P10-203692/2021 a závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí č. j. MHMP 1362637/2018.

Součástí dokumentace je rovněž dokladová část, která obsahuje následující podklady pro vypracování dokumentace:

- Akustická studie pro DSP (zpracovatel: Studio D – akustika s.r.o., Ing. Jan Dolejší, 02/2024)
- Studie denního osvětlení – Novostavba objektů BC. Malešice Polygrafická (zpracovatel: Dalea s.r.o. Ing. Martin Stárka, 04/2024)
- Stanovení radonového indexu pozemku pro akci – Obytný soubor Malešice Praha 10 (zpracovatel: K+K průzkum, s.r.o., Ing. Klára Jendřejčíková, 06/2015)
- Dendrologický průzkum Malešice Polygrafická, Praha 10 (zpracovatel: ATEM, Mgr. Radek Jareš 04/2021)
- Základní korozní průzkum Obytný soubor Malešice Praha 10, (zpracovatel: INSET s.r.o., Pavel Janek, 06/2015)
- Průkaz energetické náročnosti (zpracovatel: Ateliér DEK, Ing. Nicole Löffelmannová, 05/2024)
- podrobný inženýrskogeologický průzkum a hydrogeologický průzkum, (zpracovatel: K+K průzkum, s.r.o., Mgr. Martin Schreiber 06/2015)
- Vliv staré ekologické zátěže (SEZ) v horninovém prostředí na pozemku p.č.723/16 v k.ú. Malešice [732451] na okolní životní prostředí a zdraví obyvatel – Analýza rizik – závěrečná zpráva, (zpracovatel: K2H s.r.o., RNDr. Jan Koretz, 05/2016)

Závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření DOSS a jiných organizací:

- závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy spis. zn. S-HSHMP 59226/2024, č. j. HSHMP 59226/2024, ze dne 06.01.2025

- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, č. j. HSAA-7698-6/PRE5-2024 ze dne 09.10.2024
- koordinované závazné stanovisko MHMP, č. j. MHMP 2019062/2024 ze dne 09.12.2024:
 - závazné stanovisko odboru bezpečnosti MHMP
 - jednotné enviromentální stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP
- závazné stanovisko Ministerstva obrany č. j. MO 920040/2024-1322 ze dne 08.11.2024
- stanovisko správce povodí, Povodí Vltavy, zn. PVL-62597/224-260 ze dne 09.09.2024
- sdělení odboru životního prostředí a vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 10 o nepřislušnosti, č. j. R/2024/14964/2, ze dne 09.09.2024
- vyjádření DESÚ, odboru stavby drah, č. j. R/2024/22985/2, ze dne 23.09.2024
- stanovisko Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy č. j. KRPA-290033-4/ČJ-2024-0000DŽ ze dne 17.10.2024
- stanovisko Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 15197/24, 19.12.2024

Vyjádření správců a provozovatelů sítí dopravní a technické infrastruktury:

