



Záměr: **Z/2026/32317**
Řízení: **R/2026/89176**
Č.j.: **R/2026/89176/10**

Dne: 22.06.2026

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

o 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 hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení záměru, kterou dne 17.02.2026 podala a dne 23.02.2026, 18.03.2026, 26.03.2026 a 19.04.2026 doplnila společnost



Vivus Žižkov 2 s.r.o., IČO 19399707, Budějovická 64/5, Michle, 140 00 Praha 4, kterou zastupuje Ing. Jaroslav Kvapil, IČO 16885813, Hábova 1566/12, 155 00 Praha 13 – Stodůlky

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

I. Podle § 195 a § 197 ve spojení s § 211 stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení 12/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy)

schvaluje stavební záměr

nazvaný:

„Bytový dům Vivus Žižkov 2 + Zařízení staveniště“ Praha, Hartigova, Ostromečská, Roháčova a Kaplířova, Žižkov

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 1934 (zastavěná plocha a nádvoří), 1935 (zastavěná plocha a nádvoří), 1936 (zastavěná plocha a nádvoří), 1937 (ostatní plocha), 1938 (zastavěná plocha a nádvoří), 1939 (zastavěná plocha a nádvoří), 1940 (zastavěná plocha a nádvoří), 1787/1 (ostatní plocha), 1870/11 (ostatní plocha), 1870/12 (ostatní plocha), 1870/23 (ostatní plocha), 1870/25 (ostatní plocha), 1870/26 (ostatní plocha), 1887/7 (ostatní plocha), 1887/37 (ostatní plocha), 1909/1 (ostatní plocha), 1909/5 (ostatní plocha), 1909/6 (ostatní plocha), 1932 (ostatní plocha), 1941 (zastavěná plocha a nádvoří), 4368 (ostatní plocha), 4369/1 (ostatní plocha), 4371 (ostatní plocha) a 4384 (ostatní plocha) v k.ú. Žižkov v bloku vymezeném ulicemi Hartigova, Ostromečská, Roháčova a Kaplířova, Praha 3.

Druh a účel povolovaného záměru (stavby):

- bytový dům
- související dopravní a technická infrastruktura
- dočasné stavby zařízení staveniště

**Stavba obsahuje:**

Záměr řeší novostavbu bytového domu doplňujícího chybějící část blokové zástavby mezi ulicemi Hartigova, Ostromečská, Roháčova a Kaplířova v městské části Praha 3. Stavba zahrnuje vlastní bytový dům, úpravu okolních pozemních komunikací a chodníků, krajinářské úpravy a napojení na technickou infrastrukturu včetně přeložek stávajícího vodovodu a jednotné kanalizace.

Bytový dům je řešen jako blokový s mírně lichoběžníkovým půdorysem a se zkosenou severní fasádou orientovanou do Hartigovy ulice. Objekt má tři podzemní a šest nadzemních podlaží, poslední nadzemní podlaží je s výjimkou nárožních partií ustoupené. V podzemních podlažích jsou navrženy hromadné garáže s celkem 120 parkovacími stáními, technické prostory, sklepy a sklady; severní, západní a východní část 1. podzemního podlaží je vyhrazena pro komerční jednotky a ordinace. Nadzemní část domu od 1. NP do 6. NP slouží jako bytová, je obsloužena celkem čtyřmi vertikálními jádry a obsahuje bytové jednotky velikosti 1+kk až 4+kk. Vnitroblok je řešen jako intenzivní zelená střecha s pobytovými plochami.

Stavba je dopravně připojena novým vjezdem do hromadné garáže z nově zakládané ulice Kaplířova vedené mezi ulicemi Hartigova a Roháčova. Součástí záměru jsou rovněž nové chodníky a úpravy povrchů v okolních ulicích, krajinářské úpravy s výsadbou stromořadí a vnitroblokovou zelení, nové přípojky vodovodu, jednotné kanalizace (splaškové i dešťové od uličních vpustí), plynu a elektrické energie (VN i NN), nová distribuční trafostanice v 1.PP, datová přípojka, nové veřejné osvětlení v ul. Kaplířova, přeložka stávajícího vodovodního řadu DN150 v ul. Ostromečská a přeložka stoky jednotné kanalizace DN300 v ul. Kaplířova. Součástí záměru je i dočasné zařízení staveniště.

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:**1. SO 01 – Bytový dům**



SO 01 – Bytový dům bude umístěn na pozemcích parc. č. 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939 a 1940 v k.ú. Žižkov. Bytový dům bude mít 3 podzemní a 6 nadzemních podlaží s plochou střechou (poslední podlaží bude ustoupené).

Půdorysný obrys budovy tvoří lichoběžník s mírně zkosenou severní fasádou. Maximální půdorysné rozměry podzemní i nadzemní části objektu jsou $62,64 \times 44,34 \times 62,99 \times 50,765$ m.

V podzemním podlaží se bude nacházet celkem 120 parkovacích stání v hromadné garáži (z toho 5 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu), technické prostory, sklepy a sklady. V 1. podzemním podlaží se dále nachází také komerční jednotky a prostory zdravotnických zařízení. V nadzemních podlažích budou byty. Vstupy do objektů budou z 1.PP a 1.NP.

