



Záměr: Z/2026/152014
Řízení: R/2026/191292
Č.j.: R/2026/191292/5

Dne: 14.10.2026

Úřad: Úřad městské části Praha 3 -
Odbor výstavby
Havlíčkovo náměstí 700/9
Žižkov
13000 Praha
eqkbt8g

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Ing. DAVID BALÝ
Tel: 222116712
Email: baly.david@praha3.cz

ROZHODNUTÍ

Změna územního rozhodnutí a povolení záměru

Výroková část

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru a o změně rozhodnutí v části věci posoudil podle § 193 stavebního zákona, ve spojení s § 200 odst. 1 a 3 stavebního zákona, žádost o povolení záměru a o změnu rozhodnutí v části věci, kterou dne 06.08.2026 podala a dne 19.08.2026 a dne 26.08.2026 doplnila společnost



Rezidence Ontario s.r.o., IČO: 087 82 903, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, kterou zastupuje společnost URBIA, s.r.o., IČO: 496 87 514, Královská 1081/16, Staré Město, 110 00 Praha 1,

(dále jen „žadatel/stavebník“), a na základě tohoto posouzení:

I. Podle § 200 odst. 1 a 3 ve spojení s § 330 odst. 6 stavebního zákona

mění,

pravomocné územní rozhodnutí vydané Úřadem městské části Praha 3, odborem výstavby, pod čj. UMCP3 326892/2022, sp.zn. S UMCP3 095952/2022/5, ze dne 24.08.2022, ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, čj. MHMP 1956534/2024, sp.zn. S-MHMP 2349395/2022/STR, ze dne 16.12.2024, které nabylo právní moci dne 18.12.2024, pro stavební záměr nazvaný:

**„Rezidenční areál Malešická“
Praha, Žižkov, Malešická**

umístěný na pozemcích parc. č. 3541/25, 3541/26, 3060/1, 3542/1, 3541/116, 3541/135, 3541/16, 3541/19, 3541/20, 3541/27, 3541/29, 3541/150, 3541/3 a 3541/23, vše v katastrálním území Žižkov.

Předmětem změny územního rozhodnutí jsou:

1.1.1. ZMĚNA Č. 1: Změna tvaru a objemu SO01 sekce B.

V úrovni 1NP až 4NP. Změna půdorysné stopy objektu na jižní hraně obvodové zdi severního křídla. Výstupky jižní hrany obvodové zdi jsou srovnány do roviny. Zůstává ustoupení na středové osy křídla. Na východní hraně obvodové zdi západního křídla vzniká lodžie o rozměru 1300 x 3400 mm. V úrovni 5NP, jižní hrana obvodové zdi severního křídla je posunuta jižně z původních 13 950 mm na 15 700 mm. Dvě schodišťová jádra severního křídla jsou zasunuta o 3 070 mm jižně. Na východní hraně obvodové zdi západního křídla vzniká lodžie o rozměru 1300 x 3400 mm. V úrovni 6NP, jižní hrana obvodové zdi severního křídla je posunuta jižně. Z původní šířky křídla 6 850 mm na šířku



10 500 mm. Dvě schodišťová jádra severního křídla jsou zúženy z původní šířky 6390 mm na šířku 6050 mm. Výběžek schodišťového jádra západního křídla o rozměru 7 250 mm x 1400 mm je srovnán do roviny s obvodovou zdi. Severní štítová zeď západního křídla je posunuta vůči obvodové zdi z původních 3250 mm na 2450 mm. Jihovýchodní obvodová zeď západního křídla je posunuta směrem jihovýchodně v šířce 20 000 mm z původních 15 570 mm na 16 950 mm. V úrovni 7NP je severní štítová zeď západního křídla posunuta severně vůči severní štítové zdi 6NP z původních 4 300 mm na 2 500 mm. Západní obvodová zeď je v celé délce posunuta z původních 3 900 mm od západního okraje obvodové zdi 6NP na 2 695 mm. Severovýchodní obvodová zeď je v severním cípu posunuta z původní vzdálenosti 3 500 mm na 2 170 mm od východní obvodové zdi v 6NP. Jihovýchodní obvodová zeď je posunuta jihovýchodně v délce 26 550 mm o 2 200 mm. Tyto objemové změny mají dopad do hrubé podlažní plochy objektu SO01 sekce B. Z původních 11 202 m² HPP je navrhovaná plocha HPP = 11 531 m². Navazující změnou je počet bytových jednotek v SO01 sekci B. Z původních 121 BJ na 137 BJ.

1.1.2. ZMĚNA Č. 2: Rozšíření půdorysní stopy podzemních podlaží o větrací kanály.

V rámci návrhu odvětrání garáží byl vytvořen systém nasávání a odvodu vzduchu pomocí větracích kanálů. Tyto kanály se nachází na pozemku investora a jsou součástí podzemní stavby. V úrovni 1PP. pod sekcí A na východní hraně podzemní obvodové zdi byly navrženy dva nasávací kanály pro přívod vzduchu. V úrovni 1 PP a 2 PP pro sekci B byly navrženy dva nasávací kanály vzduchu a nasávací kanál na severní štítové stěně. Podél východní obvodové zdi je navržen kanál pro odvod vzduchu, který odvádí vzduch z obou sekcí garáží na úrovni 1PP a 2PP.

1.1.3. ZMĚNA Č. 3: Změna výšky a délky opěrných zídek u chodníku v ulici Malešická (SO-02, SO-03).

Po realizaci části opěrné zdi SO-02 o délce cca 40 m sousedním subjektem, se o tuto část zkrátila celková délka plánované opěrné zídky SO-02. Dále bylo nutné změnit délku a výšku části opěrné zdi s označením SO-03, tak aby se zachovala



návaznost na již vybudovanou zídku. Z původní délky 7 m je délka změněna na 8 m a její výška je změněna na 1,4 m.

1.1.4. ZMĚNA Č. 4: Změna oplocení na rozhraní východní hranice pozemku (SO-04) parc. č. 3541/25, k. ú. Žižkov, a napojovací pěší komunikace pro propojení se sousedním dvorem.

V rámci této změny byla upravena výška opěrné zídky v celé délce cca 90 m východní hranice. Původní opěrná zídka o výšce 1 m s plným oplocením o výšce 2 m byla změněna na opěrnou zídku s proměnnou výškou a s pletivovým oplocením o výšce 1,2 m–2 m. V oplocení jsou ve dvou místech umístěny branky pro potenciální propojení se sousedním pozemkem. V rámci této změny byly navrženy nové pěší komunikace na pozemku parc. č. 3541/25, k. ú. Žižkov.

1.1.5. ZMĚNA Č. 5: Změna objemu retenční a akumulární nádrže.

Po propočtu odvodnění střešních konstrukcí a změně plochy pro vsakování srážkových vod byl stanoven nový objem retenční nádrže. Z původního retenčního objemu 152 m³ a akumulárního objemu 44 m³, na retenční objem 157,6 m³ a akumulární objem 41 m³.

1.1.6. ZMĚNA Č. 6: Změna zdroje tepla a chladu.

Napojení objektu na zdroj tepelné energie bylo změněno z původního zdroje CZT na zdroj z geotermálních vrtů. Teplo a chlad bude dodávat 55 geotermálních vrtů pomocí 5 tepelných čerpadel (stavební objekt **SO 2.2.4.4. 31 Technologie hlubinných vrtů**). Jako druhotní doplňkový zdroj zůstává napojení na CZT. Tato změna má dopad do dispozice podzemních podlaží. V úrovni 2PP vzniká nová technická místnost B2 P05 pro vystrojení tepelnými čerpadly a výměníkem tepla. Prostor technické místnosti zmenšuje plochu rostlého terénu ve dvoře z původní 143 m² na 52 m².

1.1.7. ZMĚNA Č. 7: Změna pozice a délky napojení na CZT Pražské teplárenské

Důsledkem této změny je i změna pozice napojení na doplňkový zdroj CZT v ulici Mezi Domky. Původní pozice výměníkové stanice v severovýchodním cípu 1PP (3.3) se přesouvá do severozápadního cípu 1PP (B1P_18). Mění se délka



připojení z původních 12,5 m na 7 m. Původní technická místnost – výměníková stanice se mění na redukční stanici. Mění se požadovaná hodnota tepelného příkonu z původních 944 kW na 531 kW.

1.1.8. ZMĚNA Č. 8: Změna systému vytápění a chlazení v objektu.

Původní systém podlahového vytápění byl v projektu změněn na systém stropního vytápění. Tento systém umožňuje jak vytápění, tak chlazení pomocí stejných rozvodů na spodní hraně železobetonové stropní desky všech nadzemních podlaží.

1.1.9. ZMĚNA Č. 9: Rušená větev kanalizační stoky KT DN 300

K původním cca 91 m rušené kanalizační stoky je přidán další úsek jednotné kanalizační stoky k zrušení. Rušená je větev o délce 37 m. Větev je bez využití a bude zrušena bez vykopání – vyplněna popílkobetonem. K zrušení dochází na pozemcích parc. č. 3541/26, 3541/3 a 3541/150, k. ú. Žižkov.

1.1.10. ZMĚNA Č. 10: Změna požadovaného příkonu pro navrhovaný objekt.

Z důvodu změny zdroje tepla a aplikace nové technologie tepelných čerpadel je nutné navýšit požadovaný příkon objektu z původních požadovaných 738,8 kW na požadovaných 922,9 kW.

1.1.11. ZMĚNA Č. 11: Nová kiosková distribuční trafostanice SO-56 na pozemku parc. č. 3541/26, k. ú. Žižkov, osazená při západní pěší komunikaci.

Nová TS je umístěna na základě požadavku PRE a.s. pro napojení Rezidenčního areálu Malešická. Trafostanice je prefabrikovaný výrobek, který bude investicí společnosti PRE a.s. Součástí nové TS je připojovací kabel VN (SO-57) vedený z ulice Malešická z napojovacího bodu, který byl stanoven PRE a.s.

1.1.12. ZMĚNA Č. 12: Změna rozsahu záboru stavby v jihozápadním cípu území již realizované přeložky.

Přeložka kabelu VN a OPTO, plánovaná na sousedním pozemku 3541/21, k. ú. Žižkov, v souvislosti s projektem Rezidence Malešická byla již realizována



investorem Mechanika. Z území dotčeného stavbou povolovanou v řízení o povolení záměru byla tato část vyjmuta. Tím není dotčena platnost územního rozhodnutí ve vztahu k umístění této přeložky.

1.1.13. ZMĚNA Č. 13: Změna rozsahu záboru stavby v severozápadním cípu týkající se přeložky kabelu VN

Přeložka rušeného kabelu VN na severní hranici území nebude součástí dokumentace pro povolení záměru. Z území dotčeného stavbou povolovanou v řízení o povolení záměru byla tato část vyjmuta. Přeložku řeší PRE. Tím není dotčena platnost územního rozhodnutí ve vztahu k umístění této přeložky.

Pro umístění stavby se stanoví tyto podmínky:

Podmínky č. 1, 2, 3, 4, 11 a 13 územního rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, č. j. UMCP3 326892/2022, sp. zn. S UMCP3 095952/2022/5, ze dne 24. 8. 2022, ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, č. j. MHMP 1956534/2024, sp. zn. S-MHMP 2349395/2022/STR, ze dne 16. 12. 2024, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2024, se doplňují a mění (**změny jsou vyznačeny tučně**) a doplňují se nové podmínky č. 16a a 16b. Dosavadní číslování ostatních podmínek zůstává zachováno. Pro přehlednost se níže uvádí úplné znění podmínek pro umístění stavby po provedení shora uvedených změn. Ostatní podmínky původního územního rozhodnutí zůstávají beze změny.

1. SO-01 Bytový dům – sekce A a B (včetně podzemních garáží): se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25, 3541/26, vše v k. ú. Žižkov podél ulice Malešická. Bytový dům je tvořen dvěma samostatnými sekcemi A a B na společné podnoži. Obě jsou přibližně půdorysného tvaru písmene L. Sekce A je situována podél ulice Malešická s kratším křídlem podél východní hranice řešeného území, sekce B je situována podél pěší komunikace navazující na ulici Mezi Domky s druhým křídlem podél západní hranice řešeného území.

Sekce A bude mít 7 nadzemních podlaží (na nároží do ulice Malešická 8 NP) a 1 podzemní.



Sekce B bude mít v severním křídle 6 nadzemních podlaží, v západním křídle 7 nadzemních podlaží a celkem 2 podzemní. Podzemní podlaží obou sekcí jsou vzájemně propojena vnitřními rampami. Vertikální komunikace budou zajištěny chráněnými únikovými cestami a výtahy. Vstupy do jednotlivých sekcí budou v úrovni 1. NP; v 1. PP bude vjezd do společných garáží z komunikace Malešická.

Sekce A bude v 1. NP obsahovat komerční prostory, bytové jednotky a společné domovní komunikace a prostory. V ostatních nadzemních podlažích bude obsahovat bytové jednotky a společné domovní komunikace a prostory. Sekce B bude v nadzemních podlažích obsahovat bytové jednotky a společné domovní komunikace a prostory. V podzemních podlažích bude vyhrazeno celkem 243 parkovacích stání, z toho bude 14 parkovacích stání určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Dále bude objekt v podzemních podlažích obsahovat kromě společných komunikací, společných prostor a sklepů také technické místnosti související s provozem objektu (např. předávací stanice horkovodu, retenční nádrž).

Objekt bude napojen: kanalizačními přípojkami SO-20, SO-21, SO-22 a SO-23; vodovodní přípojkou SO-24; horkovodní přípojkou SO-40 a elektro přípojkou SO-51.

Objekt bude dopravně napojen na komunikaci Malešická, a to do 1. podzemního podlaží pomocí rampy. Součástí domu jsou i schodiště a rampy před vstupy do domu.

Půdorys sekce A ve tvaru písmene L tvoří dva obdélníky o půdorysných rozměrech 62,65 × 19,93 m (jižní křídlo) a 52,20 × 18,10 m (východní křídlo). Od 2. NP jsou křídla propojena spojovacím krčkem o půdorysných rozměrech 8,50 × 15,60 m. Podél fasád jsou umístěny balkony (průběžné i jednotlivé).

Půdorys sekce B ve tvaru písmene L tvoří dva obdélníky o půdorysných rozměrech 54,0 × 18,10 m (severní křídlo) a 52,60 × 18,10 m (západní křídlo). Od 2. NP jsou křídla propojena spojovacím krčkem o půdorysných rozměrech 10,10 × 11,66 m. Podél fasád jsou umístěny balkony (průběžné i jednotlivé).



Objekt bude užíván pro bytové a komerční účely; hrubá podlahová plocha bytů včetně společných prostor bude **24 365 m²**, hrubá podlahová plocha komerčních prostor bude **651 m²**.

Výškové uspořádání navrhovaného domu:

- výchozí kóta 1. NP v sekci A	±0,000 = 258,500
- úroveň 1 .NP v sekci B	+0,800 = 259,300
- výška atiky 7.NP sekce A	+22,500 = 281,000
- výška ustoupené akustické bariéry sekce A na střeše 7.NP	+24,900 = 283,400
- výlezy na střechu 7.NP sekce A	+22,550 = 281,050
- dojezdy výtahů sekce A na střeše 7.NP	+23,010 = 281,510
- výška atiky 8.NP sekce A	+25,700 = 284,200
- výška ustoupené akustické bariéry sekce A na střeše 8.NP	+28,100 = 286,600
- výlez na střechu 8.NP sekce A	+25,750 = 284,250
- dojezd výtahu sekce A na střeše 8.NP	+26,210 = 284,610
- výška hlavní atiky 6.NP sekce B	+19,280 = 277,78
- výška ustoupené akustické bariéry sekce B na střeše 6.NP	+19,850 = 278,35
- dojezdy výtahů sekce B na střeše 6.NP	+19,700 = 278,20
- výška hlavní atiky 7.NP sekce B	+22,480 = 280,98
- výška ustoupené akustické bariéry sekce B na střeše 7.NP	+22,850 = 281,35
- dojezd výtahu sekce B na střeše 7.NP	+22,700 = 281,20

Kóty uvedeny v m n. m. Bpv.



Odstupy navrhovaného bytového domu:

Odstupy stavby budou od okolních hranic pozemků následující:

- nejkratší vzdálenost jižní fasády (hrana balkonů) sekce A od hranice s pozemkem č. parc. 3060/1 v k. ú. Žižkov bude 11,93 m
- nejkratší vzdálenost východní fasády (hrana balkonů) sekce A od hranice s pozemkem č. parc. 3541/10 v k. ú. Žižkov bude 3,00 m
- nejkratší vzdálenost východní fasády (**hrana balkonů**) sekce B od hranice s pozemkem č. parc. 3541/23 v k. ú. Žižkov bude **2,260 m**
- nejkratší vzdálenost severní fasády sekce B od hranice s pozemkem č. parc. 3541/3 v k. ú. Žižkov bude 3,13 m
- nejkratší vzdálenost západní fasády sekce A od hranice s pozemkem č. parc. 3541/21 v k. ú. Žižkov bude 3,00 m.

Odstupy stavby budou od okolních staveb následující:

- nejkratší vzdálenost jižní fasády sekce A od domu č.p. 2808 bude 25,40 m
- nejkratší vzdálenost východní fasády sekce A od domu č.p. 2679 bude 16,50 m
- nejkratší vzdálenost severní fasády sekce B (severní křídlo) od domu č.p. 2896 bude 18,30 m
- nejkratší vzdálenost severní fasády sekce B (západní křídlo) od domu č.p. 2896 bude 13,70 m
- nejkratší vzdálenost severní fasády sekce B (západní křídlo) od domu č.p. 2899 bude 13,50 m
- nejkratší vzdálenost západní fasády sekce A od domu č.p. 2698 bude 8,00 m.

2. SO-02 Opěrná zídka na západní straně areálu: se umísťuje na pozemku **parc. č. 3541/26** v k. ú. Žižkov. Celková délka je **40,8 m** s proměnnou výškou 0,4 – 1,5 m nad upravený terén.



3. SO-03 Opěrná zídka u chodníku v ulici Malešická: se umísťuje na pozemku parc. č. 3541/26 v k. ú. Žižkov. Celková délka je **8,0 m**. Výška opěrné zídky je **1,4 m** nad upravený terén.
4. SO-04 Opěrná zídka na východní straně areálu: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25 v k. ú. Žižkov. Celková délka bude 90,0 m. Výška opěrné zídky je **proměnná** nad upravený terén. Součástí je i **pletivové** oplocení o výšce **1,2–2,0 m**, které je umístěno na opěrné zídce.
5. SO-05 Oplocení mezi veřejným a soukromým prostorem: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/26, 3541/16, 3541/20, 3541/19, 3541/27, 3541/25, vše v k. ú. Žižkov. Oplocení je o celkové délce 168,0 m s proměnnou výškou 1,2 – 2,0 m.
6. SO-20 Kanalizační přípojka jednotné kanalizace pro sekci A a B v ulici Malešická: DN300 o celkové délce 9,0 m se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25 v k. ú. Žižkov. Přípojka je zakončená revizní šachtou umístěnou na pozemku stavby, z níž pokračují vnitřní rozvody vedené po pozemku stavby.
7. SO-21 Kanalizační přípojka splaškové kanalizace pro sekci A a B v ulici Malešická: DN200 o celkové délce 9,9 m se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/26 v k. ú. Žižkov. Přípojka je zakončená revizní šachtou umístěnou na pozemku stavby, z níž pokračují vnitřní rozvody vedené po pozemku stavby.
8. SO-22 Kanalizační přípojka jednotné kanalizace pro sekci B: DN200 o celkové délce 7,2 m se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25, 3541/3, 3541/150, vše v k. ú. Žižkov.
9. SO-23 Kanalizační přípojka splaškové kanalizace pro sekci A a B v ulici Malešická: DN200 o celkové délce 9,6 m se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25 v k. ú. Žižkov. Přípojka je zakončená revizní šachtou umístěnou na pozemku stavby, z níž pokračují vnitřní rozvody vedené po pozemku stavby.
10. SO-24 Vodovodní přípojka v ulici Malešická: DN80 délky 10,2 m se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25 v k. ú. Žižkov.
11. SO-40 Horkovodní přípojka: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25, 3541/3, 3541/150, vše v k. ú. Žižkov. Celková délka nové trasy je **7,0 m**.