- Pražská Teplárenská, zn. DAM/2963/2024, 13.11.2024
- Pražská vodohospodářská společnost/Pražské vodovody a kanalizace, zn. ZADOST202413512, 22.11.2024
- Technologie hl. m. Prahy, zn. VPD-02542/2024, 24.09.2024
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, zn. TSK/39359/24 3309/Br, 14.11.2024
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, Tramvaje, zn. 998/24, 24.10.2024
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, Svodná komise, zn. DP/2437/24/100630/DK/34 06.09.2024
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, Metro, 05.09.2024
- Správa železnic, zn. S17548/S-36099/2024-SŽ-OŘ PHA-OPS, 11.09.2024
- Pražská plynárenská distribuce, zn. 2024/OSDS/04935, 04.09.2024
- PREDi, zn. 300131605, 18.02.2025
- ČEZ distribuce, zn. 102215139, 02.06.2025
- Fine technology Outsource, zn. 67744, 28.09.2024
- Levný, net, zn. 67743, 28.09.2024
- České radiokomunikace, zn. UPTS/OS/374350/2024, 16.10.2024
- iLine, zn. 8182, 04.10.2024
- Pranet, zn. neuvedeno, 23.12.2024
- Ministerstvo vnitra, zn. MV-140799-4/OTA-2024, 03.10.2024
- Telco pro Services, zn. 201782579, 20.09.2024
- Vodafone, zn. MVW9910260560737865, 20.09.2024
- Optiline, zn. OPNE01702/24, 20.09.2024
- Airwaynet, zn. 177404466, 12.11.2024
- PREDi, zn. 124005010, 20.09.2024
- CETIN, zn. 275359/24, 20.09.2024
- Coprosys, zn. neuvedeno-email, 08.10.2024
- Quantcom, zn. PH1334394, 23.09.2024
- ČD-Telematika, zn. 3202420406, 23.09.2024
- BTS Support, zn. BTSU00498/24, 20.09.2024
- Alfa telecom, zn. 2024439909, 25.10.2024

- PODA, zn. TaV/1362/2024A/O, 25.10.2024
- CEPS, zn. 202409683, 20.09.2024
- ECO REC, zn. ECRE00249/24, 27.09.2024
- ENGEN, zn. 2024439909, 23.10.2024
- Newtel, zn. 133418463, 12.11.2024
- NET4GAS, zn. 9839/24/OVP/N, 20.09.2024
- Netcore Services, zn. NESE00082/24, 20.09.2024
- Kaora, zn. KAOR01599/24, 27.09.2024
- Irongate, zn. IRGA00984/24, 27.09.2024
- Fast Communication, zn. FACO01712/24, 20.09.2024
- Pražská plynárenská distribuce, zn. 2024/OSDS/04935, 04.09.2024
- UVT, zn. 242125951, 11.11.2024
- Praha12.net, zn. neuvedeno, 28.09.2024
- TC net - data, zn. TCNE01549/24, 27.09.2024
- T-Mobile, zn. E53722/24, 20.09.2024
- Türk Telekom International, zn. TUTE01208, 27.09.2024
- Rychlý drát, zn. RYDR01996/24, 27.09.2024
- Ministerstvo obrany, zn. MO 920040/2024-1322, 08.11.2024
- SITEL, zn. SITE02907/24, 20.09.2024
- CEZ ICT Services, zn. 700983148, 02.06.2025
- ČEZ Telco Infrastructure, zn. 1100250031, 02.06.2025

Práva k pozemkům a stavbám:

Žadatel je vlastníkem pozemku záměru parc. č. 723/16, k. ú. Malešice; tuto skutečnost ověřil stavební úřad dálkovým přístupem v katastru nemovitostí. Dále je vlastníkem jiného věcného práva zatěžujícího pozemek PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO 273 76 51. Jedná se o věcné břemeno (umístění, provozování a užívání kabelového vedení a právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, obnovy, oprav a údržby - dle článku III. smlouvy a v rozsahu dle geometrického plánu č. 1371-055/2011).

Účastníci spojeného řízení:

Okruh účastníků spojeného řízení MHMP STR stanovil podle § 182 stavebního zákona (účastníci jsou zároveň specifikováni ve smyslu § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád), ve znění pozdějších předpisů, a to tak, že:

I. účastníkem řízení podle § 182 písm. a) stavebního zákona dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je stavebník:

Skanska Residential a.s., sídlo: Křižíkova č.p. 682/34a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

II. účastníkem řízení podle § 182 písm. b) stavebního zákona a § 27 odst. 2 správního řádu - obec, na jejímž území je záměr umístěn:

Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

III. účastníci řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu - vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a podle § 247 odst. 2 stavebního zákona:

IV. účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona a podle § 27 odst. 2 správního řádu - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám, a nebo sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, a podle § 247 odst. 2 stavebního zákona:

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc.č. 723/2, 723/3, 723/13, 723/17, 723/18, 723/19, 723/25, 723/26, 723/32, 723/33, 723/39, 723/51, 723/112, 723/115, 723/116, 723/117, 723/118, 723/119, 723/138, 723/171, 723/176, 723/186, 757/2, 757/6, 757/7, 764/6, 764/20, 762/1, 793/4, 764/13, 764/21, 761/1, 723/191, 764/2 v katastrálním území Malešice

V. účastník řízení § 27 odst. 2) správního řádu ve spojení s ustanovením § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, je:

Městská část Praha 10, sídlo: Vinohradská č.p. 3218/169, Praha 10-Strašnice, 101 00 Praha 101, neboť zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v § 18 odst. 1 písm. h) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník v těch řízeních, v nichž se vydává společné povolení v území této městské části.

Jelikož je v tomto řízení více než 30 účastníků, jedná se ve smyslu § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, o řízení s velkým počtem účastníků. Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se řízení s velkým počtem účastníků se vypořádání o 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 vypořádání o zahájení řízení.

Soulad záměru s veřejnými zájmy:

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány. Stavební úřad podle ustanovení § 193 stavebního zákona posuzuje, zda je záměr v souladu s

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

Stavební úřad posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 8 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území.

Stavební úřad posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 5 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby OB1 Městská krajina Prahy, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR.

Stavební úřad dále posoudil přípustnost umístění předmětného stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/205 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/000 vydané usnesením Zastupitelstva č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr Bytový park Malešice, jehož je navržený záměr součástí, nachází částečně v zastavitelném území v plochách s rozdílným způsobem využití **SV** (všeobecně smíšené) **s koeficientem G**, částečně pak v ploše **SV s koeficientem E** a dále v ploše **DU** (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství). k řešenému území patří dále část přilehlé nezastavitelné plochy **IZ** (izolační zeleň) a **ZMK** (zeleň městská a krajinná). **Etapa BC, která**

je předmětem řízení, se nachází ve funkční ploše SV-G o velikosti 33 229 m² na pozemku parc. č. 723/16, k. ú. Malešice. Dočasná mezideponie je navržena v ploše SV-E na témž pozemku.

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

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obytné objekty podél páteřní komunikace jsou v 1.NP nebytové (obchod a služby), jedná se o polyfunkční stavby pro bydlení s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše a jsou (jak uvedeno výše) přípustným využitím ploch SV-G. Ostatní bytové objekty jsou čistě obytné, jedná se o monofunkční stavby pro bydlení a jsou podmíněně přípustným využitím ploch SV-G. Pro plochy SV-G jsou garáže přípustným využitím. Dočasná mezideponie jako součást zařízení staveniště pro daný

bytový park je v ploše SV-E přípustná, neboť není v rozporu s podmínkami ani limity stanovenými v dané lokalitě.

Předkládaná dokumentace pro společné povolení navazuje na předchozí stupně dokumentace pro územní řízení č. j. P10-203692/2021, změny dokumentace pro územní řízení č.j.P10-188130/2024. Navržené objekty se oproti vydanému DUR upravují rozměrově i výškově. Funkční využití se nemění. Stavební úřad posoudil přípustnost navrženého záměru, který již byl posouzen v rámci většího záměru, takovým způsobem, že vychází z posouzení uvedeného v územním rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, spis. zn. OST 199551/2020/Šk, č. j. P10-203692/2021, ze dne 30.09.2021 (NPM 01.03.2023), ve znění změny tohoto územního rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10 spis. zn. OST 313501/2023/Šk, č. j. P10-389762/2023, ze dne 28.11.2023 (NPM 04.01.2024) a spis. zn. OST 510100/2023/Šk, č. j. P10-188130/2024. ze dne 06.06.2024 (NPM 15.07.2024) a ve znění opravného rozhodnutí výše uvedené změny ÚR Magistrátu hl. m. Prahy spis. zn. S-MHMP 1204664/2024/STR, č. j. MHMP 1763307/2024, ze dne 09.09.2024 (NPM 25.10.2024).