- součástí objektu jsou dvě retenčně-akumulační nádrže v 2. PP – při ul. Kaplířova retenčně-akumulační nádrž o celkovém objemu $73,3 \text{ m}^3$ (akumulace $53,65 \text{ m}^3$), při ul. Ostromečská retenčně-akumulační nádrž o celkovém objemu $73,3 \text{ m}^3$ (akumulace $69,86 \text{ m}^3$);
- na střeše objektu jsou umístěny centrální vzduchotechnické jednotky a kompresorové jednotky chlazení.

Výškové uspořádání navrhovaného objektu:

- $\pm 0,000 = 236,610$ m n. m. Bpv (úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží);
- maximální výška atiky ustoupeného 6. NP $+19,62 = 256,230$ m n. m. Bpv.

Vytápění objektu bude řešeno plynovými kotli.

2. SO 02 – Chodníky v ul. Kaplířova, Roháčova, Ostromečská

Chodníky budou umístěny na pozemcích parc. č. 1787/1, 1909/1, 1932, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 4368, 4396/1, 4371 a 4384 v k.ú. Žižkov. Celková plocha obnovených a zcela nových povrchů bude cca $1\,118 \text{ m}^2$.

SO 02 zahrnuje situační, výškové a konstrukční uspořádání nově navrhovaných obvodových chodníků bytového domu v uvedených ulicích. V



ulici Kaplířova bude chodník v šířce 3,30 – 5,60 m, v ulici Roháčova v šířce 4,35 – 4,15 m, v ulici Ostromečská v šířce 3,40 – 3,55 m, Stávající chodník při ulici Hartigova bude doplněn v nutném rozsahu ve vazbě k navržené stavbě.

3. SO 03a – Venkovní komunikace, odstavné a parkovací stání, uliční vpusti v ul. Kaplířova

Komunikace, parkovací stání a uliční vpusti budou umístěny na pozemcích parc. č. 1909/1, 1932, 1934, 1935, 4368 a 4371 v k.ú. Žižkov. Celková plocha obnovených a zcela nových povrchů bude cca 510,5 m².

Nová propojovací komunikace ul. Kaplířova bude vedena mezi ulicemi Hartigova a Roháčova, a bude na ni napojen vjezd do garáží nové stavby. V úseku přilehlém k ul. Hartigova po sjezd do hromadné garáže bude vozovka pro obousměrný provoz v šířce min. 6,0 m, za sjezdem do garáže bude jednosměrný provoz v šířce vozovky min. 4,0 m. Při západní straně vozovky v úseku u ul. Hartigova budou umístěna 2 vyhrazená stání; v navazujícím úseku 6 kolmých stání, včetně 4 dobíjecích míst. Při východní straně vozovky budou navržena celkem 4 podélná stání. Součástí návrhu bude stavební úprava vjezdových oblouků na připojení ulice Hartigova i Roháčova. Pro odvodnění komunikačních ploch budou sloužit 2 nové uliční vpusti UV5 a UV6 napojené na stávající kanalizaci.

4. SO 03b – Venkovní komunikace, odstavné a parkovací stání, uliční vpusti v ul. Roháčova

Komunikace, parkovací stání a uliční vpusti budou umístěny na pozemcích parc. č. 1787/1, 1909/1, 1935, 1936, 1937, 1940 a 4384 v k.ú. Žižkov. Celková plocha obnovených a zcela nových povrchů bude cca 213,5 m².

Při severní straně vozovky ulice Roháčova u navrhovaného bytového domu bude umístěn záliv pro podélné stání vozidel (kapacita 9 vozidel). Pro odvodnění komunikačních ploch budou sloužit 3 nové uliční vpusti UV2, UV3 a UV4 napojené na stávající kanalizaci.

5. SO 03c – Venkovní komunikace, odstavné a parkovací stání, uliční vpusti v ul. Ostromečská



Komunikace, parkovací stání a uliční vpusti budou umístěny na pozemcích parc. č. 1787/1, 1939, 1940, 4369/1 a 4384 v k.ú. Žižkov. Celková plocha obnovených a zcela nových povrchů bude cca 379 m².

U východní hrany vozovky ulice Ostromečská bude založen záliv pro 6 podélných stání v šířce 2,0 m a při západní hraně bude situován záliv pro 12 kolmých stání. Součástí návrhu bude stavební úprava obou vjezdových oblouků na připojení ulice Hartigova i Roháčova a rozšíření východního chodníkového nároží na připojení Roháčovy ulice. Pro odvodnění komunikačních ploch bude navržena 1 nová uliční vpust UV1 napojená na stávající kanalizaci.

6. SO 04 – Krajinářské úpravy

Na pozemcích parc. č. 1787/1, 1909/1, 1932, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940 a 4371 v k.ú. Žižkov budou dále zřízeny sadové úpravy.

7. IO 01 – Přípojka vodovodu

Nová vodovodní přípojka DN 80 o délce cca 14,00 m, sklon 2,2 %, bude umístěna na parc. č. 1909/1 a 1940 v k.ú. Žižkov. Přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad v ul. Roháčova bude v novém objektu ukončena vodoměrnou sestavou a hlavním uzávěrem za obvodovou suterénní stěnou.