12. SO-50 Přeložka VN: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/29, 3541/3, 3541/23, vše v k. ú. Žižkov. Celková délka nové trasy je 175,0 m.

13. SO-51 Přípojka NN: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25, 3541/26, 3541/3, 3541/116, 3542/1, 3541/27, 3541/19, 3541/20, 3541/16, 3541/150, 3541/135, vše v k. ú. Žižkov. Celková délka nové trasy je **přibližně 466,0 m.**

14. SO-52 Přeložka CETIN v ulici Malešická: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25, 3541/26, vše v k. ú. Žižkov. Celková délka nové trasy je 75,0 m.

15. SO-54 Přeložka VN a opto kabelů v ulici Malešická: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/25, 3541/26, vše v k. ú. Žižkov. Celková délka nové trasy je 98,0 m.

16. SO-55 Trasa kabelu areálového osvětlení: se umísťuje na pozemku č. parc. 3541/26, 3541/16, 3541/20, 3541/19, 3541/27, vše v k. ú. Žižkov. Celková délka trasy nového vedení bude 100,0 m.

16a. SO-56 Nová distribuční trafostanice: se umísťuje na pozemku parc. č. 3541/26, k. ú. Žižkov, umístění při západní pěší komunikaci v poloze podle koordinačního situačního výkresu (přibližně 41 m od ulice Malešická).

16b. SO-57 Připojovací kabel VN: se umísťuje na pozemku parc. č. 3060/1, 3541/26, k. ú. Žižkov. Celková délka nové trasy VN činí přibližně 88 m. Trasa bude vedena v poloze vyznačené v koordinačním situačním výkresu ověřené projektové dokumentace.

17. SO-70 Parkovací záliv a vjezd v ulici Malešická včetně přípojek uličních vpustí: se umísťuje na pozemku č. parc. 3060/1, 3541/25, 3541/26, vše v k. ú. Žižkov. Celková plocha je 478 m². Součástí jsou komunikace, 9 parkovacích stání a vjezd do objektu SO-01. Parkovací stání jsou odvodněna třemi vpustmi napojenými na stávající kanalizační řad. Vpust UV1 je napojena přípojkou DN200 o délce 1,0 m. Vpust UV2 je napojena přípojkou DN200 o délce 1,4 m. Vpust UV3 je napojena přípojkou DN200 o délce 2,1 m.

18. SO-72 Komunikace na rostlém terénu: se umísťuje na pozemku č. parc. 3060/1, 3541/25, 3541/26, 3541/16, 3541/20, 3541/19, 3541/27, 3541/3, 3541/150,



vše v k. ú. Žižkov. Celková plocha je 1 302 m². Součástí jsou chodníky. Chodníky jsou odvodněny svým sklonem buď do komunikace, nebo do okolní zeleně.

19. V projektové dokumentaci pro povolení stavby a dokumentaci pro provedení stavby bude dodrženo:

a) Inženýrský objekt SO – 30 Retenční/akumulační nádrž (nyní zařazena do objektu SO-01) bude povolena jako vodní dílo (ust. § 55 odst. 1, písm. c) vodního zákona) (dle závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, vodoprávního úřadu sp. zn. S UMCP3 401731/21, zn. OV/2074/21/Kir, č.j. UMCP3 423235/21/Kir ze dne 10.11.2021).

b) Řešení komunikací, parkovacích míst a chodníků bude v souladu s ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací a vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. V případě zvláštního užívání místní komunikace bude požádán nejpozději 30 dnů před zahájením stavebních prací příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání komunikací podle § 25 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Zásady organizace výstavby budou zpracovány tak, že bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce; bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí; budou minimalizovány zábery komunikací pro účely stavby; vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v čistotě; stavba musí být koordinována u Technické správy komunikací hl. m. Prahy – odd. koordinace zvláštního užívání komunikací, Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7. O stanovení dopravního značení, tzn. místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, je nutné požádat min. 70 dnů před předpokládaným termínem závěrečné kontrolní prohlídky z důvodu projednání stanovení formou veřejné vyhlášky – opatření obecné povahy (dle závazného stanoviska ÚMČ Praha 3, odboru dopravy, zn. OD/1420/21/Ku, č.j. UMCP3 293016/2021 ze dne 17.8.2021)

20. Budou dodrženy podmínky uvedené ve stanoviscích odborných organizací a vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury. Pro provedení stavby z hlediska ochrany podzemních vedení bude zajištěno:



- zákres stávajících podzemních vedení technické infrastruktury, včetně přípojek ke stavbám
- návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení ručně, bez použití mechanizace
- návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením
- zachování stávajícího nadloží nad kabely
- průkaz o tom, že nad trasami stávajících vedení nebudou navrhována zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním vedením, na trasách nebudou dále parkoviště ani přístřešky a po trasách nebude pojížděno těžkými vozidly (mechanizací) bez předchozí ochrany tras.

21. Koordinace:

Stavba bude věcně, časově, prostorově a technicky koordinována se stavbami, které sdělí TSK hl. m. Prahy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu):

- Rezidence Ontario s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
- Miloslav Štěpán, nar. 21. 5. 1968, Malešická 2679/49, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Metrostav Vackov a.s., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
- Rezidence Malešická, družstvo, Sokolovská 371/1, Karlín, 186 00 Praha 8
- Městská část Praha 3, Havlíčkově náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

II. Podle § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona, podle § 107a písm. a) ve spojení s § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle § 16 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění účinném před



01.07.2026, a nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze,

schvaluje stavební záměr

nazvaný:

**„Rezidenční areál Malešická“
Praha, Malešická, Žižkov**

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 3541/26 (ostatní plocha), 3541/25 (ostatní plocha), 3060/1 (ostatní plocha), 3541/3 (ostatní plocha), 3541/150 (ostatní plocha), 3542/1 (ostatní plocha), 3541/135 (ostatní plocha), 3541/116 (ostatní plocha), 3541/17 (ostatní plocha), 3541/10 (ostatní plocha), 3541/23 (ostatní plocha) a 3541/5 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v katastrálním území Žižkov.

Druh a účel stavby:

Záměrem je novostavba souboru staveb „Rezidenční areál Malešická“, jehož hlavní stavbou je bytový dům SO 01 se sekcemi A a B a společnými podzemními garážemi, doplněný související dopravní a technickou infrastrukturou, opěrnými stěnami, oplocením, pěšími komunikacemi, sadovými úpravami, mobiliářem a dočasnými objekty zařízení staveniště. Hlavním účelem stavby je bydlení. V parteru sekce A při ulici Malešická je navrženo 6 komerčních nájemních jednotek.

Stavba obsahuje tyto stavební objekty:

SO 2.2.0.4. 01 Bytový dům – sekce A a B (včetně oplocení předzahrádek)

Objekt tvoří dvě samostatné nadzemní sekce A a B přibližně půdorysného tvaru L, které jsou propojeny společnou podzemní částí. Sekce A je situována při ulici Malešická a sekce B při severní pěší komunikaci navazující na ulici Mezi Domky.



Sekce A je tvořena dvěma křídly o 5 nadzemních podlažích a 2 ustupujících podlažích. V jihovýchodním nároží je navržena lokální dominanta o 8 nadzemních podlažích. Maximální výška atiky lokální dominanty činí 284,20 m n. m. Bpv a maximální výška ustoupené akustické bariéry 286,60 m n. m. Bpv. V sekci A je navrženo 133 bytových jednotek a v parteru při ulici Malešická 6 komerčních nájemních jednotek.

Sekce B je tvořena severním křídlem o 4 nadzemních podlažích a 2 ustupujících podlažích a západním křídlem o 5 nadzemních podlažích a 2 ustupujících podlažích. Maximální výška atiky západního křídla činí 280,98 m n. m. Bpv. V sekci B je navrženo 137 bytových jednotek.

Pod sekci A je navrženo jedno podzemní podlaží a pod sekci B dvě podzemní podlaží. Podzemní části obou sekcí jsou vzájemně propojeny. V podzemních garážích je navrženo 243 parkovacích stání. Vjezd do podzemních garáží je navržen z ulice Malešická.

Celkem je v objektu navrženo 270 bytových jednotek. Celková nadzemní hrubá podlažní plocha činí 25 016 m².

SO 2.2.2.4. 03 Opěrná stěna (u chodníku v ulici Malešická)

SO 2.2.2.4. 04 Opěrná stěna s oplocením (na východní straně areálu)

SO 2.2.2.4. 05 Oplocení (mezi veřejným a soukromým prostorem)

SO 2.2.2.4. 06 Opěrné stěny (po stranách rampy do garáží)

SO 2.2.6.4. 25 Rušená kanalizační stoka (v ul. Mezi Domky)

SO 2.2.4.4. 30 Akumulační a retenční nádrž

V suterénu sekce A objektu SO 01 je navržena podzemní retenčně-akumulační nádrž pro hospodaření se srážkovými vodami. Nádrž je vodním dílem podle § 55 odst. 1 písm. l) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), a je tímto rozhodnutím povolována jako součást záměru podle § 107a písm. a) ve spojení s § 55a vodního zákona.



Účelem vodního díla je zadržování a akumulace srážkových vod odváděných z řešeného záměru, využití akumulovaných srážkových vod pro závlahu zeleně a regulované odvádění přebytečných srážkových vod do jednotné kanalizace.

Nádrž je navržena jako betonová monolitická konstrukce s retenčním objemem **157,6 m³** a akumulačním objemem **41 m³**. Akumulované vody budou využívány pro závlahu zeleně. Odtok z retenční části nádrže bude regulován vírovým ventilem na maximálně **5,3 l/s**. Nádrž bude opatřena bezpečnostním přepadem DN 300. Bezpečnostní přepad a regulovaný odtok budou zaústěny do přípojkové revizní šachty.

Orientační poloha vodního díla v souřadnicovém systému S-JTSK:

X = -738 341,14, Y = -1 043 655,42

útvár povrchových vod: DVL_0750 Rokytka od pramene po ústí do toku Vltava

HGR: 6250

ČHP: 1-12-02-0036-0-00

SO 2.2.4.4. 31 Technologie hlubinných vrtů (není předmětem tohoto povolení)

Objekt tvoří soustava 55 hlubinných vrtů o hloubce 199 m, které budou sloužit jako zdroj geotermální energie pro tepelná čerpadla systému země-voda. Vrty jsou umístěny pod půdorysem sekcí A a B objektu SO 01 na pozemcích parc. č. 3541/25 a 3541/26, k. ú. Žižkov.

SO 2.2.4.4. 40 Horkovodní přípojka

SO 2.2.6.4. 51 Přípojka NN

SO 2.2.6.4. 56 Nová distribuční TS

Na pozemku parc. č. 3541/26 v k. ú. Žižkov, při západní pěší komunikaci, se povoluje nová kompaktní betonová kiosková distribuční trafostanice. Trafostanice bude přístupná z veřejné pěší komunikace a bude umístěna ve



vzdálenosti přibližně 41 m od ulice Malešická, v poloze vyznačené v koordinačním situačním výkresu ověřené projektové dokumentace.

SO 2.2.6.4. 57 Připojovací kabel VN

Nová distribuční trafostanice SO 56 bude připojena kabelovým vedením VN 22 kV zasmyčkováným mezi TS 8124 a TS 1620. Celková délka nové trasy VN činí přibližně 88 m. Trasa bude vedena v poloze vyznačené v koordinačním situačním výkresu ověřené projektové dokumentace.

SO 2.2.3.1. 70 – Parkovací záliv a vjezd (v ul. Malešická) včetně přípojek uličních vpustí

Podle § 16 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se jako součást povolované stavby povoluje rovněž stavební objekt SO 2.2.3.1. 70 – Parkovací záliv a vjezd v ulici Malešická včetně přípojek uličních vpustí, na pozemcích parc. č. 3060/1, 3541/25 a 3541/26, vše v k. ú. Žižkov.

Stavební objekt zahrnuje komunikace, 9 parkovacích stání a vjezd do objektu SO-01. Parkovací stání budou odvodněna třemi uličními vpustmi napojenými na stávající kanalizační řad. Vpusť UV1 bude napojena přípojkou DN 200 délky 1,0 m, vpusť UV2 přípojkou DN 200 délky 1,4 m a vpusť UV3 přípojkou DN 200 délky 2,1 m.

SO 2.2.3.1. 71 Dopravní značení

SO 2.2.3.1. 72 Pěší komunikace na terénu

SO 2.2.7.4. 81 Krajinářská architektura, sadové úpravy

SO 2.2.2.4. 82 Mobiliář

SO 2.2.1.4. 90 Dočasné objekty ZOV

Součástí objektu jsou dočasné objekty a zařízení sloužící k provádění stavby, zejména buňkoviště a sanitární buňky, staveništní oplocení a dva věžové jeřáby, v rozsahu podle ověřené projektové dokumentace.



Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

(včetně podmínek, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu)

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace zpracované společností Ian Bryan Architects s.r.o., Štefánikova 75/48, 150 00 Praha 5, hlavní projektant Dipl. arch. Ian M. Bryan, ČKA 02612.
2. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
3. Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 10 dnů před zahájením stavby:
 1. název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list)
 2. jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., autorizační zákon),
 3. oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu následující fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 1. dokončení založení stavby,
 2. dokončení hrubé stavby,
 3. dokončení stavby a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce.
5. Spolu se žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží stavebník:
 1. dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
 2. doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy,



3. doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití, a evidenci odpadů z prováděné stavby,
 4. doklad, že kolaudovaná stavba má zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
 5. údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa, popř. místa pro přístup jednotek integrovaného záchranného systému
 6. potvrzení o předání dokumentace zaměření dokončené stavby (geometrický plán)
 7. souhlasná stanoviska dotčených orgánů k povolení užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud byla opatřena před konáním závěrečné kontrolní prohlídky.
 8. provozní řád vodního díla
6. Stavební objekt SO 2.2.1.4. 90 – Dočasné objekty zařízení staveniště se povoluje jako dočasná stavba na dobu 36 měsíců ode dne zahájení provádění stavby. Dočasná stavba bude odstraněna nejpozději do 60 dnů po uplynutí stanovené doby jejího trvání, a to demontáží jednotlivých objektů a zařízení. Současně budou zrušena provizorní napojení na technickou infrastrukturu a dočasné staveništní komunikace. Po odstranění dočasné stavby budou plochy dotčené zařízením staveniště uvedeny do konečného stavu podle ověřené projektové dokumentace, včetně příslušných terénních a sadových úprav.

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

7. Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy čj. HSHMP 27704/2026, sp. zn. S-HSHMP 27704/2026, ze dne 19.06.2026 budou splněny následující podmínky:
 1. Před započatím užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o funkčnosti, zregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení, dokládající, že je v jednotlivých prostorech zajištěna odpovídající výměna vzduchu.



2. Před započítáním užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o měření elektrického osvětlení, který objektivně doloží, že pracovní prostory/místa mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost, a to s uvedením splnění normových hodnot udržované osvětlenosti (E_m), rovnoměrnosti osvětlení (U_o); oslnění (RUG), indexu podání barev (R_a), náhradní teploty chromatičnosti T_{cp} a uvažovaného činitele údržby (f_m).
3. Před započítáním užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona, prokazující, že hluk z provozu všech stacionárních zdrojů hluku - VZT jednotek, klima jednotek, tepelného čerpadla, vjezdových vrat, z vjezdu a výjezdu automobilů průjezdem do garáží a výtahů, nepřekračuje hygienické limity v denní i noční době v nejbližším nebo nejexponovanějším chráněném vnitřním prostoru stavby, s ohledem na umístění zdrojů hluku.
4. Před započítáním užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona, prokazující, že hluk z provozu všech stacionárních zdrojů hluku z VZT jednotek, klimatizace, tepelného čerpadla a vjezdových vrat do garáží, nepřekračuje hygienické limity v denní i noční době v nejbližším nebo nejexponovanějším chráněném venkovním prostoru stavby, s ohledem na umístění zdrojů hluku.
5. Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen autorizovaný nebo akreditovaný protokol měření hluku ze souběžného provozu vzduchotechniky a klimatizace pracující v maximálně možném provozním výkonu a z provozu technologického zařízení (chladicí zařízení, lednice, kávovar apod.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb v denní době i v noční době.
8. Na základě souhlasného jednotného environmentálního stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí,



oddělení životního prostředí, čj. UMCP3 242248/2026, sp. zn. S UMCP3 237772/2026, ze dne 08.06.2026 budou splněny následující podmínky:

1. Stavbu vodního díla lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu. K žádosti o kolaudační souhlas stavebník předloží provozní řád k vodnímu dílu – retenční nádrži.
2. Vrtné práce budou provedeny v souladu s ověřenou dokumentací k záměru „Rezidenční areál Malešická, Praha 3 – Žižkov, lokalita Vackov, ulice Malešická“, část Technologie hlubinných vrtů (SO 31), zodpovědný projektant části: Ing. Jakub Huml (ČKAIT 0009861).
3. Vrtné práce budou provedeny odbornou firmou, která má zkušenosti s vrtnými pracemi v daných geologických a hydrogeologických podmínkách. Během vrtných prací bude zajištěn odborný dozor odborně způsobilou osobou.
4. Realizací vrtů nesmí dojít k trvalému porušení vodního útvaru podzemní vody, k porušení jeho akumulární schopnosti, ani k žádné jiné změně vodního režimu v dané lokalitě. Dále nesmí dojít k ohrožení jakosti podzemních a povrchových vod.
5. V souladu s projektovou dokumentací bude zajištěno dokonalé utěsnění prostoru mezi sondou a vrtaným otvorem v celém profilu vrtu, aby nedocházelo ke komunikaci mezi zvodněmi.
6. Souhlas pozbývá platnosti, jestliže vrtné práce nebudou zahájeny do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
7. V případě, že nebude možné vrty využít k zamýšlenému účelu, budou vrty bezodkladně odborně zlikvidovány za dohledu osoby odborně způsobilé v hydrogeologii.
9. Dále budou splněny podmínky č. 1 až 6 bodu II. souhlasného závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, vodoprávního úřadu, sp. zn. S UMCP3 401731/2021, zn. OV/2074/21/Kir, čj. UMCP3 423235/21/Kir ze dne 10.11.2021 (předloženého v rámci územního řízení), jejichž platnost byla zachována jednotným environmentálním stanoviskem čj. UMCP3 242248/2026 ze dne 08.06.2026.
10. Na základě souhlasného stanoviska Policie České republiky, Krajského ředitelství policie hlavního města Prahy, odboru služby dopravní



policie, oddělení dopravního inženýrství, č. j. KRPA-145576-2/ČJ-2026-0000DŽ, ze dne 3. 6. 2026 budou splněny následující podmínky:

1. Parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami např. ČSN 73 6110 či 73 6058 (vč. detailů neobsažených v dokumentaci).
2. Bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště, projekt oplocení staveniště vč. staveništních výjezdů bude předložen k odsouhlasení (oplocení staveniště bude v dostatečném odstupu od komunikace a nebude zasahovat do rozhledových polí křižovatek a přechodů pro chodce).
3. Předložený návrh stálého dopravního značení požadujeme předložit k řádnému projednání a odsouhlasení v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání. V předloženém se nacházejí drobné chyby a nepřesnosti.
4. Aktuální návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby požadujeme předkládat k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením výstavby prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.