Požadovaný koeficient podlažních ploch pro danou plochu daného stavebního záměru činí 1,8, požadovaný koeficient zeleně 0,35. Dle předchozích DÚR mají objekty B a C celkové započitatelné hrubé podlažní plochy (HPP) o celkové ploše 16 401 m². Úpravou konceptu bylo dosaženo 17 115 m². v rámci území SV-G byla dle DUR rezerva v podobě 5 098 m². Tuto rezervu čerpá záměr následovně: 5 098 – (17 115 – 16 401) = 4 384 m². Zbývá rezerva v rámci území SV-G je tedy 4 384 m². Dále se mění rozsah zápočtu ploch zeleně, který je popsán dokumentací záměru v rámci speciálního situačního výkresu a v souhrnné technické zprávě dokumentace. Výpočet vychází z předchozí dokumentace k územnímu řízení. Stavební úřad ověřil jeho správnost srovnáním s archivními dokumentacemi pro územní řízení a jeho změny, které má k dispozici vzhledem ke spisové rozluce ze dne 01.07.2024. Požadavek na započtené plochy zeleně podle územního plánu činí 11 630 m², navrženo je 11 871 m² s rezervou 241 m².

Vzhledem k výše uvedenému lze posoudit, že předmětný záměr je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování stavební úřad konstatuje, že předložený stavební záměr je možné z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. podle ust. § 38 a § 39 stavebního zákona, akceptovat.

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Záměr splňuje požadavky na výstavbu, které jsou stanoveny ve stavebním zákonu, zejména § 145, 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, kterými jsou zejména mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví, ochrana životního prostředí, bezpečnost při užívání, provozu a údržbě, což vyplývá z doložené dokumentace a z projednání s dotčenými orgány; požadavky na přístupnost ve smyslu ust. § 13 písm. d) stavebního zákona se vzhledem ke specifickému účelu užívání stavby neuplatňují.

Navržená stavba je v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy. Nařízením, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) Jedná se zejména o tyto body:

§ 11–14, § 16–19 PSP: Veřejná prostranství: Jsou navržena 3 náměstí s okružní křižovatkou. k náměstím jsou převážně koncentrovány obchodní plochy v parteru budov. Hmoty jsou navrženy jako bloky s prostupnými vnitrobloky s odpočinkovou funkcí a herními prvky. Jižní část pak zahrnuje cyklostezku spojující etapy JIH a zároveň je zde kaskáda retenčních nádrží, která společně s dalšími posezeními, tvoří zajímavý krajinný prvek s odpočinkovou funkcí.

§ 21–24 PSP: Umístění stavby: Pro vlastní řešené území není platným územním plánem vymezena uliční čára nebo stavební čára. Navržený bytový dům je umístěn podél ul. Černokostelecká za valem železniční

vlečky. Celý areál vychází z celkového koncepčního návrh území, který vznikl pro dokumentaci pro územní řízení. Návrh využívá blokového schéma a navrhuje nové uliční čáry, podél nově vzniklém prodloužení ulice Polygrafická.

§ 25-27 PSP: Výškové řešení: Navržený objekt je součástí tzv. rozvojového území, ve kterém se odvozují výškové hladiny z území studie, popřípadě v případě hladin I-VII (dle § 25 odstavce 2 písmene a) – g) PSP) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dle platného územního plánu není na řešeném území stanoven zákaz výškových staveb. Stavební úřad přihlédl ke kladnému stanovisku Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 15197/24, 19.12.2024, předloženému stavebníkem. Záměr ve umístěn v hladině VIll podle § 25 odst. h) PSP, neboť má výšku nad 40 m.