8. IO 02 – Přípojky jednotné a dešťové kanalizace

V rámci záměru budou umístěny následující přípojky jednotné a dešťové kanalizace:

- IO 02a – přípojka jednotné kanalizace DN 200, délka cca 8,40 m, sklon 4,0 %, vedená z 1.PP bytového domu do ul. Kaplířova s napojením do koncové šachty přeložky stoky jednotné kanalizace DN 300 KT, umístěna na parc. č. 1934 a 4371 v k.ú. Žižkov;
- IO 02b – přípojka jednotné kanalizace KT DN 200, délka cca 10,15 m, sklon 4,0 %, vedená z 1.PP bytového domu do ul. Ostromečská, napojení do nově vysazené vložky DN 200 na stoce A550/1050ZCI, umístěna na parc. č. 1787/1 a 1939 v k.ú. Žižkov;



- IO 02c – přípojka jednotné kanalizace KT DN 200, délka cca 6,48 m, sklon 4,0 %, vedená z 1.PP bytového domu do ul. Roháčova, napojení do stávající vložky DN 200 na stoce DN 400 KT, umístěna na parc. č. 1909/1 a 1935 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02d – přípojka jednotné kanalizace KT DN 200, délka cca 5,95 m, sklon 2,0 %, vedená z 1.PP bytového domu do ul. Roháčova, napojení do stávající vložky DN 200 na stoce DN 300 KT, umístěna na parc. č. 1909/1 a 1940 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02e – přípojka dešťové kanalizace od UV1, KT DN 200, délka cca 6,29 m, sklon 2,0 %, vedená z uliční vpusti UV1 do ul. Ostromečská, napojení do nově vysazené vložky DN 200 na stoce A550/1050ZCI, umístěna na parc. č. 1787/1 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02f – přípojka dešťové kanalizace od UV2, KT DN 200, délka cca 3,40 m, sklon 26,6 %, vedená z uliční vpusti UV2 do ul. Roháčova, napojení do stávající vložky DN 200 na stoce DN 450 KT, umístěna na parc. č. 4384 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02g – přípojka dešťové kanalizace od UV3, KT DN 200, délka cca 1,00 m, sklon 26,8 %, vedená z uliční vpusti UV3 do ul. Roháčova, napojení do stávající vložky DN 200 na stoce DN 300 KT, umístěna na parc. č. 1909/1 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02h – přípojka dešťové kanalizace od UV4, KT DN 200, délka cca 1,00 m, sklon 26,8 %, vedená z uliční vpusti UV4 do ul. Roháčova, napojení vývrtem do nově osazené sedlové odbočky DN 200 na stoce DN 400 KT, umístěna na parc. č. 1909/1 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02i – přípojka dešťové kanalizace od UV5, KT DN 200, délka cca 7,08 m, sklon 5,0 %, vedená z uliční vpusti UV5 do ul. Kaplířova, napojení do odbočky DN 300/200-90° na stoce DN 300 KT, umístěna na parc. č. 1932 v k.ú. Žižkov;
 - IO 02j – přípojka dešťové kanalizace od UV6, KT DN 200, délka cca 3,67 m, sklon 17,6 %, vedená z uliční vpusti UV6 do ul. Kaplířova, napojení do odbočky DN 300/200-90° na stoce DN 300 KT, umístěna na parc. č. 4371 v k.ú. Žižkov.
9. **IO 03 – Plynovodní přípojka**



Nová plynovodní přípojka PE100 RC SDR 11 63×5,8 o délce 2,0 m, sklon 1,0 %, bude umístěna na parc. č. 1934 a 4368 v k.ú. Žižkov. Přípojka bude napojena na STL plynovod PE 225 v ul. Hartigova.

10.IO 04 – Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení v ul. Kaplířova na parc. č. 4371 v k.ú. Žižko (2 stožáry VO) bude v rámci této stavby upraveno, nově zde budou umístěny 3 stožáry VO. V ul. Roháčova a Ostromečská budou stávající svítidla typu ATOS 70 W nahrazena novými typy svítidel dle požadavků THMP na stávajících stožárech ve stávajících pozicích.

11. IO 05 – Elektro přípojky PRE

Nové vedení elektrické sítě VN a NN bude umístěno na parc. č. 1787/1, 1870/11, 1870/12, 1870/25, 1870/26, 1887/7, 1887/37, 1909/1, 1909/5, 1909/6, 1932, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 4368, 4369/1, 4371 a 4384 v k.ú. Žižkov.

Nová distribuční trafostanice PREdistribuce, a.s. bude umístěna v 1. podzemním podlaží v novém objektu. Nová DTS bude zasmyčkována mezi TS 1445 a TS 3900 kabelem AXEKVCEY 3×240+120 – OT v ul. Roháčova. Nový VN kabel bude veden v chrániče pod komunikací Roháčova do nového chodníku podél nového bytového domu v ul. Kaplířova. Délka trasy VN přípojky bude cca 45 m. Vlastní napájení nového bytového domu bude zajištěno přípojkovými skříněmi umístěnými na fasádě objektu, napojenými kabely NN AYKY 3×240+120 vyvedenými z nové DTS a zasmyčkovány na stávající distribuční síť NN v ulici Roháčova.