Stavební úřad vymezuje území dotčené vlivem stavby:

Ve smyslu § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona se území dotčené vlivy stavby vymezuje jako území zahrnující pozemky stavby parc. č. 3541/26, 3541/25, 3060/1, 3541/3, 3541/150, 3542/1, 3541/135, 3541/116, 3541/17, 3541/10, 3541/23 a 3541/5, vše v k. ú. Žižkov, a dále sousední pozemky parc. č. 3505/1, 3512/2, 3513/5, 3513/7, 3513/10, 3541/11, 3541/15, 3541/16, 3541/20, 3541/21, 3541/29, 3541/95, 3541/123, 3541/124, 3541/125, 3541/136, 3541/137, 3541/138 a 3541/211, vše v k. ú. Žižkov, včetně staveb č. p. 2808, 2679, 2698, 2896, 2899 a 2895 a staveb bez č. p./č. e. na pozemcích parc. č. 3512/2, 3513/5 a 3541/11, jejichž vlastníci a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům nebo stavbám, jsou účastníkem řízení o povolení záměru.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu):

- Rezidence Ontario s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8



- Miloslav Štěpán, nar. 21. 5. 1968 Malešická 2679/49, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Metrostav Vackov a.s., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
- Rezidence Malešická, družstvo, Sokolovská 371/1, Karlín, 186 00 Praha 8
- Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

III. Podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,

povoluje v rámci povolení záměru

dopravní připojení stavby „REZIDENČNÍ AREÁL MALEŠICKÁ“ a jejího staveniště k místní komunikaci Malešická, umístěné na pozemku parc. č. 3060/1 v k. ú. Žižkov, v tomto rozsahu:

A. Dočasné připojení staveniště

- Připojení pozemku parc. č. 3541/25 v k. ú. Žižkov k místní komunikaci Malešická dočasným staveništním sjezdem. Tento sjezd bude sloužit jako východní vjezd na staveniště.
- Připojení pozemku parc. č. 3541/26 v k. ú. Žižkov k místní komunikaci Malešická dočasným staveništním sjezdem. Tento sjezd bude sloužit jako západní výjezd ze staveniště.

Pro dočasné připojení staveniště se stanoví tyto podmínky:

1. Připojení budou provedena podle projektové dokumentace předložené a posouzené v tomto řízení, zejména podle výkresu č. 22015_D_1.1.2.1-004 – SITUACE DOPRAVNÍ, části Zařízení staveniště (SO 90), z července 2025, revize 1 z června 2026.
2. Šířka obou dočasných sjezdů bude v místě připojení k místní komunikaci Malešická činit 8,0 m.



3. Dočasné připojení se povoluje ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí po dobu provádění stavby, nejdéle však na 36 měsíců ode dne zahájení provádění stavby.
4. Provoz staveništní dopravy mezi oběma dočasnými sjezdy bude jednosměrný, s vjezdem východním sjezdem a výjezdem západním sjezdem.
5. Technickým provedením nesmí být narušena dotčená místní komunikace – vozovka.
6. Je nutno splnit podmínky správců inženýrských sítí z hlediska ochrany těchto sítí.
7. Vozidla stavby budou vjíždět na místní komunikaci Malešická řádně očištěna a nebudou místní komunikaci Malešická znečišťovat – mytí vozidel bude probíhat na pozemku parc. č. 3541/26, k.ú. Žižkov, (tzn. před vjezdem na místní komunikaci Malešická). Případné znečištění přilehlých komunikací způsobené stavbou nebo staveništní dopravou bude stavebník průběžně odstraňovat na vlastní náklady tak, aby byla zachována jejich sjízdnost a schůdnost. Při nebezpečí vzniku námrazy nebude prováděno splachování vozovek.
8. Vozidla stavby nebudou blokovat průjezd (provoz) ostatních vozidel na komunikaci Malešická.
9. Vjezdová vrata (nebo sklopná závora) podél komunikace nesmí při otevírání zasahovat žádnou částí do prostoru přilehlé komunikace.

B. Trvalé připojení stavby

- Trvalé dopravní připojení stavby – areálu k místní komunikaci Malešická prostřednictvím navržené obslužné komunikace s podélnými parkovacími stáními, chodníku a dopravního napojení podzemních garáží, v rozsahu dopravního řešení v rámci stavebních objektů SO-70, SO-71 a SO-72.
- Podélná parkovací stání (9 podélných parkovacích stáních, z toho 1 stání vyhrazené pro zásobování a 1 stání vyhrazené pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace) budou mít šířku 2,25 m a budou obsluhována jednosměrnou komunikací šířky 3,75 m, vedenou rovnoběžně s ulicí Malešická a oddělenou od ní pruhem zeleně.



Dopravní řešení zajistí vjezd do podzemních garáží a výjezd z nich do ulice Malešická umístěný v jihovýchodní části pozemku parc. č. 3541/25, k. ú. Žižkov.

- Poloha jednotlivých napojení, jejich směrové a výškové uspořádání, rozměry a návaznost na parkovací záliv a podzemní garáže jsou vymezeny situačním výkresem č. 22015_DPZ_D.1.2_001 – SITUACE, části D.1.2 – Dopravní infrastruktura, SO 70, 71, 72, z července 2025

Pro připojení stavby se stanoví tyto podmínky:

10. Připojení budou provedena podle projektové dokumentace předložené a posouzené v tomto řízení, zejména podle výkresu č. 22015_DPZ_D.1.2_001 – SITUACE, části D.1.2 – Dopravní infrastruktura, SO 70, 71, 72, z července 2025.
11. Musí být splněny podmínky správců inženýrských sítí, zejména pokud jde o ochranná pásma vedení podél komunikace Malešická.
12. Budou dodrženy technické podmínky připojení stanovené Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a. s. ve vyjádření ze dne 3. 6. 2026, č. j. TSK/08673/26 3309/Kon.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu):

- Rezidence Ontario s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
- Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Odůvodnění

Žadatel podal dne 06.08.2026 žádost o povolení záměru a o změnu územního rozhodnutí v části věci pro stavební záměr „Rezidenční areál Malešická“, Praha, Malešická, Žižkov. Součástí žádosti je rovněž návrh na změnu pravomocného územního rozhodnutí, které se podle § 330 odst. 6 stavebního zákona považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru, a to v rozsahu změn vymezených ve výroku I. tohoto rozhodnutí. Žádost byla



doplněna podáními žadatele ze dne 19.08.2026 a 26.08.2026. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru a o změně územního rozhodnutí v části věci.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti podle ustanovení § 184 stavebního zákona a došel k závěru, že žádost obsahuje všechny požadované náležitosti, včetně dokumentace pro povolení záměru. Zpracovatelem projektové dokumentace je společnost IBA Architects s.r.o. (dříve IAN BRYAN ARCHITECTS, s.r.o.), IČO: 256 27 511, se sídlem Štefánikova 75/48, Smíchov, 150 00 Praha 5. Hlavním projektantem je Ing. Ian Michael Bryan, ČKA 02612. Jednotlivé části projektové dokumentace byly zpracovány oprávněnými osobami v rozsahu jejich oprávnění. Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována v souladu s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, kterou se provádí stavební zákon. Podkladem pro vydání tohoto rozhodnutí byla dále dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, na jejímž základě bylo vydáno územní rozhodnutí ze dne 24.08.2022. Žadatel nepožádal o povolení výjimky z požadavků na výstavbu, neboť navržené řešení povolení takové výjimky nevyžaduje.

Stavba, která je předmětem tohoto rozhodnutí, byla umístěna územním rozhodnutím vydaným Úřadem městské části Praha 3, odborem výstavby, pod čj. UMCP3 326892/2022, sp. zn. S UMCP3 095952/2022/5, ze dne 24.08.2022, ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, čj. MHMP 1956534/2024, sp. zn. S-MHMP 2349395/2022/STR, ze dne 16.12.2024, které nabylo právní moci dne 18.12.2024 (dále též „územní rozhodnutí“).

Vzhledem k tomu, že se projektová dokumentace v některých ohledech odchyluje od podmínek stanovených v územním rozhodnutí, byla součástí žádosti rovněž žádost o změnu územního rozhodnutí v části věci podle § 200 odst. 1 a 3 ve spojení s § 330 odst. 6 stavebního zákona. Předmětem změny územního rozhodnutí je celkem 13 dílčích změn (změna č. 1 až 13), jak jsou blíže popsány ve výrokové části I. tohoto rozhodnutí. Obsahově se jedná zejména o dílčí úpravu tvaru a objemu SO 01 sekce B, rozšíření podzemních podlaží o větrací kanály, úpravu opěrných zídek a oplocení, úpravu objemu retenční a akumulární nádrže, změnu primárního zdroje tepla a chladu na



soustavu 55 geotermálních vrtů s 5 tepelnými čerpadly při zachování CZT jako doplňkového a záložního zdroje, úpravu pozice a délky napojení na CZT, a požadovaného tepelného příkonu, změnu systému vytápění a chlazení, rozšíření rozsahu rušené kanalizační stoky, navýšení požadovaného příkonu, umístění nové kioskové distribuční trafostanice SO-56 a připojovacího kabelu VN SO-57, vypuštění částí záměru povolovaných v řízení o povolení záměru v jihozápadním a severozápadním cípu území v souvislosti s již realizovanou přeložkou VN a OPTO a přeložkou VN řešenou společností PRE mimo tento záměr.

V ostatním rozsahu, tj. mimo části, o nichž je rozhodováno výrokem I. tohoto rozhodnutí, je stavba, která je předmětem povolení záměru, navržena v souladu s podmínkami územního rozhodnutí, a to jak z hlediska půdorysných rozměrů, tak z hlediska výškového uspořádání a umístění stavby na pozemku. Stavební úřad podotýká, že po právní moci územního rozhodnutí došlo na dotčeném území k dílčím změnám v parcelaci jednotlivých pozemků. Ve výroku I. stavební úřad neměnil jejich označení (pokud nebyly přímo dotčeny změnou navrženou žadatelem) oproti jejich vymezení v územním rozhodnutí, aby zachoval jejich návaznost na tehdy ověřenou projektovou dokumentaci k vydání územního rozhodnutí. Kromě výše uvedených povolovaných změn se však umístění stavby v území oproti územnímu rozhodnutí nemění (aktuální parc. č. pozemků, na nichž bude stavba realizována, jsou uvedena ve výroku č. II tohoto rozhodnutí).

Bytový dům SO 01 má 1, resp. 2 podzemní podlaží a dvě sekce A a B s max. 7 nadzemními podlažími (v jihovýchodním nároží sekce A lokální dominanta o 8 NP), jak je stanoveno podmínkami územního rozhodnutí ve znění tohoto rozhodnutí. Odstupové vzdálenosti od hranic sousedních pozemků a od sousedních staveb jsou splněny a respektují odstupové vzdálenosti stanovené územním rozhodnutím ve znění tohoto rozhodnutí. V podzemních podlažích se nachází celkem 243 parkovacích stání a dalších 9 parkovacích stání je navrženo na terénu, jak je stanoveno podmínkami územního rozhodnutí ve znění tohoto rozhodnutí. Technická a dopravní infrastruktura, která podle stavebního zákona vyžaduje povolení záměru, splňuje parametry stanovené v podmínkách územního rozhodnutí ve znění tohoto rozhodnutí. Kanalizační



přípojky SO-20 až SO-23 a vodovodní přípojka SO-24 jsou podle přílohy č. 1 stavebního zákona drobnými stavbami a nevyžadují povolení záměru. Byly umístěny územním rozhodnutím a nejsou předmětem tohoto rozhodnutí. Územní rozhodnutí o umístění staveb, které nevyžadovaly podle zákona č. 183/2006 Sb. stavební povolení a ohlášení, se podle § 330 odst. 6 stavebního zákona považuje za povolení záměru a takové stavby nejsou předmětem tohoto rozhodnutí.

Podle § 330 odst. 6 stavebního zákona se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jimi byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona. Protože stavba, která je předmětem povolení, byla umístěna pravomocným územním rozhodnutím, jak je uvedeno výše, považuje se toto územní rozhodnutí, ve znění výroku I. tohoto rozhodnutí, za rozhodnutí v části věci a stavební úřad – s výjimkou částí věci, o nichž rozhodl výrokem I. – již dále nestanovil podmínky pro umístění stavby, neboť tyto podmínky byly stanoveny v územním rozhodnutí, a stavební úřad v řízení o povolení záměru umístění stavby a její vliv na okolí, s výjimkou částí věci, o nichž rozhodl výrokem I., nehodnotil, neboť tyto byly vyhodnoceny v rámci územního řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí. V rozsahu změn vymezených ve výroku I. tohoto rozhodnutí stavební úřad postupoval podle § 200 odst. 1 a 3 ve spojení s § 330 odst. 6 stavebního zákona. V souladu s § 200 odst. 3 stavebního zákona projednal a posoudil požadované změny pouze v rozsahu těchto změn.

Průběh řízení

Oznámením o zahájení řízení čj. R/2026/191292/3 ze dne 26.08.2026 stavební úřad vyrozuměl podle ustanovení § 188 stavebního zákona o zahájení řízení všechny známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Stavební úřad nenařídil ústní jednání, a proto v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona určil ve vyrozumění lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění, do kdy mohou účastníci řízení podat námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Vyrozumění o zahájení řízení bylo doručováno dotčeným orgánům, žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, účastníkům řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona a hlavnímu



projektantovi. Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (více než 30) dle § 144 správního řádu, bylo vyrozumění ostatním účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s § 144 odst. 6 správního řádu. Účastníci řízení byli ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni, že své námitky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 190 stavebního zákona.

Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona 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.

Vyrozumění o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 3 od 26.08.2026 do 10.09.2026.

Předmětem řízení o povolení záměru nebylo kácení dřevin rostoucích mimo les, neboť kácení 8 ks listnatých stromů na pozemcích parc. č. 3541/25 a 3541/26 v k. ú. Žižkov bylo již povoleno výrokem III. písm. a) rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, čj. MHMP 1956534/2024 ze dne 16.12.2024.

Účastníci řízení (dle § 182 stavebního zákona):

písm. a) žadatel:

- Rezidence Ontario s.r.o., IČO: 087 82 903, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8

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

- hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy



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

- Miloslav Štěpán, Malešická 2679/49, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Metrostav Vackov a.s., Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
- Rezidence Malešická, družstvo, Sokolovská 371/1, Karlín, 186 00 Praha 8
- Městská část Praha 3 – odbor majetku, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
- hlavní město Praha zastoupené MHMP – Odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Stavební zákon nedefinuje sousedství (sousední pozemek nebo sousední stavbu). Při vymezení okruhu účastníků stavební úřad respektoval nálezy Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, publikovaný pod č. 96/2000 Sb. Sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavba realizována, sousedství je třeba chápat širěji, účinky stavby se neprojevují jen v hranicích stavebních pozemků. Účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona 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. Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení jsou:

- vlastníci pozemků parc. č. 3505/1, 3512/2, 3513/5, 3513/7, 3513/10, 3541/11, 3541/15, 3541/16, 3541/20, 3541/21, 3541/29, 3541/95, 3541/123, 3541/124, 3541/125, 3541/136, 3541/137, 3541/138, 3541/211, vše v k. ú. Žižkov
- vlastníci staveb čp. 2808, 2679, 2698, 2896, 2899 a 2895 a staveb bez č. p./č. e. na pozemcích parc. č. 3512/2, 3513/5 a 3541/11, vše v k. ú. Žižkov, a osoby, které mají jiná věcná práva k výše uvedeným pozemkům a stavbám.

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



- Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U Plynárny 500/44, Michle, 140 00 Praha 4
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 158 00 Praha 5
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, Vokovice, 160 00 Praha 6
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, Hostivař, 102 00 Praha 10
- PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

Protože předmětem povolení záměru není kácení dřevin rostoucích mimo les ani povolení výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, stavební úřad účastníky řízení podle § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nevymezoval.

Stavební úřad se v řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních pozemků a staveb, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a práv odpovídajících věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR, čj. 5 As 6/2009-94 ze dne 31.08.2009, lze přímým dotčením rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, prachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, vibracemi apod., tj. různými imisemi. Imisemi se obecně rozumí zásah do cizích vlastnických nebo jiných práv nad míru přiměřenou poměrům. Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich viz výše, neboť lze usuzovat, že s ohledem na způsob provádění a rozsah stavby mohou být na svých vlastnických právech umístěním a prováděním stavby dotčeni.



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).

Stručná charakteristika stavby:

Předmětem záměru je novostavba Rezidenčního areálu Malešická na přibližně čtvercovém pozemku v lokalitě Vackov, mezi ulicemi Malešická a Mezi Domky, v katastrálním území Žižkov, Praha 3. Celková plocha řešeného území činí 9 583 m². Hlavní stavbou záměru je bytový dům SO 01 tvořený dvěma nadzemními sekcemi A a B o půdorysném tvaru písmene L, které tvoří polootevřený městský blok a jsou vzájemně propojeny společnou podzemní částí, ve které jsou umístěny garáže, technické místnosti a sklepní kóje. V parteru sekce A směrem do ulice Malešická je navrženo 6 komerčních nájemních jednotek. Součástí záměru jsou dále opěrné stěny, oplocení, pěší komunikace na terénu, sadové úpravy, parkovací záliv a vjezd (v ul. Malešická) včetně přípojek uličních vpustí, dopravní značení, dočasné stavby zařízení staveniště a související technická a dopravní infrastruktura, včetně přípojek jednotné a splaškové kanalizace, vodovodní přípojky, horkovodní přípojky, přípojky NN, nové kioskové distribuční trafostanice a připojovacího kabelu VN, akumulční a retenční nádrže a technologie hlubinných vrtů pro tepelná čerpadla systému země–voda (55 vrtů o hloubce 199 m). Povolení samotných vrtů není předmětem tohoto povolení, protože v souladu s § 55 odst. 3 vodního zákona se geotermální vrty, z nichž se neodebírá nebo nečerpá podzemní voda, nepovažují za vodní díla, a tudíž nepodléhají povolení záměru podle stavebního zákona. V souladu s § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona k nim vydal souhlas příslušný vodoprávní úřad (viz jednotné environmentální stanovisko Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí, ze dne 8. 6. 2026, č. j. UMCP3 242248/2026).

Sekce A je situována podél ulice Malešická a je tvořena dvěma křídly o 5 nadzemních podlažích a 2 ustupujících podlažích; v jihovýchodním nároží je navržena lokální dominanta o 8 nadzemních podlažích. Sekce A má 1 podzemní podlaží. V sekci A je navrženo 133 bytových jednotek a v 1. NP



směrem do ulice Malešická 6 komerčních nájemních jednotek. Výška atiky nárožní dominanty činí 25,7 m od $\pm 0,000$ (výšková kóta 284,2 m n. m. Bpv).

Sekce B je situována při pěší komunikaci navazující na ulici Mezi Domky a je tvořena severním křídlem o 4 nadzemních podlažích a 2 ustupujících podlažích a západním křídlem o 5 nadzemních podlažích a 2 ustupujících podlažích. Sekce B má 2 podzemní podlaží. V sekci B je navrženo 137 bytových jednotek. Výška hlavní atiky západního křídla činí 22,48 m od $\pm 0,000$ (výšková kóta 280,98 m n. m. Bpv), výška atiky severního křídla činí 19,28 m od $\pm 0,000$ (výšková kóta 277,78 m n. m. Bpv).