§ 28–29 PSP: Odstupy: Navrhované objekty BC mají dostatečný odstup od stávajících průmyslových budov i od již povolené první etapy projektu, jak prokazuje dokumentace. Nejvyšší objekt B4 o konstrukční výšce max. 48,35 m je od stávající zástavby navržen ve vzdálenosti jednoznačně přesahující 50 m. Výška objektu B1 (max. 17,47 m) nepřesahuje odstupovou vzdálenost od objektu A3 (min. 19,50 m). Výška objektu C1 (max. 16,85 m) nepřesahuje odstupovou vzdálenost od objektu A4 a A5 (min. 19,50 m).

§ 33 PSP: Kapacity parkování: V předložené dokumentaci je podél komunikace navrženo 25 parkovacích stání, z toho 14 je započteno do potřeb dopravy v klidu bytových domů. 1 z nich jsou určena pro parkování vozidel přepravující osoby s těžkým tělesným postižením. v podzemních garáži je navrženo 200 parkovacích stání z nichž 16 je určeno pro parkování vozidel přepravující osoby s těžkým tělesným postižením. pro pokrytí potřeby dopravy v klidu objektu „BC“ je požadováno min. 197 parkovacích stání, z toho 168 vázaných a 29 návštěvnických.

§ 39 PSP – Základní zásady a požadavky: Stavební úřad ověřil, že stavba je navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost a přístupnost při užívání, úspora energie a tepelná ochrana

§ 40–41 PSP – Obecné požadavky a Zakládání staveb: Splnění požadavků je prokázáno předloženou stavebně-konstrukční dokumentací zpracovanou osobou oprávněnou pro statiku a dynamiku staveb podle zákona č. 360/1992 Sb.

§ 42 PSP - Požární bezpečnost: Požadavky požární bezpečnosti jsou v souladu s Vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, věznění vyhlášky č. 268/2011 Sb. adie Vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), věznění vyhlášky č. 211/2014 Sb. Navrženým řešením jsou splněny legislativní a normové požadavky na požární odolnost staveb, k záměru bylo doloženo koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, č. j. HSAA-7698-6/PRE5-2024 ze dne 09.10.2024.

§ 43 až § 51 PSP – Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí: Všechny obytné místnosti navrhovaných bytových domů BC budou mít denní osvětlení vyhovující dle požadavků ČSN 73 0580-2. Větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou je popsáno v kapitole B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení, odst. a) technické řešení.

§ 52 PSP – Ochrana proti hluku a vibracím: Návrh skladeb podlah, stropů a stěn a výplní plní normové požadavky na stavební vzduchovou neprůzvučnost a kročejovou neprůzvučnost vnitřních dělicích konstrukcí dle charakteru chráněného prostoru. ČSN 73 0532:2020.

§ 53 PSP až § 65 PSP – Bezpečnost a přístupnost při užívání: Stavby jsou navrženy tak, aby při jejím provádění, užívání a provozu nebyla ohrožena bezpečnost jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb. Požadavky, týkající se bezbariérového užívání stavby stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích, zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, jsou s výjimkou ustanovení bodu 2.0.2 přílohy č. 1 vyhlášky splněny. pro předmětné ustanovení je daným výrokem povolena výjimka.

§ 66 PSP – Úspora energie a tepelná ochrana: Splnění požadavku na úsporu energie a tepelné ochrany je prokázán v průkazu energetické náročnosti budovy a předloženou dokumentací, zpracovanou osobou oprávněnou k příslušné činnosti podle zákona č. 360/1992 Sb.

d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.