12.IO 06 – Datová přípojka CETIN

Přípojka sítě elektronických komunikací bude umístěna na parc. č. 1909/1, 1935 a 4371 v k.ú. Žižkov. Budou umístěny dvě trubky HDPE \varnothing 40 mm vedené ze stávající sítě společnosti CETIN a.s. v ul. Roháčova, délka trasy bude cca 25 m.

13.IO 07 – Přeložka vodovodu



Přeložka vodovodního řadu DN 150 TLT o celkové délce cca 53,99 m bude umístěna na parc. č. 1787/1 a 4369/1 v k.ú. Žižkov a bude ukončena napojovacími body do stávajícího řadu v ulicích Hartigova a Roháčova.

14. IO 08 – Přeložka stoky jednotné kanalizace

Přeložka stoky jednotné kanalizace DN 300 KT o celkové délce cca 19,3 m, sklon 7 %, bude umístěna na parc. č. 4368, 4369/1 a 4371 v k.ú. Žižkov. Přeložka bude napojena na stávající kanalizaci v koncové šachtě stoky jednotné kanalizace v ul. Kaplířova a bude ukončena v upravené šachtě v ul. Hartigova

15. IO 09 – Přípojka vodovodu (obnova přípojky pro č.p. 1107)

Vzhledem k přeložce veřejného vodovodu IO 07 v ul. Ostromečská bude obnovena stávající vodovodní přípojka pro objekt č.p. 1107 na pozemcích parc. č. 1787/1 a 1941 v k.ú. Žižkov v celém jejím profilu, ve stejné trase.

16. ZS – Zařízení staveniště

Zařízení staveniště bude umístěno na parc. č. 1932, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1787/1, 1870/11, 1870/12, 1870/23, 1870/25, 1870/26, 1887/7, 1887/37, 1909/1, 1909/5, 1909/6, 4368, 4369/1, 4371 a 4384 v k.ú. Žižkov.

Plocha zařízení staveniště bude vymezena typovým mobilním neprůhledným oplocením o výšce cca 2,1 m, osazeným do prefabrikovaných mobilních patek. Vjezdová a výjezdová vrata dvoukřídlá šířky 6,0 m budou navržena z ulice Hartigova, z ulice Roháčova a ze záboru v ulici Ostromečská.

Buňkoviště 1a – třípatrová sestava stavebních kontejnerů o vnějších rozměrech jednotlivého kontejneru cca 6,058 × 2,435 × 2,960 m, celkem 18 ks (5 kanceláří + zasedací místnost, 8 šaten, kuchyňka, prostor konzumace stravy, umývárny a WC). Buňkoviště 1b – jednopatrová sestava stavebních kontejnerů o stejných rozměrech, celkem 4 ks (3 kanceláře, 1 šatna). Vrátnice – mobilní buňka o rozměrech cca 3,025 × 2,960 × 2,435 m. Dále jsou na staveništi navržena chemická WC, plocha pro očistu vozidel a zpevněné plochy ze silničních panelů včetně podsypu.



Na staveništi jsou navrženy 2 ks stacionárních věžových jeřábů. Zázemí stavby (buňkoviště) bude napojeno na el. energii, vodovod a odpadní vody budou odváděny do stávající splaškové kanalizace procházející staveništem. Hlavní staveništní rozvaděč s měřením spotřeby je napojen ze stávající sítě NN ze stávající TS 1021 v ul. Roháčova. Voda pro provoz zařízení staveniště a výstavbu objektu bude zajištěna z nové vodovodní přípojky pro objekt v ul. Roháčova, na kterou bude osazen dočasný podružný vodoměr. Příjezd na staveniště je z ulic Hartigova, Roháčova a Ostromečská.

Kotvy pro zajištění stavební jámy budou zasahovat také na pozemky parc.č. 4371, 1909/1, 1787/1, 4368, 4369/1, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940 v k.ú. Žižkov.

Stavby zařízení staveniště jsou stavbami dočasnými pod dobu trvání stavby.

17. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pro povolení stavby zpracované Ing. Františkem Bielikem, ČKAIT 0500006, v červenci 2025. Případné další změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

18. 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.

19. Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 10 dnů před zahájením stavby:

- název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list);
- jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění);
- oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).

20. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu následující fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:

- dokončení založení stavby;
- dokončení hrubé stavby;
- dokončení stavby a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce.



21. Spolu se žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží stavebník:

- dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci;
- doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy;
- doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití, a evidenci odpadů z prováděné stavby;
- doklad, že kolaudovaná stavba má zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu;
- údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa, popř. místa pro přístup jednotek integrovaného záchranného systému;
- potvrzení o předání dokumentace zaměření dokončené stavby (geometrický plán);
- souhlasná stanoviska dotčených orgánů k povolení užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud byla opatřena před konáním závěrečné kontrolní prohlídky;
- identifikátor záznamu v Digitální technické mapě;
- provozní řády obou retenčně-akumulačních nádrží a pravomocné povolení k nakládání s povrchovými vodami dle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5. vodního zákona vydané vodoprávním úřadem ÚMČ Praha 3, odboru ochrany životního prostředí.