Pod sekci A je navrženo jedno podzemní podlaží a pod sekci B dvě podzemní podlaží. Podzemní části obou sekcí jsou vzájemně propojeny. Vjezd do podzemních garáží je navržen z ulice Malešická v jihovýchodní části pozemku. V podzemních garážích je vyhrazeno celkem 243 parkovacích stání, z toho 14 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Dalších 9 parkovacích stání (z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a 1 stání pro zásobování) je navrženo na terénu v parkovacím zálivu v ulici Malešická.

Kapacita stavby:

- Celková plocha řešeného území: 9 583 m²
- Hrubá podlažní plocha – nadzemní část celkem: 25 016 m²
- Hrubá podlažní plocha – podzemní část celkem: 10 176 m²
- Obestavěný prostor – SO 01 A: nadzemní část cca 42 583 m³, podzemní část cca 18 538 m³
- Obestavěný prostor – SO 01 B: nadzemní část cca 34 850 m³, podzemní část cca 21 701 m³
- Zastavěná plocha: 7.453 m²
- Počet bytových jednotek: 270 (sekce A 133, sekce B 137)
- Počet komerčních nájemních jednotek: 6 (sekce A)
- Předpokládaný počet obyvatel: cca 726
- Počet parkovacích stání v podzemních garážích: 243 (z toho 14 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace)



- Počet parkovacích stání na terénu: 9 (z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a 1 stání pro zásobování)
- Požadovaná energetická bilance (síťové napájení): 922,9 kW
- Potřeba vody: 137,12 m³/den
- Množství splaškových odpadních vod: 82,27 m³/den
- Retenční nádrž: retenční objem 157,6 m³, akumulační objem 41 m³
- Technologie hlubinných vrtů pro tepelná čerpadla: 55 vrtů o hloubce 199 m

Posouzení podle § 193 stavebního zákona:

a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,

Stavba, která je předmětem povolení záměru, byla umístěna územním rozhodnutím vydaným Úřadem městské části Praha 3, odborem výstavby, pod č. j. UMCP3 326892/2022, sp. zn. S UMCP3 095952/2022/5, ze dne 24. 8. 2022, ve znění rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, č. j. MHMP 1956534/2024, sp. zn. S-MHMP 2349395/2022/STR, ze dne 16. 12. 2024, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2024. Podle § 330 odst. 6 stavebního zákona se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle stavebního zákona.

Dle závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 1251715/2021, sp. zn. S-MHMP 1160953/2021, ze dne 16. 8. 2021, které bylo podkladem pro vydání územního rozhodnutí, je stavební záměr v souladu s tehdy platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, který byl účinný rovněž ke dni zahájení tohoto řízení, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, ve znění pozdějších změn, včetně změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018 (výšková regulace). Pozemky, na nichž je stavební záměr umístěn, se podle této územně plánovací dokumentace nacházejí v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím **SV – všeobecně smíšené**, v území stabilizovaném. Část technické infrastruktury je umístěna v zastavitelném území v plochách s využitím **S4 –**



ostatní dopravně významné komunikace a OB-H – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy H. Rezidenční areál Malešická se svou převažující funkcí bydlení a s komerčním parterem v ulici Malešická (6 komerčních nájemních jednotek v 1. NP sekce A) odpovídá hlavnímu i přípustnému využití plochy SV podle územního plánu.

V průběhu řízení, dne 01.09.2026 nabyt účinnosti nový Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán), vydaný Zastupitelstvem hlavního města Prahy dne 28.05.2026 usnesením č. 34/2 formou opatření obecné povahy č. 001/2026. Nabytím účinnosti Metropolitního plánu pozbyl podle § 322 odst. 1 stavebního zákona platnosti dosavadní Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Metropolitní plán v čl. 167 odst. 1 stanoví přechodný regulativ pro nedokončené záměry, podle něhož se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení a toto řízení nebylo k tomuto dni dokončeno, pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Vzhledem k tomu, že řízení o povolení tohoto záměru bylo zahájeno dne 06.08.2026 a ke dni 01.09.2026 nebylo dokončeno, vztahuje se na projednávaný záměr tento přechodný regulativ. Pro posouzení jeho přípustnosti z hlediska územně plánovací dokumentace je proto rozhodující, zda byl záměr přípustný podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění účinném ke dni 31.08.2026.

Vzhledem k tomu, že stavba, která je předmětem povolení záměru, se v části, ve které není dotčena výrokem I. tohoto rozhodnutí, od podmínek územního rozhodnutí neodchyluje, stavební úřad soulad této části stavby s územně plánovací dokumentací dále neposuzoval, neboť územní rozhodnutí je v této části rozhodnutím v části věci ve smyslu § 330 odst. 6 stavebního zákona a stavební úřad tuto část již nepřezkoumává.

Pokud jde o části stavebního záměru, o nichž je rozhodováno výrokem I. tohoto rozhodnutí, tj. o změnu územního rozhodnutí v části věci (změna č. 1 až 13), stavební úřad posoudil soulad těchto změn s územně plánovací dokumentací.



Změna č. 1 upravuje tvar a objem SO 01 sekce B v jednotlivých nadzemních podlažích, čímž se navyšuje hrubá podlažní plocha sekce B z 11 202 m² na 11 531 m² a počet bytových jednotek v sekci B ze 121 na 137. Územní rozhodnutí ze dne 24.08.2022 přitom pro umístění stavby výslovně stanoví, že „rozměry objektů (půdorysné a výškové) jsou uvedeny jako maximální a odstupy jsou uvedeny jako minimální“. Podmínka č. 1 tohoto územního rozhodnutí byla následně změněna rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 16.12.2024, kterým byly pro sekci B stanoveny maximální půdorysné rozměry severního křídla 54,0 × 18,10 m a západního křídla 52,60 × 18,10 m a současně sníženy její výškové parametry.

Změnou č. 1 nedochází ke zvýšení takto pravomocně stanovených maximálních půdorysných ani výškových parametrů sekce B. Zůstává zachován počet nadzemních podlaží i maximální výška hlavní atiky 6. NP +19,280 m a hlavní atiky 7. NP +22,480 m. Změna spočívá v dílčích posunech obvodových konstrukcí a změně tvaru hmoty v jednotlivých podlažích uvnitř celkových maximálních prostorových parametrů sekce B stanovených pravomocným územním rozhodnutím. Navýšení HPP o 329 m² tak není spojeno se zvýšením maximální výšky stavby ani se zvětšením jejích celkových maximálních půdorysných rozměrů.

Stavební úřad proto dospěl k závěru, že tato dílčí změna objemu sekce B nemění základní urbanistickou koncepci pravomocně umístěného záměru ani jeho prostorový vztah k okolní zástavbě. Podle regulativů územního plánu je ve stabilizovaném území z hlediska limitů rozvoje rozhodující zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, přičemž přípustnost záměru se posuzuje v souvislosti s charakterem a prostorovými parametry stávající urbanistické struktury. Ministerstvo pro místní rozvoj již při přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování ve svém závazném stanovisku ze dne 12.05.2023, čj. MMR-35226/2023-81, ve vztahu k tomuto konkrétnímu záměru dospělo k závěru, že se záměr svými výškovými a objemovými parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území ani při zohlednění širších územních souvislostí, a je proto v souladu s regulací stabilizovaného území. Změna č. 1 nemění základní půdorysnou koncepci sekce B, počet jejích



nadzemních podlaží ani její maximální půdorysné a výškové parametry, které byly pro toto posouzení podstatné. Nezakládá proto změnu takové intenzity, která by dosavadní závěr o souladu záměru s charakterem stávající urbanistické struktury zpochybňovala. Zvýšení HPP sekce B samo o sobě ve stabilizovaném území, v němž není stanovena míra využití plochy, nevede k rozporu s regulativy územního plánu, jestliže se záměr ani po této změně svými prostorovými parametry nevymyká stávající urbanistické struktuře. Ani zvýšení počtu bytových jednotek ze 121 na 137 nemění funkční využití záměru, neboť sekce B nadále slouží bydlení, tedy využití přípustnému v ploše SV – všeobecně smíšené. Tomuto závěru odpovídá rovněž rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 08.02.2023, č. j. 3 As 247/2022-62, podle něhož je při posuzování záměru ve stabilizovaném území třeba hodnotit urbanistickou strukturu v širším okolí záměru a samotná změna výšky, tvaru či objemu objektu ještě sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury. Na tento rozsudek ostatně výslovně odkázalo také Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku ze dne 12.05.2023, č. j. MMR-35226/2023-81, vydaném při přezkumu souladu tohoto stavebního záměru s územně plánovací dokumentací.

Ostatní změny č. 2 až 13 nemění základní funkční ani urbanistickou koncepci stavebního záměru. Změny č. 2 až 5 se týkají rozšíření půdorysné stopy podzemních podlaží o větrací kanály, úprav opěrných zídek a oplocení, doplnění pěších komunikací a úpravy retenčního a akumulačního objemu nádrže. Rozšíření podzemní části o větrací kanály nemění nadzemní hmotové uspořádání záměru a větrací kanály jsou funkčně součástí technického řešení podzemních garáží. Opěrné zídky, oplocení, pěší komunikace a retenční a akumulační nádrž jsou doprovodnými stavbami a zařízeními sloužícími hlavnímu využití rezidenčního areálu a jejich změnou nedochází ke změně způsobu využití dotčených ploch ani k zásahu do základní urbanistické struktury území.

Změny č. 6 až 11 se týkají především technického a energetického řešení záměru, a to nahrazení původního hlavního zdroje tepla a chladu soustavou geotermálních vrtů a tepelných čerpadel při zachování CZT jako doplňkového zdroje, změny napojení na CZT, změny systému vytápění a chlazení, rozšíření



rozsahu rušené kanalizační stoky, navýšení požadovaného elektrického příkonu a umístění nové kioskové distribuční trafostanice SO-56 a připojovacího kabelu VN SO-57. Ani těmito změnami se nemění účel užívání hlavního stavebního objektu ani převažující obytná funkce záměru. Podle regulativů plochy SV – všeobecně smíšené patří mezi přípustné využití rovněž plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Technická infrastruktura je přípustným využitím rovněž v dotčené ploše S4 – ostatní dopravně významné komunikace a plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustná také v ploše OB – čistě obytné. Nově navržená technická zařízení a vedení slouží k napojení a provozu povolovaného rezidenčního areálu a nezakládají v území samostatné využití, které by bylo s regulativy dotčených funkčních ploch neslučitelné.

Změny č. 12 a 13 naopak představují zmenšení rozsahu záměru, který je povolován v navazujícím řízení o povolení záměru, neboť z území dotčeného stavbou se vypouští část v jihozápadním cípu území související s přeložkou kabelu VN a OPTO, která již byla realizována jiným investorem, a část v severozápadním cípu území související s přeložkou kabelu VN, která není součástí předložené dokumentace a její řešení zajišťuje společnost PRE. Těmito změnami tedy nedochází k novému zásahu do území. Platnost územního rozhodnutí ve vztahu k jejich umístění však nebyla dotčena, tj. na jeho základě je možné přeložky realizovat..

Stavební úřad na základě výše uvedeného uzavřel, že žádná ze změn č. 1 až 13 nemění funkční využití stavebního záměru způsobem, který by byl v rozporu s regulativy dotčených ploch, ani nepředstavuje změnu jeho prostorového řešení takové intenzity, která by byla v rozporu s regulací stabilizovaného území. Záměr i po provedení požadovaných změn zachovává svou základní urbanistickou koncepci, převažující funkci bydlení s komerčním parterem při ulici Malešická a prostorové začlenění do stávající urbanistické struktury.

Stavební záměr je situován v zastavěném území a požadovanými změnami se jeho poloha ve vztahu k vymezení zastavěného území nemění. Na dotčené území se nevztahuje územní opatření o stavební uzávěře ani územní opatření



o asanaci území, které by realizaci záměru bránilo. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že stavební záměr je v souladu s požadavky § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

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,

Protože hlavní město Praha má vydán územní plán, a to Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, stavební úřad soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování podle § 193 písm. b) stavebního zákona nehodnotil.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

K žádosti byla předložena projektová dokumentace pro povolení záměru „Rezidenční areál Malešická“, zpracovaná jako dokumentace pro povolení stavby podle § 158 odst. 1 stavebního zákona a vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace je členěna na průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci stavebních objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část.

Generálním projektantem a zpracovatelem projektové dokumentace je společnost IBA Architects s.r.o. (dříve IAN BRYAN ARCHITECTS, s.r.o.), IČO 256 27 511, se sídlem Štefánikova 75/48, 150 00 Praha 5. Splnění požadavků vyhlášky č. 131/2024 Sb. stavební úřad ověřil při přezkumu úplnosti žádosti a předložené dokumentace.

Na zpracování projektové dokumentace se podle průvodního listu podíleli následující projektanti a zpracovatelé jednotlivých částí dokumentace:

- **Hlavní zodpovědný projektant:** Dipl. arch. Ian M. Bryan, ČKA 02612 (A1) (Ian Bryan Architects s.r.o.)
- **Architekt – HIP:** Ing. arch. Eduard Trembulak (Ian Bryan Architects s.r.o.)
- **Architektonické a stavebně technické řešení:** Ian Bryan Architects s.r.o. – Dipl. arch. Ian M. Bryan, Ing. arch. Eduard Trembulak, Ing.



arch. Peter Hričovec, Arch. Mert Özkan, Ing. Veronika Boráková, Ing. David Hruška

- **Statika:** Helika Obermeyer s.r.o. – Ing. Alexander Šmíd, ČKAIT 0009590, Ing. Elena Ďubeková
- **Požárně bezpečnostní řešení:** BF PRO CZ s.r.o. – Ing. Jan Pavelek, ČKAIT 1103411 (požární bezpečnost staveb)
- **Silnoproud, slaboproud a měření a regulace:** Explan s.r.o. – Ing. Jiří Veselský ČKAIT 1400571 Ing. Marek Holcman
- **Kanalizace, vodovod, venkovní a vnitřní rozvody:** Pipeproject – Ing. Jaroslav Pojar ČKAIT: 0102225
- **Vytápění a chlazení:** Ing. Lukáš Vítek, Ing. Martin Šmídl ČKAIT 0009025
- **Větrání:** Ing. Pavel Tomšík ČKAIT: 0005945
- **Dopravní řešení:** PPU, s.r.o. – Ing. Tomáš Vejražka, ČKAIT 0015026
- **Sadové úpravy:** Terra Florida s.r.o. – Ing. Antonín Wagner, Ing. arch. Lucie Vogelová ČKA: 03857
- **Oslunění a denní osvětlení:** DALEA, s.r.o. – Ing. Martin Stárka
- **Závlahy:** ITTEC, s.r.o. – Ing. Alena Šimůnková ČKAIT 0014178
- **Doplňkové hasicí zařízení (DHZ):** PO Project s.r.o. – Ing. Pavel Ondruš, ČKAIT 3000056
- **Akustika:** DEKPROJEKT s.r.o. – Ing. Karel Nosek
- **Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB):** Ing. Lukáš Došek, energetický specialista, osvědčení č. 1531
- **Geodetické zaměření:** CCE Praha, s.r.o. – Ing. Jiří Bouček

Dokumentace byla zpracována v průběhu roku 2025 a následně v jednotlivých částech revidována a doplňována v roce 2026. Stavební úřad při posouzení záměru vycházel z projektové dokumentace ve znění předloženém a doplněném v průběhu řízení.

Stavební úřad dále posoudil soulad stavebního záměru s požadavky na výstavbu. Na území hlavního města Prahy jsou požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístování staveb stanoveny nařízením hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), dále jen „PSP“. Podle § 1 odst. 2 PSP se



prováděcí právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona na požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístování staveb v hlavním městě Praze nepoužije. Stavební úřad posoudil záměr z hlediska jednotlivých relevantních ustanovení PSP následovně:

§ 3 – Obecné zásady vymezení veřejných prostranství: Záměr je začleněn do stávající komunikační sítě a zachovává a doplňuje její vzájemné propojení. Při západní hranici řešeného území je navržena veřejně přístupná pěší komunikace propojující ulici Malešická s pěší komunikací a cyklostezkou při severní hranici řešeného území navazující na ulici Mezi Domky. V řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se nenachází vodní tok, na který by dopadaly požadavky § 3 odst. 2 PSP. Požadavky § 3 PSP jsou návrhem splněny.

§ 4 – Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky): Jižní průčelí objektu A spoluvytváří uliční prostranství ulice Malešická. Jeho šířka je v návaznosti na urbanistickou studii Nákladového nádraží Žižkov uvažována přibližně 25 m a navržená hmota stavby dotváří městskou blokovou strukturu. Doplňková prostupnost stavebního bloku je zajištěna zejména pěší komunikací při západní hranici řešeného území propojující ulici Malešická se severní pěší komunikací a dále pěším propojením přes vnitroblok. Pozemky před uliční čarou mají být podle předložené dokumentace odděleny a převedeny do vlastnictví hlavního města Prahy. Požadavky § 4 PSP jsou návrhem splněny.

§ 5 – Prostupnost volné krajiny: Řešené území se nachází uvnitř zastavěného území města a nenavazuje na volnou krajinu. Požadavky § 5 PSP na prostorové a provozní propojení veřejných prostranství do volné krajiny a na prostupnost volné krajiny sítí veřejně přístupných cest se proto na posuzovaný záměr neuplatní.

§ 6 – Urbanistické typy ulic: Ulice Malešická je v řešeném území koncipována jako městská třída. Navržený objekt tuto urbanistickou funkci podporuje svým umístěním při uličním prostranství a komerčním parterem se šesti jednotkami orientovanými do ulice Malešická. Navržené řešení je s požadavky § 6 PSP v souladu.



§ 7 – Šířky uličních prostranství: Pro městskou třídu stanoví § 7 odst. 1 písm. a) PSP minimální šířku uličního prostranství 24 m, není-li tato šířka stanovena územním nebo regulačním plánem. Uliční prostranství ulice Malešická je v řešeném místě navrženo v šířce přibližně 25 m. Záměr současně respektuje stávající uspořádání komunikace a umožňuje její budoucí úpravu v souladu s koncepcí městské třídy. Požadavky § 7 PSP jsou splněny.

§ 8 – Obecné požadavky na veřejná prostranství: Při jižním průčelí objektu A je navrženo veřejně přístupné uliční prostranství navazující na pěší komunikaci podél ulice Malešická. Pěší prostor před komerčním parterem má šířku přibližně 7,5 až 8 m. Součástí řešení je parkovací záliv s podélnými parkovacími stáními, záliv pro zásobování a městský mobiliář. Vjezd do podzemních garáží je veden chodníkovým přejezdem. Uliční prostranství navazuje na stávající veřejné osvětlení. Výsadbový pás se v dotčené části stávající ulice Malešická nenachází. Jeho novému založení v rámci řešeného dílčího zásahu brání stávající vedení technické infrastruktury a její ochranná pásma. Požadavky § 8 PSP jsou návrhem splněny.

§ 9 – Umísťování staveb ve veřejných prostranstvích: Navržené uspořádání zachovává dostatečný prostor pro pěší pohyb. Čistá šířka pěšího prostoru při jižním průčelí objektu činí přibližně 7,5 až 8 m. V prostoru jsou umístěny pouze prvky odpovídající jeho funkci, zejména stojany pro jízdní kola a dopravní značení. Vjezd do podzemních garáží je řešen vyvýšeným chodníkovým přejezdem o šířce 6 m. V uličním prostranství nejsou navržena svodidla ani protihluková stěna nebo val. Požadavky § 9 PSP jsou splněny.