– z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů, ve znění pozdějších předpisů:

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy vydal pro záměr závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí spis. zn. S-MHMP 34498/2017 OCP ze dne 03.09.2018. ve stanovisku stanovil mj. následující podmínky:

1. po upřesnění plánu organizace výstavby, nasazení strojních sestav a akustických parametrů stavební techniky doložit splnění hygienických limitů vypracováním akustické studie.

bylo splněno, podkladem dokumentace je akustická studie pro DSP (zpracovatel: Studio D – akustika s.r.o., Ing. Jan Dolejší, 02/2024

3. Provéřit technické možnosti prohloubení podjezdu z ul. Černokostelecká pod železniční vlečkou na takovou úroveň vozovky, aby byl možný průjezd vozidel zdravotnické záchranné služby, policie a případně i menších zásahových vozidel hasičů.

vzhledem k rozsahu záměru týkajícího se jediné etapy nebylo řešeno

Ostatní podmínky byly převzaty jako podmínky předmětného rozhodnutí. Podmínky pro monitorování a rozbor vlivů záměru na životní prostředí (parametry, délka sledování) přiměřené povaze, umístění a rozsahu záměru a významnosti jeho vlivů na životní prostředí nejsou navrhovány.

– z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů:

Stavbou nebudou negativně ovlivněny odtokové poměry v daném předmětném území. Likvidace srážkových vod je navržena v souladu s požadavky zákona č.254/2001 Sb., o vodách (§5), kde je upřednostněno hospodaření se srážkovými vodami, jejich vsakování a zadržování a místní využívání. Za tím účelem budou provedeny retenční objekty mimo obrysy domů, zadržené vody budou částečně využity na zavlažování území. Odvádění přebytečných srážkových vod je navrženo tak, aby výsledné odtokové množství odpovídalo přirozenému odtoku z území 3 l/s/ha.

Vody z budoucího soukromého pozemku bytového domu jsou zachytávány a retenovány v retenční nádrži RNC, která je součástí kaskády retenčních nádrží, s regulovaným odtokem. Retenční nádrž je vždy u každé etapy a jsou spolu propojeny struhou. Dešťové vody ze střech objektů BC budou odváděny přes střešní vtoky na domovní dešťovou kanalizaci ve fasádě. Jedná se o fóliové střechy, které jsou dále kryty kačírkem, vegetační vrstvou nebo pochozí terasou.

Dešťové vody ze společného vnitrobloku a dešťových svodů jsou odváděny povrchově pomocí stružek ztvárněných zahradním architektem. v centru vnitrobloku je pak akumulární nádrž pro zalévání zeleně (zejména stromů) pomocí hadice. z akumulární nádrže je pak voda přepadem odváděna do retenční nádrže jižně od objektu. Dešťové vody z nové obslužné komunikace budou odváděné do trubní retence RN1 realizované v etapě I.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

Záměr je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu, která byla umístěna výše uvedeným předcházejícím územním rozhodnutím ve znění jeho změnových a opravných rozhodnutí a stavebně povolena speciálními stavebními úřady, a to pro stavby vodních děl rozhodnutím odboru stavebního Úřadu městské části Praha 10 č. j. P10-009560/2024 ze dne 19.1.2024, které nabylo právní moci dne 28.2.2024, ve znění rozhodnutí o povolení změny záměru odboru ochrany prostředí MHMP spis. zn. 641412/2025, č. j. MHMP 908726/2025, ze dne 02.09.2025, které nabylo právní moci dne 08.10.2025, a pro stavby komunikací rozhodnutím odboru dopravy Úřadu městské části Praha 10 č. j. P10-526659/2022, ze dne 08.11.2023, které nabylo právní moci dne 12.12.2023, ve znění rozhodnutí o povolení změny záměru odboru pozemních komunikací a drah MHMP spis. zn. S-MHMP 635994/2025, č. j. MHMP 955617/2025, ze dne 26.09.2025 které nabylo právní moci dne 14.10.2025.

f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

vychází z výše uvedeného

Výše uvedené stavební úřad hodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Odůvodnění povolení výjimky:

Výjimku z požadavků na výstavbu lze v souladu s ustanovením § 138 odst. 1 stavebního zákona povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.

Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými tímto zákonem. Je-li k povolení záměru nezbytná výjimka, rozhoduje o výjimce stavební úřad v řízení o povolení záměru podle ustanovení § 228 stavebního zákona. Žádost o výjimku z požadavků na výstavbu byla součástí žádosti o povolení záměru.