22. Stavba bude věcně i časově koordinována s tímto dokončeným stavebním záměrem:

„Bytový dům č.p. 2938 na pozemku p.č. 1928 v kú Žižkov zkolaudovaný v roce 2026. Na základě závěrečné kontrolní prohlídky je nutné investorem novostavby vypořádat povinnost provedení náhradní výsadby 8 ks třešně ptačí kult. „Plena“

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

23. Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 09367/2025 ze dne 10.12.2025 budou splněny následující podmínky:



1. Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu všech vnitřních akustických zdrojů hluku (např. vzduchotechniky, chlazení, výtahů, plynových kotlů, vjezdu a výjezdu aut do/z garáže, garážových vrat apod.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb v denní i noční době.
 2. Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu všech venkovních akustických zdrojů hluku (např. vzduchotechniky, chlazení, vjezdu a výjezdu aut do/z garáže, garážových vrat), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech sousedních staveb v denní i noční době.
 3. Před započítáním užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o funkčnosti, zregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení dokládající, že je v jednotlivých prostorech zajištěna odpovídající výměna vzduchu.
 4. 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).
 5. Při závěrečné kontrolní prohlídce musí být předloženy vyhovující výsledky rozborů pitné vody odebraných z koncových částí nově vybudovaných rozvodných řadů; laboratorní rozborů budou provedeny v rozsahu kráceném dle přílohy č. 5 vyhlášky MZ č. 252/2004 Sb.
24. Na základě souhlasného stanoviska Policie ČR, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie č.j. KRPA-314237-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 7.11.2025 budou splněny následující podmínky:



1. Parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami, zejména ČSN 73 6110, ČSN 73 6058 a ČSN 73 6056, včetně detailů neobsažených v dokumentaci.
 2. Předložený návrh stálého dopravního značení bude před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání předložen v dostatečném předstihu Policii ČR k odsouhlasení.
 3. Bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště; projekt oplocení staveniště včetně staveništních výjezdů bude předložen Policii ČR k odsouhlasení. Oplocení staveniště bude v dostatečném odstupu od komunikace a nebude zasahovat do rozhledových polí křižovatek a přechodů pro chodce.
 4. Aktuální návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby budou předkládány k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením příslušné etapy prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.
25. Na základě koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 44958/2026 ze dne 19.1.2026 budou splněny následující podmínky:
1. Vnější fasády nebudou pojednány v povrchové úpravě barevně kontrastní omítkou, ale obloženy cihelným obkladem (pásky) bez užití kontrastní barevnosti. Tonalita pláště stavby bude řešena v tlumených přírodních barevnostech. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude upravený detailní návrh řešení fasád včetně barevného řešení.
 2. Technologie chlazení na střeše nepřesáhnou atiku o více než 1,0–1,5 m. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP bude detailní návrh rozmístění chladících jednotek včetně návrhu jejich opláštění.
 3. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP bude detailní návrh vzoru chodníků a materiálů užitých na komunikacích a vpustí. Varovné, resp. signální pásy budou provedeny z kostek ze stejného přírodního kamene jako dlažba, nebo z materiálu polymer-beton s upraveným povrchem pro nevidomé. Lem



hmatové dlažby bude proveden z přírodního kamene. Varovné i signální pásy budou vyskládány ve stejném vzoru a barevnosti jako navazující mozaiková dlažba. Vpusti budou litinové.

4. Stávající obruby OP 1 se zámkem v ul. Roháčova a Ostromečská budou znovu použity v posunutých pozicích přímých úseků a zde nově doplněny se shodným detailem.
 5. Rabata budou plošně řešena jako pravoúhlá bez zaoblení (obdélné či čtvercové tvary). V ul. Ostromečská budou rabata pozičně navazovat na chodníkovou obrubu (bez výškové mezery) a budou zkrácena; krajní rabata budou v úrovni vozovky, obruba OP 1 bude osazena až za nimi. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP bude upravený detailní návrh řešení.
 6. Dobíjecí stanice v ul. Kaplířova budou umístěny za linií obrub OP 1, tzn. nebudou v rabatech stromů. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP bude upravený detailní návrh konkrétní technologie.
 7. Pokud bude pod stávajícím povrchem chodníků nalezena žulová mozaiková dlažba nebo její zbytky, resp. žulová nebo křemencová dlažba vozovky, bude provedena dokumentace nalezeného stavu in situ (po začištění). Dále bude kontaktován zástupce MHMP OPP, kterému bude dokumentace předána. Následně bude dlažba vytríděna, očištěna a uložena u Technické správy komunikací hl. m. Prahy.
26. Na základě souhlasného jednotného environmentálního stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 511797/2025 ze dne 12.11.2025 bude splněna následující podmínka:
1. Stavbu vodního díla lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o kolaudační rozhodnutí stavebník předloží provozní řády k oběma vodním dílům – retenčně-akumulačním nádržím.
27. Na základě souhlasného vyjádření Úřadu městské části Praha 3, odboru dopravy zn. OD/1668/25/Ku ze dne 6.11.2025 budou splněny následující podmínky:



1. Nejpozději 30 dnů před zahájením stavebních prací bude příslušný silniční správní úřad požádán o povolení zvláštního užívání komunikací podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Bude zpracován návrh dopravních opatření po dobu realizace stavby a odbor dopravy ÚMČ Praha 3 bude předložen se žádostí o povolení zvláštního užívání komunikací.
 2. Stavba musí být koordinována u Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., odd. koordinace zvláštního užívání komunikací, Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7.
 3. Zásady organizace výstavby budou zpracovány tak, že bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce a vyřešeny pěší vazby; po dobu realizace stavby bude staveniště opatřeno náhradními bezbariérovými trasami 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; zvláštní užívání komunikace bude rozděleno do etap; v rozhledových polích nebudou umístěny žádné pevné překážky (zařízení stavby, stavební stroje apod.); případné přechody vozovek, které nebudou provedeny protlakem, musí stavebník projednat s vlastníkem komunikace a příslušným silničním správním úřadem.
 4. Vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v čistotě. Bude zajištěna očista všech mechanismů při výjezdu ze staveniště.
 5. O stanovení dopravního značení, tzn. místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, je nutné požádat min. 70 dnů před předpokládaným uvedením stavby do provozu z důvodu projednání stanovení formou veřejné vyhlášky – opatření obecné povahy.
28. Při provádění stavby budou dodrženy následující požadavky:
1. Objekty zařízení staveniště (buňkoviště, staveništní jeřáby) budou situovány mimo ochranná pásma vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu.



2. Stavebník dodrží požadavky plynoucí z Městských standardů vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy v platném znění a Technických požadavků společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. v platném znění.
3. Kotvení pažení stavebních jam zasahujících do ochranných pásem vodovodů a kanalizací bude prováděno za přítomnosti stavebního dozoru PVK.
4. Před zahájením prací bude na náklady stavebníka provedena pasportizace, která zdokladuje vnitřní stavební stav kanalizace před zahájením prací a po jejich ukončení; v případě požadavku kamerového průzkumu od PVK stavebník tuto činnost objedná u útvaru stokové sítě PVK.

II. Podle ustanovení § 10 odst. 1 a odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se povoluje připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci následovně:

- nový sjezd (vjezd a výjezd) z nově zakládané komunikace Kaplířova, umístěný na pozemcích parc. č. 4371 a 1934 v k.ú. Žižkov, Praha 3, sloužící jako vjezd a výjezd hromadné garáže v podnoži bytového domu, v rámci stavby „Bytový dům Vivus Žižkov 2 + Zařízení staveniště“ – dle situace připojení, která je nedílnou součástí projektové dokumentace.

Pro povolení připojení se souhrnně stanoví tyto další podmínky:

29. Připojení bude provedeno podle projektové dokumentace zpracované Ing. Františkem Bielikem, ČKAIT 0500006, v červenci 2025
30. Parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami, zejména ČSN 73 6110, ČSN 73 6058 a ČSN 73 6056, včetně detailů neobsažených v dokumentaci.
31. Předložený návrh stálého dopravního značení bude před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání předložen v dostatečném předstihu Policii ČR k odsouhlasení.
32. Bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště; projekt oplocení staveniště včetně staveništních výjezdů bude



předložen Policii ČR k odsouhlasení. Oplocení staveniště bude v dostatečném odstupu od komunikace a nebude zasahovat do rozhledových polí křižovatek a přechodů pro chodce.

33. Aktuální návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby budou předkládány k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením příslušné etapy prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.

34. V rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úroveň jízdního pruhu, pásu i sjezdu.

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

podle § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebník:

- Vivus Žižkov 2 s.r.o., zastoupený Ing. Jaroslavem Kvapilem, Hábova 1566/12, 155 00 Praha 13 – Stodůlky

podle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- Hlavní město Praha – odbor majetkových agend, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1
- Městská část Praha 3 – odbor majetku, Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
- Vivus Žižkov a.s., Budějovická 64/5, Michle, 140 00 Praha 4
- BONA SERVA spol. s r.o., Hartigova 1107/54, 130 00 Praha 3 – Žižkov



Odůvodnění

Odůvodnění:

Žadatel podal dne 17.02.2026 a dále dne 24.02.2026, 18.03.2026, 26.03.2026 a 19.04.2026 doplnil žádost o vydání povolení stavby. Žádost se týká stavby „Bytový dům Vivus Žižkov 2 + Zařízení staveniště“ v ulicích Hartigova, Ostromečská, Roháčova a Kaplířova v Praze 3 – Žižkov, na pozemcích uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Součástí žádosti je i připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání povolení záměru (stavby) podle ustanovení § 184 stavebního zákona a došel k závěru, že žádost obsahuje všechny požadované náležitosti, včetně dokumentace pro povolení stavby. Dokumentace pro povolení stavby byla zpracována oprávněnou osobou – Ing. František Bielik, ČKAIT 0500006, v červenci 2025. Projektová dokumentace byla zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

Průběh řízení

Opatřením č.j. R/2026/89176/6 ze dne 21.04.2026 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, neboť byla žádost úplná a místo je mu známo z jeho rozhodovací činnosti, a proto v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona určil ve vyrozumění lhůtu 30 dnů od doručení oznámení, do kdy mohou účastníci řízení podat námítky. Účastníci řízení byli ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni, že své námítky 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.