§ 10 – Uspořádání veřejných prostranství: Ulice Malešická je komunikací s vyšší intenzitou motorové dopravy, a proto se na její řešení neuplatní požadavek § 10 odst. 1 PSP na přednostní řešení komunikací v oblastech s nízkou intenzitou motorové dopravy jako zón s omezenou rychlostí a smíšeným provozem. Křížení pěší trasy s vjezdem do podzemních garáží je v souladu s § 10 odst. 3 PSP řešeno chodníkovým přejezdem zachovávajícím prostorovou kontinuitu pěšího pohybu. Záměr nevytváří mimoúrovňové křížení pěší, cyklistické a automobilové dopravy. Požadavky § 10 PSP jsou návrhem splněny.



§ 11 – Uspořádání sítí: Nově navrhované a překládané sítě technické infrastruktury jsou v zastavitelném území vedeny převážně pod terénem a ve společných trasách. Nová kiosková distribuční trafostanice SO-56 je z prostorových důvodů vyvolaných rozsahem podzemních garáží navržena nadzemně při západní hranici areálu, mimo uliční prostranství. Je zapojena do prostorového řešení západní části areálu. Ustanovení § 11 odst. 4 PSP přitom stanoví umístění zařízení technické infrastruktury pod terénem nebo jako součást budovy jako řešení přednostní, nikoli bezvýjimečně povinné. Záměr se nenachází v záplavovém území. Požadavky § 11 PSP jsou splněny.

§ 12 – Výsadbové pásy a stromořadí v uličních prostranstvích: Záměrem není zakládána nová ulice ani prováděna celková přestavba stávající ulice Malešická, pro kterou by § 12 odst. 1 PSP obligatorně vyžadoval vymezení výsadbového pásu. V dotčeném stávajícím uličním prostranství navíc možnosti výsadby limitují stávající sítě technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Stávající stromořadí při severní pěší komunikaci je návrhem respektováno a nově navržené přípojky technické infrastruktury zachovávají požadované vzdálenosti od stávajících stromů. Požadavky § 12 PSP jsou splněny.

§ 13 – Obecné požadavky na umístování staveb: Jižní část záměru navazuje na uliční prostranství ulice Malešická a v parteru objektu A jsou směrem do tohoto veřejného prostoru orientovány komerční jednotky. Průčelí objektu vytváří přirozenou vodicí linii pro osoby se zrakovým postižením a před objektem je navržen dostatečně dimenzovaný pěší prostor. Dočasné objekty zařízení staveniště jsou navrženy jako dočasné a jejich umístění nevyvolává kácení dřevin ve veřejném prostranství. Záměr se nenachází v záplavovém území a nejde o stavbu pro rodinnou rekreaci ani zahrádkářskou chatu. Požadavky § 13 PSP jsou splněny.

§ 14 – Stavební čára: Prostorový vztah záměru k ulici Malešická je vymezen stavební čarou odvozenou z urbanistické studie Nákladového nádraží Žižkov. Jižní průčelí typických podlaží objektu A tuto stavební čáru respektuje. V dalších částech řešeného území byla stavební čára určena s ohledem na charakter stávající zástavby a její vztah k veřejným prostranstvím. Tam, kde ji



nebylo možné jednoznačně odvodit, byla v souladu s § 15 odst. 3 písm. a) PSP uvažována jako volná. Požadavky § 14 PSP jsou splněny.

§ 15 – Umísťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru: Stavba je umístěna v souladu se stavební čarou odvozenou z urbanistické studie a z charakteru okolní zástavby. Při ulici Malešická vytváří souvislou hranu městského bloku. Prostupnost území je současně zachována pěšími propojeními navrženými v rámci stavebního bloku. Umístění stavebního záměru v tomto základním prostorovém uspořádání bylo rovněž předmětem pravomocného územního rozhodnutí. Požadavky § 15 PSP jsou splněny.

§ 16 – Prostor mezi uliční a stavební čarou: Při ulici Malešická je uliční a stavební čára v zásadě totožná. Při severní hranici řešeného území je mezi uliční čarou a severním průčelím sekce B navržena předzahrádka, která je zahradně upravena a vymezena opěrnou konstrukcí a oplocením. V prostoru mezi uliční a stavební čarou nejsou navrhovány stavby, které by byly s § 16 odst. 2 PSP neslučitelné. Požadavky § 16 PSP jsou splněny.

§ 17 – Prvky před stavební čarou: Geometrie předsazených balkonů na průčelí objektu A orientovaném do ulice Malešická je pravidelně členěna lokálními výstupky nepravidelného trojúhelníkového půdorysu. Tyto stavební prvky architektonicky členící průčelí předstupují před stavební čáru přibližně o 0,18 m, tedy v rozsahu nepřesahujícím 0,3 m podle § 17 odst. 1 písm. a) PSP. Předstupující prvky současně nezasahují do průjezdního ani průchozího prostoru komunikace podle § 17 odst. 2 PSP. Požadavky § 17 PSP jsou splněny.

§ 18–20 Výšková regulace: Výškové řešení záměru bylo již předmětem posouzení v řízení o vydání pravomocného územního rozhodnutí, včetně odvolacího řízení, v němž byl prokázán soulad záměru s požadavky na výškovou regulaci. Změnou č. 1 územního rozhodnutí projednávanou v tomto řízení nedochází ke zvýšení pravomocně stanovených maximálních výškových parametrů sekce B. Tyto parametry zůstávají zachovány.

Pravomocné územní rozhodnutí se podle § 330 odst. 6 stavebního zákona považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru. Stavební úřad je tímto rozhodnutím v souladu s § 73 odst. 2 správního řádu vázán. Změnu



územního rozhodnutí přitom podle § 200 odst. 3 stavebního zákona projednává pouze v rozsahu požadované změny. V rozsahu nedotčeném touto změnou proto stavební úřad vychází z pravomocně stanoveného řešení. To se v tomto případě týká právě i výškového řešení záměru, které se z hlediska maximálních parametrů nezměnilo. Jelikož stavba v tomto rozsahu odpovídá územnímu rozhodnutí (ve znění odvolacího rozhodnutí), lze uzavřít, že otázka souladu s výškovou regulací již byla pravomocně vyřešena.

Pouze pro úplnost, pokud jde o podrobné posouzení výškové regulace, stavební úřad odkazuje na strany 12 a 13 odůvodnění odvolacího rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, čj. MHMP 1956534/2024, sp. zn. S-MHMP 2349395/2022/STR, ze dne 16.12.2024, kde jsou vyhodnoceny výškové hladiny okolní zástavby a soulad výškového řešení záměru. Z uvedeného vyplývá, že záměr požadavkům na výškovou regulaci vyhovuje.

§ 21 – Odstupy od okolních budov: Odstupy navrhované stavby byly posouzeny ve vztahu k oknům obytných místností stávajících okolních budov. Ve vztahu k obytné zástavbě severně od řešeného území je splnění požadavku prokázáno odstupovým úhlem 45° podle bodu II přílohy č. 1 PSP. Objekt při východní hranici nemá obytnou funkci. Objekt při západní hranici je užíván k bydlení, avšak v průčelí orientovaném k řešenému záměru nemá podle projektové dokumentace okna obytných místností. Požadavky § 21 PSP jsou splněny.

§ 22 – Odstupy staveb a požadavky na výstavbu při hranici pozemku: Nadzemní části hlavní stavby v místech, na která se vztahuje obecný požadavek odstupu od hranice sousedního pozemku, dodržují minimální odstup 2 m. Tento požadavek se podle § 22 odst. 1 PSP neuplatní na hranicích s veřejným prostranstvím a podle § 22 odst. 2 se neuplatní ani na stavby a jejich části splňující tam stanovené podmínky, mimo jiné na části nepřesahující výšku 2,5 m. Podzemní část stavby se při východní hranici přibližuje k hranici pozemku na vzdálenost přibližně 0,4 m. § 22 odst. 3 PSP umožňuje, aby podzemní část stavby zasahovala až k hranici pozemku. Požadavky § 22 PSP jsou splněny.

§ 23 – Požadavky na oplocení: Při ulici Malešická je hranice veřejného prostoru převážně vymezena průčelím objektu A. V místech vstupů do vnitrobloku je navrženo transparentní oplocení s brankami. Oplocení předzahrádek je řešeno



transparentně, popřípadě v kombinaci s gabionovými prvky. Podél východní hranice pozemku je v rámci změny č. 4 navržena opěrná zídka s proměnnou výškou a pletivovým oplocením o výšce 1,2 až 2 m, ve kterém jsou navrženy dvě branky umožňující případné budoucí propojení se sousedním pozemkem. Oplocení svým charakterem a výškou odpovídá požadavkům § 23 PSP. Řešené území se nenachází v průtočném záplavovém území.

§ 24 – Napojení na komunikace: Rezidenční areál je dopravně napojen na ulici Malešická. Vjezd do společných podzemních garáží je řešen chodníkovým přejezdem a rampa svým sklonem nezasahuje do uličního prostranství. Bezpečné pěší napojení je zajištěno z ulice Malešická i ze severní pěší komunikace a záměr navazuje rovněž na existující cyklistickou infrastrukturu. Při návrhu bylo zohledněno napojení na zastávky veřejné dopravy v ulici Malešická. Požadavky § 24 PSP jsou splněny.

§ 25 – Kapacity parkování: Potřeba dopravy v klidu byla stanovena podle § 25 a příloh č. 2 a 3 PSP s ohledem na jednotlivé účely užívání stavby a její umístění v zóně 04. Pro obytnou funkci byl základní počet stání vypočten z příslušné hrubé podlažní plochy při základním ukazateli 85 m² HPP na jedno stání a s rozdělením na 90 % vázaných a 10 % návštěvnických stání. Samostatně byla stanovena potřeba stání pro komerční jednotky v parteru. Po uplatnění příslušných přepočtů činí minimální požadovaný počet 249 parkovacích stání. Záměr navrhuje 243 parkovacích stání v podzemních garážích a 8 venkovních parkovacích stání určených pro potřeby dopravy v klidu, celkem tedy 251 parkovacích stání. Nad tento počet je navrženo jedno samostatné stání pro zásobování komerčních jednotek. Minimální požadovaný počet parkovacích stání je proto splněn. Počet a rozměry vyhrazených stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace odpovídají bodům II a III přílohy č. 2 PSP. Požadavky § 25 PSP jsou splněny.

§ 26 – Forma a charakter parkování: Vázaná stání pro bydlení jsou umístěna v podzemních garážích. Návštěvnická stání jsou umístěna zčásti v podzemních garážích a zčásti na povrchu při ulici Malešická. Povrchová stání jsou řešena podélně v parkovacím zálivu a neomezují pěší přístup do objektu.



Návštěvnická stání jsou veřejně přístupná s možností stanovení režimu jejich užívání. Požadavky § 26 PSP jsou splněny.

§ 27 – Požadavky na odkládání jízdních kol: Pro návštěvníky jsou v prostoru při ulici Malešická navrženy veřejně přístupné stojany umožňující uzamčení jízdních kol. Pro rezidenty jsou v objektech A a B navrženy společné, veřejně nepřístupné místnosti pro uschování jízdních kol, přístupné z prostoru vnitrobloku. Požadavky § 27 PSP jsou splněny.

§ 28 – Zásobování pitnou vodou a studny: Stavba bude zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu prostřednictvím samostatné vodovodní přípojky vedené z vodovodního řádu v ulici Malešická. Pro zásobování stavby pitnou vodou není navrhována studna. Požadavky § 28 PSP jsou splněny.

§ 29 – Zneškodňování odpadních vod: Odpadní vody ze stavby budou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu. S ohledem na rozsah záměru, výškové uspořádání jednotlivých částí stavby a polohu stávajících stok je objekt napojen na veřejnou kanalizaci více přípojkami. Takové řešení § 29 odst. 2 PSP u stavby většího rozsahu připouští, je-li z technických a ekonomických důvodů vhodné. Žumpa ani malá čistírna odpadních vod nejsou navrhovány. Požadavky § 29 PSP jsou splněny.

§ 30 – Hospodaření se srážkovými vodami: Hydrogeologické poměry řešeného území neumožňují dostatečné vsakování srážkových vod. Srážkové vody jsou proto zachycovány v retenčně-akumulační nádrži o retenčním objemu nejméně 157,6 m³ a akumulačním objemu nejméně 41 m³. Akumulovaná voda bude využívána pro závlahu zeleně a přebytečné vody budou řízeným způsobem odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu. Regulovaný odtok bude omezen na hodnotu stanovenou správcem kanalizace. Nádrž je vybavena bezpečnostním přepadem. Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno v rámci záměru a nedochází jím k nepřípustnému zatěžování okolních pozemků. Požadavky § 30 PSP jsou splněny.

§ 31 – Obecné požadavky na umístování staveb pro reklamu a reklamních zařízení: Záměr nepředpokládá umístění samostatných staveb pro reklamu ani



reklamních zařízení, která by svým umístěním, rozsahem nebo provedením narušovala architektonický a urbanistický charakter prostředí nebo bezpečnost provozu. Požadavky § 31 PSP nejsou návrhem porušeny.

§ 32 – Samostatně stojící stavby pro reklamu a reklamní zařízení: Samostatně stojící stavby pro reklamu ani samostatně stojící reklamní zařízení nejsou součástí záměru. Požadavky § 32 PSP se proto na posuzovaný záměr neuplatní.

§ 33 – Stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístěné nad rovinou střechy: Stavby pro reklamu ani reklamní zařízení umístěné nad rovinou střechy nejsou součástí záměru. Požadavky § 33 PSP se proto na posuzovaný záměr neuplatní.

§ 34 – Stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístěné kolmo k fasádě: Stavby pro reklamu ani reklamní zařízení umístěné kolmo k fasádě nejsou součástí záměru. Požadavky § 34 PSP se proto na posuzovaný záměr neuplatní.

§ 35 – Stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístěné na fasádě a předsazené před fasádou: V parteru objektu A při ulici Malešická je navrženo šest komerčních jednotek. Projektová dokumentace předpokládá jejich označení vývěsními štíty tvořenými jednotlivými písmeny, číslicemi nebo logy a nepředpokládá umístění reklamy na slepých štítových stěnách. Navržené řešení označení provozoven odpovídá požadavkům § 35 PSP.

§ 36 – Stavby pro reklamu a reklamní zařízení na oplocení, opěrných zdech a zábradlí: Na trvalém oplocení, opěrných zdech ani zábradlích nejsou navrženy stavby pro reklamu ani reklamní zařízení. Případné reklamní prvky na dočasném oplocení staveniště nepřesáhnou výšku oplocení o více než 0,3 m. Požadavky § 36 PSP jsou splněny.

Podle § 1 odst. 3 PSP se prováděcí právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona na technické požadavky na stavby na území hlavního města Prahy použije, nestanoví-li PSP jinak. Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „VPV“). Projektová dokumentace byla zpracována před 01.07.2026. Podle čl. II vyhlášky č. 97/2026 Sb., kterou se mění vyhláška č. 146/2024 Sb., se proto při posouzení



technických požadavků na stavbu postupuje podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění účinném přede dnem 01.07.2026. V rozsahu, v němž PSP stanoví technické požadavky odchylně, vycházel stavební úřad z příslušných ustanovení PSP.

§ 16 VPV – Mechanická odolnost a stabilita: Stavba je navržena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným zatížením a vlivům po dobu předpokládané životnosti stavby a nedošlo k ohrožení stability vlastní stavby, okolních staveb ani technické infrastruktury. Návrh zohledňuje rovněž účinky vody a další vnější vlivy zjištěné provedenými průzkumy. Požadavky § 16 VPV jsou splněny.

§ 17 VPV – Zakládání stavby: Způsob založení stavby vychází ze zjištěných základových poměrů a z provedených inženýrskogeologických a hydrogeologických průzkumů. Stavební jáma bude při provádění stavby zajištěna tak, aby nedošlo k ohrožení stability sousedních pozemků a staveb. Podzemní konstrukce jsou navrženy s ochranou proti působení podzemní vody a vlhkosti. Spodní stavba je řešena jako vodotěsná železobetonová konstrukce – bílá vana. Požadavky § 17 VPV jsou splněny.

§ 18 VPV – Úroveň podlahy obytné místnosti: Úroveň podlah obytných místností je navržena nejméně 0,15 m nad úrovní přilehlého upraveného terénu. Ochrana podzemních částí stavby proti působení vody je zajištěna konstrukčním řešením spodní stavby. Požadavky § 18 VPV jsou splněny.

§ 19 VPV – Větrání: Větrání jednotlivých prostor je řešeno s ohledem na jejich účel užívání. Byty v sekci A jsou větrány nuceně s rekuperací tepla, v sekci B je navrženo přirozené větrání obytných místností s nuceným odsáváním hygienických prostorů a kuchyní. Komerční jednotky budou větrány samostatnými vzduchotechnickými zařízeními. Chráněné únikové cesty jsou větrány přetlakově, prostory pro ukládání odpadu a podzemní garáže podtlakově. Samostatně je zajištěno rovněž větrání technických místností a sklepních prostor. Požadavky § 19 VPV jsou splněny.

§ 20 VPV ve spojení s § 37 PSP – Osvětlení, proslunění a stínění: Denní osvětlení obytných prostorů navrhované stavby bylo ověřeno samostatnou



světelně-technickou studií. Samostatně byl prověřen rovněž vliv navrhované stavby na denní osvětlení okolních staveb. Předloženo bylo také posouzení vlivu stavby na proslunění okolí. Konkrétně bylo denní osvětlení obytných místností navrhovaného záměru posouzeno studií č. DL99a/2024, aktualizovanou dne 26. 9. 2025, a vliv záměru na denní osvětlení okolních objektů studií č. DL99c/2024 ze dne 30. 9. 2025. Ve vztahu k bytovému domu na pozemku parc. č. 3541/136 v k. ú. Žižkov bylo dále doloženo světelně-technické posouzení společnosti EKOLA group, spol. s r.o., zakázkové číslo 25.0492-01, „Rezidenční areál Malešická – Revize C, Posouzení zastínění – část b – proslunění“. Z předložených posouzení nevyplývá nesplnění požadavků na denní osvětlení navrhované stavby ani okolních staveb. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že požadavky § 20 VPV ve spojení s § 37 PSP jsou splněny. Nadto Stavební úřad připomíná, že i tato otázka byla již posuzována v rámci územního řízení ke stavbě. Územní rozhodnutí ve spojení s odvolacím rozhodnutím přitom rovněž dokládají splnění těchto požadavků. Projednané změny záměru nejsou takové povahy, aby mohly vést k opačnému posouzení. I přesto bylo ale splnění těchto požadavků doloženo výše citovanými studiemi.

§ 21 VPV – Ochrana proti hluku a vibracím: Stavba je navržena tak, aby byly dodrženy požadavky na ochranu vnitřních i venkovních chráněných prostorů před hlukem a vibracemi. S ohledem na dopravní hluk z ulice Malešická jsou navržena odpovídající opatření na obvodovém plášti a výplních otvorů. Konstrukce mezi jednotlivými prostory jsou navrženy s požadovanou vzduchovou a kročejovou neprůzvučností. Technologická zařízení umístěná na střechách jsou akusticky odstíněna protihlukovými bariérami. Soulad řešení je doložen akustickým posouzením. Požadavky § 21 VPV jsou splněny.

§ 22 VPV – Tepelná ochrana budov: Obálka budovy je navržena s tepelněizolačními konstrukcemi a výplněmi otvorů s izolačními trojskly. Dokumentace uvádí součinitel prostupu tepla oken U_w nejvýše $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Tepelně-technické vlastnosti konstrukcí byly posouzeny výpočtem tepelných ztrát a zisků a energetické vlastnosti budovy jsou řešeny rovněž průkazem energetické náročnosti budovy. Požadavky § 22 VPV jsou splněny.