Stavebník podal dne 03.06.2025 stavebnímu úřadu žádost o výjimku z ustanovení z bodu 2.0.2 přílohy č. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „bezbariérová vyhláška“), která požaduje stejný počet schodišťových stupňů ve všech ramenech téhož schodiště z důvodu rozdílných konstrukčních výšek pro různé typy využití podlaží záměru. Tato žádost je v souladu s ustanovením § 228 stavebního zákona součástí žádosti o povolení záměru.

Svou žádost stavebník odůvodňuje tím, že rozdílné konstrukční výšky jednotlivých podlaží neumožňují dosažení stejného počtu stupňů v bytových domech, které mají být vybudovány v rámci 2. etapy záměru Malešice – Polygrafická. Požadavky na rozdílnou konstrukční výšku vychází z požadavku na různé funkce jednotlivých podlaží – garáže × byty. Stavební úřad považuje takové odůvodnění za postačující. Stavební úřad shrnuje, že výše uvedeným odkloněním od předmětného ustanovení požadujícího stejný počet schodů ve všech ramenech schodiště nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.

Odůvodnění povolení kácení:

Z hlediska kácení dřevin přejímá stavební úřad odůvodnění, které je uvedeno v koordinovaném závazném stanovisku Magistrátu hl. m. Prahy č. j. závazného stanoviska odboru MHMP 2019062/2024 ze dne 09.12.2024:

Zájmové území se nachází na Praze 10, při okraji jižní oblasti v blízkosti ul. Černokostelecká, Sazečská, Polygrafická. Jedná se o silně antropogenně pozměněné prostředí bývalého průmyslového areálu (brownfield), který postupně zarůstá náletovou zelení. v blízkosti se nacházejí další průmyslové areály, ať využívané, či nevyužívané. Jde o území s nízkou ekologickou hodnotou, bez přímých vazeb na okolní krajinu.

Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení (souhlas) pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Žádost o kácení je podána z důvodu realizace záměru dle dokumentace stavby. Jedná se o výstavbu objektů s převažující funkcí bydlení (v parteru prostory pro služby a obchod), včetně technické infrastruktury, dopravního napojení a krajinářských úprav. Dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem, rostou v prostoru bývalého průmyslového areálu v antropogenně pozměněném prostředí. Dřeviny, které jsou předmětem žádosti, nejsou esteticky významné.

Nicméně, i tak, se odstraňované dřeviny spolupodílí na plnění funkcí mimo-lesní zeleně v městském prostředí (zeleň v doplňkové funkci). na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně-hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hluchosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.

Obecně lze říci, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je výstavba objektů s převažující funkcí bydlení na místě bývalého průmyslového areálu. Vždy je lepší stavět v již dotčeném území (brownfield), s dopravní a technickou infrastrukturou, než ve volné krajině, tzv. „na zelené louce“. Realizací záměru je uspokojen požadavek na vznik nových objektů pro bydlení, kterých je nedostatek.

Odstraňují se dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem (18 ks stromů a 2 656 m² porostu). Dřeviny jsou náletového původu, se převažujícím zdravotním stavem ohodnoceným č. 1 (výborný až dobrý) a fyziologickou vitalitou ohodnocenou č. 1 (výborná až mírně snížená). Byla uložena poměrně rozsáhlá náhradní výsadba (82 ks stromů, 1 589 ks keřů, 96 ks popínavých dřevin).

Kácí se dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem, který OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných krajinářských úprav. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé zákona s tím, že náhradní výsadbou dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s odstraňovanými dřevinami. Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitách kompenzovány. Povýsadbou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být

zajištěno dobré ujmoutí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1. 11.-31.3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdicího ptactva. v tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újm na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s odstraňovanými dřevinami) v dané lokalitě.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění:

Povolení dle ust. § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

Zhotovitel stavby a stavebník jsou povinni při provádění stavby respektovat a dodržet ustanovení nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

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) a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.