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 námítky 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 se 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 ÚMČ Praha 3 od 27.04.2026 do 12.05.2026

Účastníci řízení (dle § 182 stavebního zákona):

podle § 182 písm. a) stavebního zákona – stavebník: Vivus Žižkov 2 s.r.o.

podle § 182 písm. b) stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy;

podle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: Hlavní město Praha – odbor evidence majetku, Vivus Žižkov a.s., Městská část Praha 3 – odbor majetku, BONA SERVA spol. s r.o.;

podle § 182 písm. d) stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: vlastníci pozemků parc. č. 1927, 1928, 1924/2, 462/3, 462/4, 463, 466, 467, 1870/4, 1877/2, 1887/2, 1955, 1957, 4283 a staveb na nich č.p. 2938, 857, 2900, 1016, 2894, 436, 244, 410, 437, 301, 265, 266, 273, 297,



299, 1148, 1383 a staveb bez čp/če. na pozemku parc. č. 1877/2 v katastrálním území Žižkov;

podle § 182 písm. e) stavebního zákona – osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon:
Městská část Praha 3.

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.

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:

Stavební záměr spočívá ve vybudování novostavby bytového domu nárožního charakteru, který doplňuje chybějící část plánované blokové zástavby v městské části Praha 3 mezi ulicemi Hartigova, Ostromečská, Roháčova a nově zakládanou ulicí Kaplířova. Stavba je situována do svažitého terénu s převýšením cca 4,1 m ve směru SZ – JV. Stávající plocha pozemků je z velké části využita jako odstavné parkoviště pro cca 100 vozidel se zpevněným povrchem; toto parkoviště bude zrušeno. Pozemky se nacházejí v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy a v území s archeologickými nálezy. Pozemky neleží v záplavovém území, na poddolovaném území ani ve zvláště chráněném území.

Bytový dům je navržen jako 9podlažní (6.NP + 3.PP) blokový objekt s mírně lichoběžníkovým půdorysem a se zkosenou severní fasádou orientovanou do Hartigovy ulice. Maximální půdorysné rozměry jsou 62,64 × 50,765 m. Konstrukčně se jedná o železobetonový monolitický skelet desko-stěnového systému založený na velkopřůměrových pilotách spojených základovou deskou tl. 400 mm proti vzlaku podzemní vody. Obvodový plášť je z izolantu s



tenkovrstvou omítkou ve více strukturách a barevnostech, doplněnou cihelným obkladem dle podmínky orgánu památkové péče. Střecha je plochá, zčásti s extenzivní zelení.

Funkčně je objekt řešen jako bytový dům. V 1.PP, 2.PP a 3.PP jsou hromadné garáže s celkem 120 parkovacími stáními (z toho 5 pro osoby ZTP), technické prostory, sklepy a sklady; severní, západní a východní část 1.PP je vyhrazena pro komerční jednotky a zdravotnické zařízení se 3 ordinacemi s čekárnami a hygienickým zázemím (celkem 11 komerčních jednotek a 1 zdravotnické zařízení). V 1.NP až 6.NP jsou bytové jednotky velikosti 1+kk až 4+kk, s převahou jednotek 2kk pro mladé páry a seniory a 3kk pro rodiny s dětmi. 6.NP je s výjimkou nárožních partií ustoupené a tvoří terasy s keramickou dlažbou. Objekt je obsluhován 4 vertikálními schodišťovými a výtahovými jádry.

Vnitroblok je řešen jako polosoukromý prostor – intenzivní střešní zahrada s výškou substrátu 1,00 m s výsadbou dřevin a doplňkových keřů a s kapkovou závlahou. Na střeše objektu je založena extenzivní zeleň s rozchodníkovobylinným společenstvím o ploše cca 1 318 m². Dešťové vody ze střech a teras a ze zpevněných ploch vnitrobloku jsou svedeny do dvou retenčně-akumulačních nádrží umístěných v 2.PP (každá o objemu 73,3 m³); akumulované dešťové vody budou využívány pro zálivku zeleně, přebytečné vody budou regulovaným odtokem (0,5 l/s z každé nádrže) vypouštěny do jednotné kanalizace s bezpečnostním přepadem.

Stavba je dopravně připojena na infrastrukturu novým vjezdem do hromadné garáže z nově zakládané ulice Kaplířova vedené mezi ulicemi Hartigova a Roháčova. V rámci stavby vznikne nová ulice Kaplířova s parkovacími stáními, dále dojde k úpravě uličního profilu a parkování v ulicích Roháčova a Ostromečská. Stavba je dále napojena na technickou infrastrukturu novými přípojkami vodovodu, jednotné kanalizace (4 přípojky pro splaškové vody a 6 přípojek dešťových od uličních vpustí), plynu, elektrické energie (VN i NN) včetně nové distribuční trafostanice v 1.PP a datovou přípojkou CETIN; součástí je nové veřejné osvětlení v ul. Kaplířova a přeložky stávajícího



vodovodu DN 150 v ul. Ostromečská a stoky jednotné kanalizace DN 300 v ul. Kaplířova.