§ 23 VPV – Uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy: Běžný provoz stavby nevyžaduje manipulaci s látkami, které by mohly způsobit nepřípustné znečištění půdy, povrchových nebo podzemních vod. Teplonosná kapalina geotermálního systému je vedena v uzavřeném okruhu. Požadavky § 23 VPV jsou splněny.

§ 24 VPV – Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení: Venkovní osvětlení pěších komunikací a areálu je navrženo tak, aby byl světelný tok směřován do osvětlovaných ploch a nedocházelo k nepřiměřenému rušení okolí. Při pěší komunikaci propojující ulici Malešická se severní pěší komunikací jsou navržena nízká sloupková svítidla, případně svítidla integrovaná do stavebních konstrukcí. Požadavky § 24 VPV jsou splněny.

§ 25 VPV – Komunální odpad: Pro potřeby bytové i komerční části jsou navrženy samostatné prostory pro soustřeďování komunálního odpadu s kapacitou odpovídající předpokládanému provozu stavby. Prostory jsou nuceně větrány a umožňují umístění nádob na směsný i tříděný komunální odpad. Jsou přístupné z pěší komunikace při západní části areálu tak, aby byl umožněn jejich pravidelný svoz. Požadavky § 25 VPV jsou splněny.

§ 26 VPV – Ochrana před bleskem: Stavba bude vybavena ochranou před účinky atmosférické elektřiny. Na střeších je navržena jímací soustava doplněná jímacími tyčemi u technologických zařízení a odpovídajícím systémem svodů a uzemnění. Požadavky § 26 VPV jsou splněny.

§ 27 VPV – Ochrana před spadem ledu a stékáním vody: Střechy objektů jsou ploché a jejich odvodnění je navrženo tak, aby srážkové vody ani sníh neohrožovaly přilehlé komunikace a pochozí plochy. Požadavky § 27 VPV jsou splněny.

§ 38 PSP – Ochrana před povodněmi a vydatnými srážkami: Podle § 38 odst. 1 PSP se požadavky VPV na ochranu před povodněmi a vydatnými srážkami nepoužijí a uplatní se úprava PSP. Řešené území se nachází mimo záplavové území. Vnitřní kanalizace a kanalizační přípojky jsou v místech, kde hrozí zpětné vzduť, chráněny proti zpětnému toku. Požadavky § 38 PSP jsou splněny.



§ 29 VPV – Přístupnost: Stavba bytového domu, společné prostory, komerční jednotky i navazující pěší komunikace jsou navrženy s ohledem na požadavky přístupnosti. Všech sedm komunikačních jader je bezbariérově přístupných a jednotlivá podlaží jsou propojena výtahy. Výškové rozdíly v rámci areálu jsou překonávány rampami a komunikacemi pro pěší; navrženy jsou rovněž vodící, signální a varovné prvky pro osoby se zrakovým postižením. Požadavky § 29 VPV jsou splněny.

§ 30 VPV: V záměru nejsou navržena veřejně přístupná hygienická zařízení ani šatny, na něž by dopadaly zvláštní požadavky tohoto ustanovení.

§ 31 VPV ve spojení s § 40 PSP – Schodiště a šikmá rampa: Schodiště a rampy jsou navrženy s ohledem na bezpečný a přístupný pohyb osob a na požadavky příslušných technických norem. Schodiště jsou osvětlena přirozeným nebo umělým osvětlením a rozměry schodišťových stupňů jsou v jednotlivých ramenech jednotné. Při posouzení nejmenší šířky schodišťového stupně se uplatní § 40 PSP, který v tomto rozsahu nahrazuje obecnou úpravu VPV. Požadavky § 31 VPV a § 40 PSP jsou splněny.

§ 32 VPV ve spojení s § 41 PSP – Výtah a zdvihací plošina: Každé ze sedmi komunikačních jader bytového domu je vybaveno osobním výtahem zajišťujícím přístup do společných prostor jednotlivých podlaží. Výtahy jsou součástí bezbariérového komunikačního systému objektu. Pohyblivé schody ani pohyblivé chodníky nejsou navrženy. Požadavky § 32 VPV a § 41 PSP jsou splněny.

§ 33 VPV – Výtahová, větrací a shozová šachta: Ve výtahových šachtách nejsou vedena zařízení nesouvisející s provozem výtahů a šachty jsou odvětrány mimo budovu. Vzduchotechnická potrubí jsou využívána pouze pro účel, pro který byla navržena. Shozové šachty na komunální odpad nejsou součástí stavby. Požadavky § 33 VPV jsou splněny.

§ 34 VPV – Ochrana proti pádu: Na schodištích, rampách, balkonech, terasách a dalších pochozích plochách, u nichž hrozí nebezpečí pádu, jsou navržena ochranná zábradlí. Okenní otvory jsou navrženy s odpovídající parapetní



výškou nebo jiným zabezpečením proti pádu. Požadavky § 34 VPV jsou splněny.

§ 35 VPV – Protiskluznost: Pochozí povrchy podlah, schodišť a ramp ve vnitřním i venkovním prostoru jsou navrženy z materiálů s odpovídajícími protiskluznými vlastnostmi. Vnější povrchy jsou současně navrženy tak, aby na nich nedocházelo k nežádoucímu zadržování vody a byla umožněna jejich údržba. Požadavky § 35 VPV jsou splněny.

§ 36 VPV – Bezpečnost při údržbě stavby: Na střechách objektů je navržen zachytňový systém umožňující bezpečné provádění údržby a prací ve výškách. Požadavky § 36 VPV jsou splněny.

§ 37 VPV – Plochy: Záměr neobsahuje prostory staveb pro sociální služby, hlediště ani posluchárny, pro něž § 37 VPV stanoví zvláštní požadavky na minimální plochy nebo místa pro osoby na vozíku. Ustanovení § 37 VPV se proto na posuzovaný záměr v tomto rozsahu neuplatní.

§ 38 VPV ve spojení s § 42 PSP – Výšky: Světlá výška obytných prostorů činí v sekci A nejméně 2,68 m a v sekci B nejméně 2,64 m. Požadované minimální světlé výšky obytných místností jsou tedy dodrženy. V chodbách a hygienickém zázemí bytů jsou lokálně navrženy podhledy se světlou výškou nejméně 2,4 m. V obytných částech se nevyskytují prostory pod šikmou střechou. Požadavky § 38 VPV ve spojení s § 42 PSP jsou splněny.

§ 39 VPV – Šířky a jiné rozměry vnitřních komunikací budov: Vstupní dveře do bytů, pobytových místností a komunikačních prostorů mají světlou šířku nejméně 0,8 m. Vnitřní komunikace umožňují přepravu předmětů požadovaných rozměrů. Střešní výlezy a vstupní otvory do šachet a nádrží splňují stanovené minimální rozměry. Požadavky § 39 VPV jsou splněny.

§ 43 PSP – Garáž: Podzemní garáže jsou navrženy v souladu se zvláštní pražskou úpravou § 43 PSP, která v rozsahu technických požadavků na garáž nahrazuje obecnou úpravu VPV. Základní parkovací stání mají délku 5,0 m a šířku nejméně 2,5 m. Krajiní stání jsou rozšířena nejméně na 2,75 m. Vnitřní komunikace mají šířku přibližně 5,5 až 6,0 m. Volná výška průjezdného profilu



garáží činí nejméně 2,2 m, na rampách nejméně 2,3 m. Výška vozidel vjíždějících do garáží je omezena na 2,0 m. Parametry garáží tak splňují požadavky § 43 PSP.

§ 46 PSP – Vegetační souvrství: Ploché střechy objektů jsou v částech, které nejsou využity pro technická zařízení nebo jiný účel, opatřeny vegetačním souvrstvím pro extenzivní zeleň s vrstvou substrátu přibližně 0,10 m. Plocha vnitrobloku nad podzemními garážemi je rovněž řešena jako vegetační plocha s mocností vegetačního souvrství podle konkrétního typu výsadby přibližně 0,3 až 0,9 m. Navržené vegetační plochy současně přispívají k retenci srážkových vod. Požadavky § 46 PSP jsou splněny.

§ 40 VPV – Vodovodní přípojka a vnitřní vodovod: Stavba bude zásobována pitnou vodou novou vodovodní přípojkou napojenou na vodovodní řad v ulici Malešická. Přípojka je navržena v nezámrzné hloubce, na přívodu do vnitřního vodovodu je navržena ochrana proti zpětnému průtoku znečištěné vody. Vodoměrná sestava je umístěna v samostatně přístupné technické místnosti v 1. PP. Požadavky § 40 VPV jsou splněny.

§ 41 VPV – Kanalizační přípojka a vnitřní kanalizace: Objekt je odkanalizován dvěma splaškovými a dvěma jednotnými kanalizačními přípojkami. Většina srážkových vod je před odvedením do jednotné kanalizace zadržována v retenčně-akumulační nádrži. Kanalizační potrubí je uloženo v nezámrzné hloubce, čisticí tvarovky jsou umístěny v přístupných prostorách a větrací potrubí je vyvedeno nad střechu mimo pobytové terasy a otvory obytných prostorů. Odpadní vody vzniklé při případném čištění garáží jsou zachycovány v neodkanalizovaných havarijních jímkách a následně odstraněny odpovídajícím způsobem. Požadavky § 41 VPV jsou splněny.

§ 42 VPV – Žumpa: Žumpa není součástí stavebního záměru. Ustanovení § 42 VPV se proto na záměr neuplatní.

§ 43 VPV – Silnoproudý rozvod a rozvod elektronických komunikací: Objekt bude napojen na distribuční elektrickou síť prostřednictvím nové distribuční trafostanice a navazujících rozvodů. Zařízení umožňující bezpečné vypnutí elektrického proudu jsou navržena jako přístupná a viditelně označená. Objekt



je současně napojen na optickou síť elektronických komunikací. V jednotlivých bytových a komerčních jednotkách jsou navrženy rozvody strukturované kabeláže a technické šachty jsou vybaveny rezervou pro další komunikační vedení. Požadavky § 43 VPV jsou splněny.

§ 44 VPV – Záložní zdroj elektrické energie: Pro požárně bezpečnostní zařízení, která musí zůstat v provozu i při výpadku napájení z distribuční sítě, jsou navrženy záložní zdroje elektrické energie. Projektová dokumentace požárně bezpečnostního řešení předpokládá zejména napájení prostřednictvím UPS pro vybraná požárně bezpečnostní zařízení a samostatné záložní napájení elektrické požární signalizace. Požadavky § 44 VPV jsou splněny.

§ 45 VPV – Plynovodní přípojka: Záměr není napojen na distribuční plynovod a nová plynovodní přípojka není navržena. Ustanovení § 45 VPV se proto na záměr neuplatní.

§ 46 VPV – Vzduchotechnické zařízení: Vzduchotechnická zařízení jsou navržena s možností pravidelné kontroly, čištění a údržby. Výduchy jsou vedeny převážně nad střechy a umístěny v dostatečné vzdálenosti od nasávacích otvorů. Vzduch odváděný z podzemních garáží je vyfukován do venkovního prostoru tak, aby nedocházelo k jeho zpětnému nasávání a k nepřipustnému ovlivnění okolí. V sekci A je při nuceném větrání bytů využíváno zpětné získávání tepla. Požadavky § 46 VPV jsou splněny.

§ 47 VPV – Teplovodní přípojka a rozvod tepelné energie: Zdrojem tepla a chladu je soustava hlubinných geotermálních vrtů a tepelných čerpadel systému země–voda v kombinaci s bivalentním zdrojem centrálního zásobování teplem. Horkovodní přípojka je v objektu ukončena v redukční stanici v 1. PP, kde je rovněž umístěn hlavní uzávěr teplotnosného média. Požadavky § 47 VPV jsou splněny.

§ 48 VPV – Spalinová cesta: Objekt není vybaven spalovacím zdrojem, který by vyžadoval odvod spalin spalninovou cestou. Spalinová cesta proto není součástí záměru a ustanovení § 48 VPV se na záměr neuplatní.



§ 49 VPV – Stavba pro bydlení a byty: Jednotlivé bytové jednotky jsou stavebně uzavřené. Pro každé domovní komunikační jádro je navržena místnost nebo prostor s výlevkou pro úklid společných částí domu. Záměr neobsahuje byty zvláštního určení ani byty s univerzálním standardem, a proto se zvláštní požadavky vztahující se výlučně k těmto bytům neuplatní. Požadavky § 49 VPV jsou splněny.

§ 61 VPV – Vybavení stavby dobíjecím bodem: Projektová dokumentace s podporou elektromobility počítá a kabelová infrastruktura je navržena. Požadavky § 61 VPV jsou splněny.

Stavební úřad na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že stavební záměr splňuje požadavky na výstavbu stanovené PSP a VPV ve znění rozhodném pro posuzovanou projektovou dokumentaci.

Požární bezpečnost stavby byla řešena samostatným požárně bezpečnostním řešením. To posuzuje zejména členění stavby do požárních úseků, požární odolnost stavebních konstrukcí, únikové cesty, odstupové vzdálenosti, zabezpečení požární vodou, příjezdové komunikace a zásahové cesty a vybavení stavby požárně bezpečnostními zařízeními. Navržené chráněné únikové cesty typu B propojují jednotlivá podlaží, jsou nuceně větrány a současně slouží jako vnitřní zásahové cesty; únikové cesty z bytových jednotek a podzemních garáží byly v požárně bezpečnostním řešení posouzeny jako vyhovující. Odstupové vzdálenosti byly stanoveny výpočtem a požárně bezpečnostní řešení je hodnotí jako vyhovující. Vnější požární voda je zajištěna stávajícími hydranty v okolních komunikacích.

Samostatným požárně bezpečnostním řešením je posouzeno rovněž zařízení staveniště. Na základě předložené dokumentace stavební úřad dospěl k závěru, že záměr je navržen tak, aby v případě požáru byla po stanovenou dobu zachována nosnost konstrukcí, bylo omezeno šíření ohně a kouře uvnitř stavby i na sousední stavby, byl umožněn bezpečný únik a záchrana osob a byly vytvořeny podmínky pro bezpečný zásah jednotek požární ochrany, a splňuje tak požadavky § 147 stavebního zákona. Samotné požárně bezpečnostní řešení uzavírá, že objekt vyhoví dotčeným normovým požadavkům za předpokladu



respektování požadavků v něm stanovených. Požadavky § 147 stavebního zákona odpovídají právě těmto pěti základním oblastem požární bezpečnosti.

Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí podle § 148 stavebního zákona

Požadavky § 148 stavebního zákona stavební úřad posoudil rovněž v rámci výše uvedeného posouzení jednotlivých technických požadavků VPV, zejména požadavků na větrání, osvětlení a stínění, ochranu proti hluku a vibracím, tepelnou ochranu stavby, ochranu proti uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy, omezení nežádoucích účinků venkovního osvětlení a nakládání s komunálním odpadem. Projektová dokumentace je v těchto otázkách doplněna příslušnými odbornými podklady, zejména akustickým a světelně-technickým posouzením. Stavba je navržena tak, aby při jejím provádění a užívání nedocházelo k ohrožení života nebo zdraví osob ani k nepřipustným negativním vlivům na životní prostředí. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že požadavky § 148 stavebního zákona jsou splněny. Rozsah § 148 zahrnuje mj. hluk, světelně-technické vlastnosti, vlhkost, nebezpečné látky, vody a půdu.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě podle § 149 stavebního zákona

Stavební úřad dále posoudil záměr z hlediska požadavků na bezpečnost a přístupnost podle § 149 stavebního zákona a § 29 VPV. Podle § 149 stavebního zákona musí být stavba navržena a provedena tak, aby při jejím užívání, údržbě a provozu nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví a aby byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, mimo jiné u veřejných prostranství, částí staveb občanského vybavení určených pro užívání veřejností a společných prostor a domovního vybavení bytových domů. § 29 VPV tyto požadavky konkretizuje a odkazuje na požadavky na přístupnost podle ČSN 73 4001, uvedené v příloze č. 14 VPV.

Navrhovaný rezidenční areál je z hlediska přístupnosti řešen jako celek zahrnující přístup z veřejného prostoru, společné komunikace bytového domu, komerční jednotky a parkování. Všechna čtyři komunikační jádra sekce A a



všechna tři komunikační jádra sekce B jsou navržena s bezbariérovým přístupem. Přístup k sekci A je zajištěn z prostoru vnitrobloku, který je přístupný rampou z ulice Malešická a rovněž z veřejné pěší komunikace při západní hranici pozemku. V západním křídle sekce B je pro překonání výškového rozdílu rovněž navržena rampa. Výtahy v jednotlivých komunikačních jádrech zpřístupňují jednotlivá podlaží a jejich minimální rozměr je podle projektové dokumentace 1,1 × 1,4 m.

Vstupy do bytových částí i komerčních jednotek jsou navrženy bezbariérově. Komerční jednotky v parteru jsou přístupné přímo z veřejného prostoru. Vstupní dveře jsou navrženy se světlou průchodnou šířkou nejméně 0,9 m. Společné komunikace, výtahy a další prvky domovního vybavení jsou navrženy s ohledem na pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Projektová dokumentace předpokládá u výtahů rovněž hlasový výstup, hmatové značení a ovládací prvky v přístupné výšce.

Nové pěší komunikace a chodníky jsou navrženy tak, aby umožňovaly pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. V místech, kde je to vyžadováno, jsou navrženy vodící linie, signální a varovné pásy a snížené obruby. Pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu je podle projektové dokumentace vyhrazeno celkem 14 parkovacích stání v podzemních garážích a jedno venkovní parkovací stání.

Přístupnost je zohledněna rovněž po dobu provádění stavby. Pokud dojde k omezení stávajících veřejných pěších tras, má být zajištěna bezpečná obchodní trasa s pevným, rovným a protiskluzovým povrchem, dostatečnou šířkou a podle potřeby s hmatovými a vizuálními prvky pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

Na základě těchto podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že záměr splňuje požadavky na bezpečnost a přístupnost podle § 149 stavebního zákona a § 29 VPV.

Požadavky na úsporu energie podle § 150 stavebního zákona



Záměr byl dále posouzen z hlediska požadavků na úsporu energie podle § 150 stavebního zákona, podle něhož musí být stavba a její technická zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání navrženy tak, aby byla spotřeba energie s ohledem na účel užívání a místní klimatické podmínky co nejnižší a stavba byla energeticky účinná.

Projektová dokumentace navrhuje tepelně izolovanou obálku budovy, výplně otvorů s izolačními trojskly, využití 55 geotermálních vrtů a pěti tepelných čerpadel pro vytápění a chlazení, fotovoltaické panely na střeše objektu B, doplňkové napojení na centrální zásobování teplem a v části objektu řízené větrání se zpětným získáváním tepla. Energetická náročnost budovy je současně řešena průkazem energetické náročnosti budovy. S ohledem na uvedené řešení stavební úřad dospěl k závěru, že požadavky § 150 stavebního zákona jsou splněny.

Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů podle § 151 stavebního zákona

Záměr splňuje rovněž požadavky § 151 stavebního zákona na udržitelné využití přírodních zdrojů. Projektová dokumentace v rámci organizace výstavby předpokládá předcházení vzniku odpadů, zpětné využití vhodných výkopových zemin přímo v rámci stavby a oddělené soustřeďování stavebních materiálů, zejména betonu, cihel, dřeva, kovů a plastů, za účelem jejich recyklace nebo dalšího využití. Součástí záměru je rovněž využívání akumulovaných srážkových vod pro závlahu vegetačních ploch. Tato opatření odpovídají požadavku § 151 stavebního zákona na opětovné využívání a recyklovatelnost materiálů a využívání přírodních zdrojů způsobem šetrným k životnímu prostředí.