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.

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 20/2022 Sb. hl. m. Prahy, o stanovení obecního systému odpadového hospodářství hlavního města Prahy (vyhláška o odpadech).

Bude-li pro ověření funkčnosti a vlastností provedené stavby nutno vyhodnotit zkušební provoz, je nutno požádat stavební úřad o povolení zkušební provozu. Vyhodnocení výsledků zkušební provozu stavebník připojí k žádosti o vydání povolení užívání stavby.

Po dokončení stavby, kterou vzniká, mění se nebo zaniká objekt nebo zařízení podle odstavce 4 písm. b) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, předá stavebník prostřednictvím jednotného rozhraní podle § 4d odst. 3 písm. b) správci digitální technické mapy kraje údaje o tomto objektu nebo zařízení; přitom zodpovídá za správnost, úplnost a aktuálnost předaných údajů.

Vlastníci a jiní oprávnění jsou podle § 37 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné orgány veřejné moci povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru,

Stavebník předá podle § 5 odst. 1 vyhlášky č. 393/2020 Sb., o digitální technické mapě kraje, údaje o objektu nebo zařízení, které tvoří obsah digitální technické mapy, prostřednictvím jednotného rozhraní, jehož internetová adresa je zveřejněna na internetových stránkách digitální mapy veřejné správy spravovaných Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Ministerstvu pro místní rozvoj podáním u zdejšího správního orgánu, odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Příloha:

1. C.3 Koordinační situační výkres
2. D.2.17 Krajinářské úpravy, situace krajinářského řešení

Poplatek: Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 18 000 Kč byl přede dnem vydání rozhodnutí uhrazen.

Obdrží:

I. do vlastních rukou

účastník podle § 182 písm. a) stavebního zákona (stavebník)

1. Skanska Residential a.s., IDDS: wx58zau
sídlo: Křižíkova č.p. 682/34a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

účastník podle § 182 písm. b) stavebního zákona (obec)

2. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

účastník podle § 188 písm. c) stavebního zákona (vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě)

3. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5

II. doručení veřejnou vyhláškou – ostatní účastníci řízení (vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dní a zaslání dokladu o vyvěšení a sejmutí)

účastníci podle § 188 písm. d) stavebního zákona (osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno) se v souladu s § 188 odst. 3 stavebního zákona ve vyznění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí

parc. č. 723/2, 723/3, 723/13, 723/17, 723/18, 723/19, 723/25, 723/26, 723/32, 723/33, 723/39, 723/51, 723/112, 723/115, 723/116, 723/117, 723/118, 723/119, 723/138, 723/171, 723/176, 723/186, 757/2, 757/6, 757/7, 764/6, 764/20, 762/1, 793/4, 764/13, 764/21, 761/1, 723/191, 764/2 v katastrálním území Malešice

účastníci podle § 182 písm. e) stavebního zákona (osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon)

Městská část Praha 10 (městská část)
sídlo: Vinohradská č.p. 3218/169, Praha 10-Strašnice, 101 00 Praha 101

úřední deska:

4. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení,
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

III. dotčené orgány

5. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
6. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. Magistrát hlavního města Prahy, odbor bezpečnosti,
Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

8. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí,
Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1-Nové Město
9. Ministerstvo obrany, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

IV. na vědomí

10. Daniel Šimpach (hlavní projektant), IDDS: sb2nsgc
místo podnikání: F. Líba č.p. 771, Veselí nad Lužnicí II, 391 81 Veselí nad Lužnicí 1
11. Úřad městské části Praha 10, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení,
IDDS: irnb7wg
sídlo: Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha 10-Strašnice
12. Úřad městské části Praha 10, odbor stavební, IDDS: irnb7wg
sídlo: Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha 10-Strašnice
13. spis MHMP – STR