Na základě výše uvedeného posouzení stavební úřad dospěl k závěru, že záměr splňuje požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména základní technické požadavky na stavby podle § 146 až 151 stavebního zákona, požadavky PSP a požadavky VPV ve znění rozhodném pro posuzovanou projektovou dokumentaci. Pro záměr nebyla požadována výjimka z požadavků na výstavbu.



Stavební úřad měl dále k dispozici světelně-technická posouzení předložená žadatelem. Studií denního osvětlení č. DL99a/2024, aktualizovanou dne 26. 9. 2025, bylo posouzeno denní osvětlení obytných místností navrhovaného záměru. Podle závěru studie všechny posuzované obytné místnosti, resp. obytné plochy místností, splňují požadavky na denní osvětlení, a to i při zohlednění předpokládané budoucí zástavby na nároží ulic Malešická a Na Vackově.

Samostatnou studií č. DL99c/2024 ze dne 30. 9. 2025 byl posouzen vliv záměru na denní osvětlení okolních objektů. Podle jejího závěru realizací záměru nedojde ke snížení hodnot činitele denní osvětlenosti na posuzovaných fasádách okolních objektů pod požadované hodnoty. Ve vztahu k bytovému domu na pozemku parc. č. 3541/136 v k. ú. Žižkov bylo dále doloženo světelně-technické posouzení společnosti EKOLA group, spol. s r.o., zakázkové číslo 25.0492-01, „Rezidenční areál Malešická – Revize C, Posouzení zastínění – část b – proslunění“. Podle jeho závěru budou po realizaci záměru všechny byty v uvedeném objektu splňovat minimální dobu proslunění 90 minut dne 1. března podle ČSN 73 4301.

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

Stavební úřad v souladu s § 193 odst. 2 stavebního zákona při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů. Dotčené orgány posoudily záměr zejména z hlediska ochrany veřejného zdraví, požární ochrany a ochrany obyvatelstva, státní památkové péče, ochrany životního prostředí a vod, bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích a ochrany zájmů obrany státu. Všechna níže uvedená stanoviska a vyjádření jsou souhlasná, případně souhlasná při splnění stanovených podmínek. Podmínky nezbytné k ochraně dotčených veřejných zájmů stavební úřad převzal do výrokové části tohoto rozhodnutí.

Ochrana veřejného zdraví

Hygienická stanice hlavního města Prahy vydala k projektové dokumentaci závazné stanovisko čj. HSHMP 27704/2026, sp. zn. S-HSHMP 27704/2026, ze dne



19.06.2026, kterým se záměrem z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, souhlasila. Souhlas HSHMP je vázán na splnění pěti podmínek vztahujících se především k ověření skutečných parametrů stavby před započítáním jejího užívání. HSHMP požaduje doložení funkčnosti, zregulování a výkonů vzduchotechnických zařízení, měření elektrického osvětlení pracovních prostor a měření hluku z provozu stacionárních zdrojů a technologií ve vztahu k chráněným vnitřním i venkovním prostorům. Další podmínky se týkají měření hluku při souběžném provozu vzduchotechniky, klimatizace a technologického zařízení. Tyto požadavky byly převzaty do podmínek č. 7 výrokové části tohoto rozhodnutí. Stavební úřad proto z hlediska ochrany veřejného zdraví neshledal překážku povolení záměru.

Podkladem pro posouzení záměru z hlediska ochrany před hlukem byla rovněž akustická studie č. Z260019-01 „Rezidenční areál Malešická – Akustická studie ve stupni DPZ“, zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., dne 19.05.2026, kterou při vydání závazného stanoviska zohlednila rovněž HSHMP. Studie posuzuje hluk z dopravy, provozu stacionárních zdrojů a technických zařízení i hluk vznikající při provádění stavby. Pro provoz stavby stanovuje potřebná protihluková opatření, zejména požadavky na akustické odstínění a útlum technických zařízení na střechách objektů. Pro dobu provádění stavby vychází z časového omezení provozu jednotlivých stavebních mechanismů a stanovené intenzity staveništní dopravy. Při dodržení vstupních předpokladů a navržených akustických opatření studie uzavírá, že hluk z provozu a výstavby záměru ani hluk z dopravy nebude v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru překračovat hygienické limity podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Navržená akustická opatření jsou součástí projektového řešení, podle něhož se stavba tímto rozhodnutím povoluje.

Ve vztahu k pracovním prostorům obchodních jednotek v 1. NP objektu A byl dále doložen výpočet denního osvětlení č. DL99b/2025 ze dne 30.09.2025. Podle jeho závěru budou posuzované obchodní jednotky v rozsahu provedených výpočtů splňovat požadavky na denní osvětlení stanovené nařízením vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci.



Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy vydal dne 12.06.2026 koordinované závazné stanovisko čj. HSAA-4809-6/PRE3-2026, zahrnující veřejné zájmy na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Z hlediska požární ochrany byl bytový dům SO 01 – sekce A a B zařazen jako stavba kategorie II; ostatní posuzované objekty jsou převážně stavbami kategorie 0 a dočasné objekty zařízení staveniště stavbami kategorie I.

Na úseku požární ochrany HZS vydal souhlasné závazné stanovisko bez podmínek. Podkladem bylo zejména požárně bezpečnostní řešení „Rezidenční areál Malešická“, zpracované Ing. Janem Pavelkem, ČKAIT 1103411, v 08/2025, revize 05/2026. HZS při jeho posouzení dospěl k závěru, že požárně bezpečnostní řešení splňuje obsahové náležitosti podle vyhlášky o požární prevenci a že jsou splněny technické podmínky požární ochrany kladené na danou stavbu vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Na úseku ochrany obyvatelstva HZS rovněž vydal souhlasné závazné stanovisko bez podmínek. Konstatoval, že stavbou nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva a projektová dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS současně upozornil na existenci koncového prvku varování na pozemku parc. č. 3541/5 a doporučil v případě zásahu do tohoto zařízení informovat místně příslušný obecní úřad. Na základě obou dílčích posouzení vydal HZS k záměru souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Státní památková péče

Dotčené pozemky se nacházejí v ochranném pásmu památkové rezervace v hlavním městě Praze, vyhlášeném rozhodnutím bývalého odboru kultury NVP čj. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňkem ze dne 09.07.1981. Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, vydal dne 18.05.2026 pod čj. MHMP 523010/2026, sp. zn. S-MHMP 196845/2026, osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska v rozsahu předložené dokumentace pro povolení záměru. Souhlasné závazné stanovisko vzniklo fikcí



dne 04.04.2026, neboť příslušný orgán státní památkové péče závazné stanovisko nevydal v zákonné lhůtě. Z hlediska zájmů státní památkové péče tak byl záměr posouzen jako přípustný bez stanovení podmínek.

Ochrana životního prostředí a vod

Úřad městské části Praha 3, odbor ochrany životního prostředí, vydal dne 08.06.2026 pod sp. zn. S UMCP3 237772/2026, čj. UMCP3 242248/2026, souhlasné jednotné environmentální stanovisko podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku. Záměr byl z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí vyhodnocen jako přípustný při splnění stanovených podmínek. JES bylo vydáno namísto závazného stanoviska podle § 104 odst. 3 vodního zákona a souhlasu podle § 17 odst. 1 vodního zákona.

JES stanoví, že retenční nádrž jako vodní dílo lze užívat pouze na základě příslušného kolaudačního aktu a k žádosti o jeho vydání musí být předložen provozní řád retenční nádrže. Ve vztahu k realizaci 55 geotermálních vrtů pro tepelná čerpadla vydal vodoprávní úřad souhlas podle § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona. Stanovil přitom podmínky požadující zejména provedení vrtných prací podle ověřené dokumentace, jejich provedení odbornou firmou pod odborným dozorem, ochranu vodního režimu a jakosti podzemních a povrchových vod, úplné utěsnění prostoru mezi sondou a vrtným otvorem a odbornou likvidaci vrtů v případě, že je nebude možné využít k zamýšlenému účelu. Podmínky JES byly převzaty do podmínek č. 8 výrokové části tohoto rozhodnutí.

Vodoprávní úřad se zabýval rovněž způsobem hospodaření se srážkovými vodami. Retenčně-akumulační nádrž je navržena s retenčním objemem 157,6 m³ a akumulačním objemem 41 m³. Z retenční části je voda regulovaně odváděna do kanalizace maximálním odtokem 5,3 l/s a část srážkové vody je využívána pro závlahu zeleně. Vodoprávní úřad uzavřel, že navržený způsob hospodaření se srážkovými vodami je v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona.

Orgán ochrany životního prostředí současně konstatoval, že kácení dřevin bylo již pravomocně vyřešeno v souvislosti s původním územním rozhodnutím a



jeho změnou. Povoleno bylo kácení 8 nadlimitních listnatých stromů a uložena náhradní výsadba 14 vzrostlých alejových stromů a 11 vícekmenných solitérů. Kácení dřevin proto není předmětem nového povolení v tomto řízení.

Bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, odbor služby dopravní policie, vydala dne 03.06.2026 pod čj. KRPA-145576-2/ČJ-2026-0000DŽ souhlasné stanovisko k projektové dokumentaci. Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu požadovala zejména dodržení příslušných technických norem, zajištění bezpečného pohybu chodců a vozidel v okolí staveniště, předložení řešení oplocení a staveništních výjezdů, samostatné projednání stálého dopravního značení a předkládání aktuálních dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby. Policie České republiky na základě předložené dokumentace a místního šetření konstatovala, že návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Relevantní požadavky byly zapracovány do podmínek č. 11 výrokové části tohoto rozhodnutí.

Z hlediska správy místních komunikací bylo dále doloženo souhlasné vyjádření Úřadu městské části Praha 3, odboru dopravy, čj. ÚMČP3 287041/2026 ze dne 05.05.2026. Silniční správní úřad požadoval zejména dodržení požadavků na řešení komunikací, parkovacích míst a chodníků, zajištění bezpečného průchodu chodců a dopravní obsluhy v průběhu výstavby a koordinaci zásahů do komunikací; současně upozornil na potřebu samostatného povolení zvláštního užívání komunikace a samostatného stanovení místní úpravy provozu. Tyto požadavky byly při posouzení záměru zohledněny. Požadavky vztahující se k budoucím samostatným správním řízením nejsou tímto rozhodnutím nahrazovány.

Zájmy obrany státu

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, vydalo dne 27.03.2026 pod čj. MO 313092/2026-1322, sp. zn. 207133/2026-1322/OÚZPHA, souhlasné závazné stanovisko bez podmínek. Stanovisko se vztahuje na záměr v doloženém rozsahu s maximální



výškou objektu 28,1 m nad terénem. Ministerstvo obrany ověřilo, že záměr nekoliduje s technickou infrastrukturou v jeho vlastnictví a není v rozporu se zájmy obrany státu. Jeho provedení podle předložené projektové dokumentace neohrozí veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského jako dotčený orgán podle § 175 stavebního zákona a § 20 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, posoudil záměr rovněž ve vztahu k navrženým geotermálním vrtům V1–V55 a vyjádřením zn. SBS 11713/2026/OBÚ-02/1 ze dne 3. 3. 2026 s jeho povolením souhlasil bez podmínek. Ministerstvo vnitra, odbor technického a administrativního zabezpečení ICT, ve stanovisku čj. MV-38881-4/OTA-2026 ze dne 10.03.2026 posoudilo záměr z hlediska elektromagnetické kompatibility s elektronickými a radiokomunikačními zařízeními Ministerstva vnitra a z hlediska jeho podzemních sdělovacích kabelů a se záměrem rovněž vyslovilo souhlas.

Na základě uvedených vyjádření a závazných stanovisek stavební úřad dospěl k závěru, že záměr je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy ve smyslu § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Podmínky dotčených orgánů nezbytné k zajištění ochrany veřejných zájmů byly převzaty do výrokové části tohoto rozhodnutí.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Stavební úřad posoudil stavební záměr z hlediska jeho napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, kapacity této infrastruktury a požadavků jejích vlastníků a správců. Základní dopravní a technické napojení záměru bylo již umístěno pravomocným územním rozhodnutím. Změny projednávané v tomto řízení se však částečně dotýkají také technického řešení infrastruktury, zejména způsobu zásobování záměru teplem a chladem, polohy a délky horkovodní přípojky, požadovaného elektrického příkonu, distribuční trafostanice a připojovacího vedení VN a rozsahu rušené kanalizační stoky. Stavební úřad proto posoudil rovněž tyto změny ve vztahu k dotčené veřejné dopravní a technické infrastruktuře.



Dopravní napojení záměru je zajištěno z místní komunikace Malešická. Z této komunikace je navržen vjezd do společných podzemních garáží, při jižním průčelí objektu A jsou umístěna povrchová parkovací stání a záměr je pěšími komunikacemi propojen s okolní komunikační sítí, včetně severní pěší komunikace navazující na ulici Mezi Domky. Dopravní řešení bylo podrobněji prověřeno v dopravně inženýrských podkladech zpracovaných společností PPU spol. s r.o. v dubnu 2026. Podklady vycházejí mimo jiné z údajů Technické správy komunikací hl. m. Prahy a Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy a hodnotí stávající i výhledové dopravní zatížení okolní komunikační sítě. Provozem záměru je předpokládáno přibližně 800 jízd vozidel v obou směrech za 24 hodin, přičemž ve špičkové hodině bylo uvažováno 72 jízd v obou směrech. Tyto intenzity byly zohledněny rovněž při akustickém posouzení záměru. K dopravnímu řešení vydaly souhlasná vyjádření Úřad městské části Praha 3, odbor dopravy, a Policie České republiky, přičemž jejich relevantní požadavky byly zohledněny ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Z hlediska technické infrastruktury je záměr napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, distribuční elektrizační soustavu, síť elektronických komunikací a soustavu zásobování tepelnou energií. Hlavním zdrojem tepla a chladu bude nově soustava 55 geotermálních vrtů a tepelných čerpadel. Připojení na soustavu centrálního zásobování teplem zůstává zachováno jako doplňkový zdroj. V souvislosti s navýšením požadovaného elektrického příkonu na 922,9 kW je navržena nová distribuční trafostanice SO-56 a připojovací kabel VN SO-57. K navrženému elektrickému napojení vydala PREdistribuce, a.s., dne 10. 7. 2026 souhlasné vyjádření č. 25244153 bez podmínek. Technické řešení podle tohoto vyjádření odpovídá návrhu zajištění připojení stavby z distribuční sítě. K upravenému připojení na soustavu zásobování tepelnou energií vydala Pražská teplárenská a.s. dne 7. 5. 2026 souhlasné vyjádření zn. VEPT/20260324-016/SR za dodržení v něm uvedených technických požadavků.

Ve vztahu k vodohospodářské infrastruktuře byla doložena stanoviska Pražské vodohospodářské společnosti a Pražských vodovodů a kanalizací, včetně souhlasného vyjádření k rušené kanalizační stoce SO-25 ze dne 10.04.2026, čj. ZADOST202603510. K rozšíření rozsahu rušené kanalizační stoky vydalo hlavní město Praha, zastoupené odborem majetkových agend Magistrátu hlavního



města Prahy, dne 12.05.2026 pod čj. MHMP 410587/2026 rozšířený předběžný souhlas se zrušením dotčených kanalizačních stok, a to za předpokladu jejich majetkoprávního vypořádání a dodržení podmínek stanovených Pražskou vodohospodářskou společností a.s. a Pražskými vodovody a kanalizacemi, a.s.

Stavební úřad se dále zabýval dotčením stávajících sítí elektronických komunikací. Z vyjádření společnosti CETIN a.s. vyplývá existence její sítě v řešeném území a požadavek na provedení její přeložky. Přeložka CETIN SO-52 byla již umístěna pravomocným územním rozhodnutím. Společnost Vodafone Czech Republic a.s. potvrdila existenci své veřejné komunikační sítě a jejího ochranného pásma v zájmovém území a stanovila podmínky její ochrany při provádění stavby. Vyjádření společnosti Rychlý drát, s.r.o., identifikuje střet záměru s její sítí elektronických komunikací a stanoví požadavky na její ochranu, případně přeložení. České Radiokomunikace a.s. evidují v řešeném území nebo jeho blízkosti radioreléové spoje, nikoli podzemní vedení, přičemž s realizací záměru souhlasily za předpokladu zachování koridorů těchto spojů.

Dále byla doložena vyjádření dalších vlastníků a správců technické infrastruktury, zejména Pražské plynárenské Distribuce, a.s., Technologie hlavního města Prahy, a.s., a dalších dotčených subjektů. Veolia Energie ČR, a.s., a Veolia Energie Praha, a.s., sdělily, že jejich zařízení záměrem dotčena nebudou. Z předložených vyjádření nevyplynula technická překážka, která by realizaci záměru v navržené podobě vylučovala. Zjištěné střety jsou řešitelné navrženými přeložkami nebo ochrannými opatřeními. Požadavky relevantní pro provedení záměru byly zohledněny v projektové dokumentaci a v podmínkách vztahujících se k ochraně dotčené technické infrastruktury.

Stavební úřad proto dospěl k závěru, že záměr je z hlediska svého dopravního a technického napojení realizovatelný, neohrožuje funkčnost dotčené veřejné dopravní ani technické infrastruktury a je v souladu s požadavky podle § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Stavební úřad posoudil stavební záměr rovněž z hlediska ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. V rozsahu, v němž se umístění



záměru nemění, bylo o jeho prostorovém uspořádání a vztahu k okolním pozemkům a stavbám pravomocně rozhodnuto územním rozhodnutím, které se podle § 330 odst. 6 stavebního zákona považuje za rozhodnutí v části věci. V tomto rozsahu proto stavební úřad již pravomocně posouzené umístění záměru znovu nepřezkoumával. Samostatně posoudil dopad změn, o nichž je rozhodováno výrokem I. tohoto rozhodnutí, a možné vlivy provádění a následného užívání stavby na práva vlastníků okolních pozemků a staveb.

V rámci změn projednávaných výrokem I. se stavební úřad z hlediska vztahu k okolním nemovitostem zabýval zejména změnou č. 1, která spočívá v dílčí úpravě tvaru a objemu sekce B a zvýšení její hrubé podlažní plochy. Touto změnou se nezvyšují pravomocně stanovené maximální půdorysné ani výškové parametry sekce B. Ostatní změny mají převážně charakter úprav technického řešení a doprovodných staveb a zařízení, případně zmenšují rozsah záměru, a nemění základní prostorový vztah hlavní stavby k okolním nemovitostem. Splnění požadavků na odstupy staveb, denní osvětlení a stínění a ochranu před hlukem bylo současně posouzeno v rámci písm. c) a d) výše. Z těchto posouzení nevyplynul nepřípustný zásah do okolních staveb ani podmínek jejich užívání.

Stavební úřad posoudil také možné dočasné účinky provádění stavby. Projektová dokumentace obsahuje zásady organizace výstavby a stanoví opatření k omezení hluku, prašnosti, znečišťování komunikací a omezení provozu v okolí staveniště. Podmínky odboru dopravy a Policie České republiky dále zajišťují bezpečný pohyb chodců a vozidel, zachování přístupu k přilehlým objektům a dopravní obsluhy a průběžné projednávání dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby. Při dodržení projektové dokumentace a podmínek rozhodnutí proto provádění stavby nepovede k zatížení okolních nemovitostí přesahujícím míru přiměřenou místním poměrům.

Na základě uvedeného stavební úřad dospěl k závěru, že změny záměru ani jeho provádění a užívání nezakládají nepřiměřený zásah do vlastnických nebo jiných věcných práv účastníků řízení a záměr je v souladu s požadavkem



ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků podle § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona.

Stavební úřad se dále zabýval rozsahem území dotčeného vlivy stavby. Ve smyslu § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil ve výrokové části tohoto rozhodnutí jako území dotčené vlivy stavby pozemky stavby parc. č. 3541/26, 3541/25, 3060/1, 3541/3, 3541/150, 3542/1, 3541/135, 3541/116, 3541/17, 3541/10, 3541/23 a 3541/5, vše v k. ú. Žižkov, a dále sousední pozemky parc. č. 3505/1, 3512/2, 3513/5, 3513/7, 3513/10, 3541/11, 3541/15, 3541/16, 3541/20, 3541/21, 3541/29, 3541/95, 3541/123, 3541/124, 3541/125, 3541/136, 3541/137, 3541/138 a 3541/211, vše v k. ú. Žižkov, včetně staveb č. p. 2808, 2679, 2698, 2896, 2899 a 2895 a staveb bez č. p./č. e. na pozemcích parc. č. 3512/2, 3513/5 a 3541/11.

Při vymezení tohoto území stavební úřad vycházel zejména z rozsahu stavebního záměru, způsobu jeho provádění, vzdálenosti okolních pozemků a staveb a možných účinků stavby souvisejících zejména s hlukem, dopravou, stavební činností a změnou prostorového uspořádání sekce B. S ohledem na projektovou dokumentaci, odborné podklady a závěry posouzení uvedené výše stavební úřad neshledal důvod pro vymezení území dotčeného vlivy stavby ve větším rozsahu.

Odůvodnění výroku III.

Výrokem III. tohoto rozhodnutí povoluje stavební úřad podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:

- trvalé připojení stavby povolené výrokem II. tohoto rozhodnutí k místní komunikaci Malešická, tvořené trvalým sjezdem do podzemních hromadných garáží stavebního objektu SO 01 – Bytový dům, parkovacím zálivem SO-70 se 9 podélnými parkovacími stáními a obslužnou komunikací a navazujícím chodníkem SO-72, a
- dočasná staveništní připojení dvěma dočasnými sjezdy z komunikace Malešická po dobu výstavby.



Souhlas obecného silničního správního úřadu podle § 40 odst. 5 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb. (odboru dopravy Úřadu městské části Praha 3) byl vydán vyjádřením ze dne 05.05.2026, čj. ÚMČP3 287041/2026, zn. OD/0725/26/Ku, jako souhlasné vyjádření za podmínek uvedených v citovaném vyjádření. K dopravnímu řešení vydala své stanovisko ze dne 03.06.2026, čj. KRPA-145576-2/ČJ-2026-0000DŽ, Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie. S připojením stavby na komunikaci Malešická souhlasila i Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a. s. jako správce dotčené místní komunikace, a to ve vyjádření ze dne 04.05.2026, čj. TSK/08673/26/3310/Gr.

Podle dokumentace pro povolení záměru, části D – Dokumentace dopravní části (SO 70, SO 71, SO 72) je dopravní obsluha objektů zajištěna vjezdem/výjezdem do podzemních garáží pod objekty (1–2 podzemní podlaží) přímo z ulice Malešická v jihovýchodní části pozemku parc. č. 3541/25, k. ú. Žižkov. Zásobování je řešeno z přilehlé komunikace v parkovacím zálivu podél severní hrany ulice Malešická, z něhož je jedno stání (první ze západu) vyhrazeno pro zásobování. Řešení navazuje na již provedené technické parametry ulice Malešická – Malešická je hlavní obslužná komunikace území plnící účely sběrné komunikace.

Stavební úřad posoudil, že navržené trvalé i dočasné připojení splňuje požadavky zákona č. 13/1997 Sb. na obecné užívání a bezpečnost silničního provozu. Přístupnost a bezbariérové užívání (bezbariérové uspořádání chodníku a vyhrazeného stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace), a je v souladu s PSP. Podle Technické zprávy dopravní části nebude mít stavba (její připojení a provoz vjezdu/výjezdu z garáží) významný negativní vliv na životní prostředí ani na okolní pozemky a stavby.

Podklady pro vydání rozhodnutí

K žádosti byla doložena zejména následující rozhodnutí, závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a dalších příslušných organizací:

- Hygienická stanice hl. m. Prahy, závazné stanovisko ze dne 19.06.2026, čj. HSHMP 27704/2026;



- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, koordinované závazné stanovisko ze dne 12.06.2026, čj. HSAA-4809-6/PRE3-2026, a sdělení pracoviště ochrany obyvatel ze dne 09.06.2026, č. j. HSAA-4809-5/OBK-2026;
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče, osvědčení ze dne 18.05.2026, čj. MHMP 523010/2026, sp. zn. S-MHMP 196845/2026, o vzniku souhlasného závazného stanoviska fikcí;
- Úřad městské části Praha 3, odbor ochrany životního prostředí, jednotné environmentální stanovisko ze dne 08.06.2026, čj. UMCP3 242248/2026, sp. zn. S UMCP3 237772/2026;
- Úřad městské části Praha 3, odbor dopravy, vyjádření ze dne 05.05.2026, čj. ÚMČP3 287041/2026;
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., vyjádření ze dne 03.06.2026, čj. TSK/08673/26 3309/Kon; dále koordinační vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., ze dne 04.05.2026, čj. TSK/08673/26/3310/Gr, akce č. 2021-1025-02204;
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., stanovisko ze dne 09.03.2026, čj. DP/451/26/100630/OH/09/0258;
- Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, stanovisko ze dne 03.06.2026, čj. KRPA-145576-2/ČJ-2026-0000DŽ;
- Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace, a.s., vyjádření ze dne 05.06.2026, čj. ZADOST202604661, a vyjádření k rušené stoce SO-25 ze dne 10.04.2026, čj. ZADOST202603510;
- Povodí Vltavy, státní podnik, stanovisko ze dne 09.04.2026, zn. PVL-21108/2026/260;
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., stanovisko ze dne 06.03.2026, zn. ZA2026-12558-02;
- PREDistribuce, a.s., vyjádření ze dne 10.07.2026, č. 25244153;
- Pražská teplárenská a.s., vyjádření ze dne 07.05.2026, zn. VEPT/20260324-016/SR;
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., vyjádření ze dne 04.03.2026, č. VPD-00549/2026, včetně Všeobecných podmínek pro výstavbu a ochranu zařízení ve správě společnosti Technologie hlavního města Prahy, a.s., tvořících přílohu tohoto vyjádření;



- Ministerstvo obrany, závazné stanovisko ze dne 27.03.2026, čj. MO 313092/2026-1322, sp. zn. 207133/2026-1322/OÚZPHA;
- Ministerstvo vnitra, stanovisko ze dne 10.03.2026, č. j. MV-38881-4/OTA-2026;
- Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského, vyjádření ze dne 03.03.2026, zn. SBS 11713/2026/OBÚ-02/1;
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor majetkových agend, vyjádření ze dne 12.05.2026, č. j. MHMP 410587/2026, ve věci rušené kanalizační stoky;
- Městská část Praha 3, odbor správy majetku, souhlas ze dne 02.07.2026, čj. UMCP3 393347/2026/OMA/247/Čer;
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, vyjádření čj. IPR 03633/26 ze dne 06.05.2026.

K žádosti byla dále předložena vyjádření vlastníků a správců sítí technické infrastruktury, zejména společnosti CETIN a.s., čj. 160834/26 ze dne 15.06.2026, společnosti Vodafone Czech Republic a.s., zn. 260611-1336972989 ze dne 19.06.2026, společnosti České Radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/439005/2026 ze dne 15.06.2026, a společnosti Rychlý drát, s.r.o., č. RYDR00855/26 ze dne 11.06.2026. Z uvedených vyjádření vyplývají požadavky na ochranu dotčených sítí a zařízení, případně jejich přeložení; jejich věcný význam pro povolovaný záměr stavební úřad posoudil výše v rámci požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu.

Společnosti Veolia Energie ČR, a.s., a Veolia Energie Praha, a.s., ve sloučeném vyjádření ze dne 04.03.2026, zn. REVE/20260303-001/ES, uvedly, že v zájmovém území nedojde k dotčení zařízení v jejich správě.

K žádosti byly dále doloženy majetkoprávní doklady a souhlasy vztahující se k pozemkům dotčeným záměrem, zejména Dohoda o postupu při využití pozemků sp. zn. S-MHMP 584382/2026 uzavřená mezi hlavním městem Prahou a žadatelem, smlouva o smlouvě budoucí darovací uzavřená mezi společností Rezidence Ontario s.r.o. a hlavním městem Prahou v srpnu 2023, včetně jejích příloh, jejímž předmětem je budoucí převod vymezených komunikačních staveb a částí dotčených pozemků do vlastnictví hlavního města Prahy, souhlas Městské části Praha 3 vyznačený na koordinačním situačním výkresu



projektové dokumentace a souhlasy společnosti Metrostav Vackov a.s., Rezidence Malešická, družstvo, a Miloslava Štěpána vyznačené na koordinačních situačních výkresech. Splnění požadavků § 187 stavebního zákona stavební úřad hodnotí samostatně níže.

Mezi další podklady rozhodnutí patřily zejména dopravně inženýrské podklady zpracované společností PPU spol. s r.o. v dubnu 2026, akustická studie č. Z260019-01 společnosti Greif-akustika, s.r.o., světelně-technická posouzení č. DL99a/2024, DL99b/2025 a DL99c/2024, světelně-technické posouzení společnosti EKOLA group, spol. s r.o., zakázkové číslo 25.0492-01, inženýrskogeologické a hydrogeologické podklady, předběžné radonové posouzení a aktualizovaný korozní průzkum, Zpráva Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., z prohlídky jednotné kanalizace v ulici Mezi Domky ze dne 29.06.2021, č. zakázky BE2104235, Sdělení podmínek připojení k distribuční soustavě PREdistribuce, a.s., ze dne 26.11.2025, včetně souvisejících situačních podkladů, rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru dopravy, ze dne 17.05.2023, sp. zn. S ÚMČ P3 157962/2023, zn. OD/743/23/Se, o povolení dočasného připojení sousedních nemovitostí k místní komunikaci Malešická, informativní sloučené vyjádření k technické infrastruktuře provozované společnostmi Veolia Energie ČR, a.s., Veolia Energie Praha, a.s., Pražská teplárenská a.s., TERMONTA PRAHA a.s. a PT Transit, a.s., ze dne 20.03.2026, zn. VEPT/20260316-008/ESI, žádost Magistrátu hl. m. Prahy, odboru majetkových agend, ze dne 31.07.2026, čj. MHMP 731899/2026, o odsouhlasení kupní ceny rušených kanalizačních stok, a znalecký posudek č. 052679/2026 zpracovaný společností ATING, znalecká kancelář s.r.o., ze dne 12.07.2026. Relevantní závěry těchto odborných podkladů stavební úřad zohlednil při jednotlivých dílčích posouzeních uvedených výše.

Ochrana před pronikáním radonu

Stavební úřad se dále zabýval ochranou stavby před pronikáním radonu z podloží. Součástí podkladů žádosti je předběžné radonové posouzení z února 2021. Vzhledem k tomu, že se na dotčených pozemcích nacházejí zastavěné a zpevněné plochy, nebylo možné provést dostatečný počet měření objemové aktivity radonu v půdním vzduchu a definitivně stanovit radonový index



pozemku. Na základě mapových podkladů a výsledků měření provedených v okolí je území předběžně hodnoceno jako území se středním radonovým indexem. Projektová dokumentace s tímto předběžným výsledkem počítá. Kontaktní podlaží stavby tvoří podzemní garáže bez obytných místností, které jsou nuceně větrány, a konstrukce spodní stavby je navržena jako vodotěsná železobetonová konstrukce. Souhrnná technická zpráva tato opatření při předběžně předpokládaném středním radonovém indexu hodnotí jako dostatečná. Současně předpokládá, že po odstranění stávajících zastavěných a zpevněných ploch bude proveden podrobný radonový průzkum.

Podle údajů katastru nemovitostí nejsou pozemky, na nichž je stavební záměr povolován, součástí zemědělského půdního fondu.

Souhlasy vlastníků podle § 187 stavebního zákona

Žadatel je vlastníkem pozemků parc. č. 3541/25 a 3541/26 v k. ú. Žižkov, na kterých je umístěna hlavní část stavebního záměru. V rozsahu, v němž má být záměr uskutečněn na pozemcích ve vlastnictví jiných osob, byly k žádosti doloženy jejich souhlasy podle § 187 stavebního zákona.

Pro pozemky parc. č. 3060/1 a 3542/1 v k. ú. Žižkov byl doložen souhlas hlavního města Prahy, udělený vyznačením na koordinačním situačním výkresu projektové dokumentace v návaznosti na Dohodu o postupu při využití pozemků sp. zn. S-MHMP 584382/2026 uzavřenou mezi hlavním městem Prahou a žadatelem. Uvedená dohoda byla uzavřena právě za účelem udělení souhlasu hlavního města Prahy pro řízení podle stavebního zákona.

Pro pozemky parc. č. 3541/3 a 3541/150 v k. ú. Žižkov, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy a ve svěřené správě Městské části Praha 3, byl doložen souhlas Městské části Praha 3 vyznačený na koordinačním situačním výkresu projektové dokumentace.

Dále byl doložen souhlas společnosti Metrostav Vackov a.s. k provedení záměru na pozemcích parc. č. 3541/135 a 3541/116, souhlas Rezidence Malešická, družstvo, k provedení záměru na pozemku parc. č. 3541/17 a souhlas Miloslava



Štěpána k provedení záměru na pozemcích parc. č. 3541/10, 3541/23 a 3541/5, vše v k. ú. Žižkov.

Stavební úřad proto dospěl k závěru, že žadatel doložil souhlasy vlastníků pozemků, na nichž má být stavební záměr uskutečněn a které nejsou v jeho vlastnictví, v rozsahu požadovaném § 187 stavebního zákona.

Závěr

Stavební úřad postupoval v řízení v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů a zjistil stav věci v rozsahu nezbytném pro vydání rozhodnutí. Při rozhodování vycházel z žádosti a jejích doplnění, projektové dokumentace, pravomocného územního rozhodnutí a dokumentace, která byla podkladem pro jeho vydání, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů, vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, odborných studií a průzkumů a ostatních dokladů založených ve správním spise.

V rozsahu změn vymezených ve výroku I. tohoto rozhodnutí stavební úřad podle § 200 odst. 1 a 3 ve spojení s § 330 odst. 6 stavebního zákona posoudil požadované odchylky od pravomocného územního rozhodnutí a jejich vliv na podmínky, za nichž byl záměr v území pravomocně umístěn. Dospěl k závěru, že požadované změny jsou přípustné a že jejich provedení nebrání požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů ani požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy. V ostatním rozsahu stavební úřad vycházel z pravomocného územního rozhodnutí, které se podle § 330 odst. 6 stavebního zákona považuje za rozhodnutí v části věci, a otázky tímto rozhodnutím pravomocně vyřešené znovu neposuzoval.

Žádost o povolení záměru stavební úřad přezkoumal z hledisek stanovených v § 193 stavebního zákona. Jak je podrobně odůvodněno výše, stavební záměr je v rozsahu rozhodném pro toto řízení v souladu s územně plánovací dokumentací, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy a požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stavební úřad současně neshledal, že by povolením, prováděním nebo



následným užíváním záměru došlo k nepřípustnému zásahu do práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů jsou souhlasná, případně souhlasná při splnění stanovených podmínek. Podmínky, které jsou relevantní pro povolení a provedení stavebního záměru a jejichž převzetí do rozhodnutí je nezbytné k ochraně dotčených veřejných zájmů, byly v odpovídajícím rozsahu zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí. Z předložených vyjádření vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury ani z ostatních podkladů správního spisu nevyplynula skutečnost, která by realizaci záměru v povolovaném rozsahu vylučovala.

Stavební úřad proto po jednotlivém i vzájemném posouzení všech podkladů neshledal důvody pro zamítnutí žádosti a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrocích I., II. a III. tohoto rozhodnutí. V souladu s § 68 odst. 3 správního řádu jsou v tomto odůvodnění uvedeny důvody výroků rozhodnutí, podklady pro jejich vydání a úvahy, kterými se stavební úřad řídil při jejich hodnocení.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění pro stavebníka:

Povolení záměru podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad dobu delší. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlužuje se doba jeho platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad v souladu s § 197 odst. 3 stavebního zákona zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové



dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je při provádění stavby povinen plnit povinnosti stanovené zejména v § 160 stavebního zákona, mimo jiné oznámit stavebnímu úřadu zahájení stavby a údaje o zhotoviteli, zajistit, aby na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li vyžadována, a před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí.

Změnu záměru oproti jeho povolení nebo oproti ověřené dokumentaci lze před dokončením realizovat pouze za podmínek § 224 stavebního zákona; změnu záměru před dokončením lze provést pouze na základě povolení stavebního úřadu, nejde-li o nepodstatnou odchylku podle § 224 odst. 3 stavebního zákona.

Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí v případech stanovených § 230 stavebního zákona. Náležitosti žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stanoví § 232 stavebního zákona. Před podáním žádosti stavebník zajistí provedení a vyhodnocení zkoušek a měření vyžadovaných právními předpisy a doloží další podklady požadované pro kolaudační řízení.

Při provádění stavby je stavebník povinen respektovat ochranná pásma a podmínky vlastníků a správců dotčené technické infrastruktury a zajistit ochranu stávajících vedení. Zjistí-li se při provádění stavby vedení nebo zařízení technické infrastruktury, jejichž poloha neodpovídá projektové dokumentaci nebo nebyla v dokumentaci zachycena, musí být další postup projednán s jejich vlastníkem nebo správcem.

Na základě souhlasného vyjádření Úřadu městské části Praha 3, odboru dopravy, č. j. ÚMČP3 287041/2026, zn. OD/0725/26/Ku, ze dne 5. 5. 2026 budou splněny následující podmínky:



- Řešení komunikací, parkovacích míst a chodníků bude v souladu s ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací a normy ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání.
- V případě zvláštního užívání místní komunikace bude požádán nejpozději 30 dnů před zahájením stavebních prací příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání komunikací podle § 25 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- Zásady organizace výstavby budou zpracovány tak, že:
 - bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce
 - bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí
 - budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby
 - vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v čistotě
 - stavba musí být koordinována, u Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s.,– odd. koordinace zvláštního užívání komunikací, Řásnovka 8, 110 15 Praha 1.
- O stanovení dopravního značení, tzn. místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, je nutné požádat min. 70 dnů před předpokládaným termínem závěrečné kontrolní prohlídky z důvodu projednání stanovení formou veřejné vyhlášky – opatření obecné povahy.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl.m. Prahy, Jungmannova 35, Praha 1, podáním u zdejšího správního orgánu. Odvolání se podává 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. Odvoláním lze napadnout výrokovou část



rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Podle ustanovení § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce a též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Písemnost se považuje za doručenou 15. dnem po vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje.

Digitálně podepsal
Ing. David Balý
dne 14.10.2026 09:44

.....
Ing. DAVID BALÝ



Rozdělovník:

Zástupce stavebníka

URBIA, s.r.o., Královská 1081/16, Staré Město, 11000 Praha

Obec

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská
2077/57, Nové Město, 12800 Praha

Ostatní účastníci řízení

Městská část Praha 3 - úřední deska, Havlíčkovo náměstí 700/9,
Žižkov, 13000 Praha

Dotčené orgány

Úřad městské části Praha 3 - DOSS (odbor ochrany životního
prostředí), Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze,

Rytířská 404/12, Staré Město, 11000 Praha

Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Kongresová
1666/2, Nusle, 14000 Praha

Magistrát hlavního města Prahy - DOSS (odbor památkové
péče), Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, Argentinská
1630/34a, Holešovice, 17000 Praha