Celkové parametry: zastavěná plocha bytového domu 2 974 m²; obestavěný prostor 68 500 m³; započitatelná hrubá podlažní plocha 13 550 m²; celková hrubá podlažní plocha 21 045 m²; užitná plocha bytů 9 800 m²; užitná plocha obchodů a služeb 600 m²; počet parkovacích stání celkem 153 (120 vnitřních + 33 vnějších); počet ekvivalentních obyvatel 501. Předpokládaná doba realizace stavby: 10/2026 – 09/2029 (lhůta výstavby 36 měsíců).

Stavebně-konstrukční řešení vychází z provedeného podrobného inženýrsko-geologického průzkumu zpracovaného společností K+K průzkum s.r.o. v září 2024. Zeminy v úrovni základové spáry plošného způsobu založení jsou geotechnicky vyhodnoceny jako málo vhodné až nevhodné základové půdy. S ohledem na zjištěné podmínky je objekt založen hlubinně, na velkopřůměrových betonových pilotách délky až 12 m vetknutých do prostředí slabě zvětralých až zdravých jílovitých břidlic geotypu GT9 pevnostní třídy R5 s tabulkovou výpočtovou únosností $R_{dt} = 300$ kPa. Hladina podzemní vody (HPV) se v lokalitě pohybuje v úrovni cca 7,0 až 8,8 m pod terénem (kóta 225,35 až 226,00 m n. m. Bpv); s ohledem na zahlobení stavby se 3. PP až cca 3 m pod úroveň HPV je hlubší část objektu řešena bílou vanou se základovou deskou tl. 400 mm proti vztlaku tlakové podzemní vody. Stavební jáma o hloubce až 12 m je zajištěna po celém obvodu vícepřevázkově kotvenou záporovou nebo pilotovou stěnou vetknutou do skalního podloží tvořeného jílovitými břidlicemi; stavebně-konstrukční řešení zpracoval Ing. Zdeněk Dřevěný, ČKAIT 0500007. Pozemek byl předběžným radonovým průzkumem zařazen do kategorie středního radonového indexu; ochrana proti pronikání radonu je zajištěna odvětráním suterénních prostor nuceným vzduchotechnickým zařízením, v komerčních prostorech v 1. PP doplněnou protiradonovou izolací a odvětráním podkladních vrstev pod základovou deskou pomocí půdní drenáže.

Z hlediska technického a technologického řešení je vytápění objektu zajištěno kaskádou dvou plynových kondenzačních kotlů Varmax 320 s nízkoemisními hořáky o celkovém jmenovitém tepelném výkonu 624 kW, umístěnou ve 2. PP.



Vytápění bytů je řešeno teplovodním podlahovým topením, doplněno elektrickými otopnými žebříčky v koupelnách. Nucené větrání bytů, komerčních prostor, zdravotnického zařízení a sklepů je zajištěno centrálními vzduchotechnickými jednotkami se zpětným získáváním tepla (deskové/rotační výměníky) umístěnými na střeše objektu, resp. ve strojvnách v 1. PP; za jednotkami jsou vřazeny tlumiče hluku. Společné prostory a komerční jednotky budou chlazeny systémem s venkovními kompresorovými jednotkami umístěnými na střeše. Bezpečnost stavby před účinkem blesku je zajištěna pasivním hromosvodem s jímací soustavou propojenou se základovou zemnicí soustavou. Objekt je vyhodnocen v samostatném průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) jako vyhovující požadavkům na energetickou náročnost budov a splňuje porovnávací ukazatele dle jednotné metody výpočtu energetické náročnosti budov; je řešen ve standardu pro nízkoenergetické domy.

Z hlediska bilance technické infrastruktury činí požadovaný příkon elektřiny $P_i = 2\,564$ kW, soudobý výkon $P_s = 609$ kW; tento příkon zajistí PREDistribuce, a.s. po rozšíření distribuční soustavy. Bilance odpadních vod: průměrný denní průtok $Q_p = 82,1$ m³/den, maximální denní průtok $Q_{dmax} = 106$ m³/den, maximální hodinový průtok $Q_{hmax} = 2,82$ l/s; plánovaný počet ekvivalentních obyvatel je 513 EO. Vsakování srážkových vod není v lokalitě technicky možné – místní infiltrační poměry s koeficientem vsaku v řádech 10^{-7} až 10^{-5} m·s⁻¹ jsou pro vsakování nevhodné a jediným použitelným prostředím jsou slabě zahliněné písky GT4 přítomné jen ve vybraných sektorech, přičemž v okolí objektu není dostatečný prostor pro vsakovací zařízení. Dešťové vody ze střech, teras a vnitrobloku jsou proto svedeny do dvou retenčně-akumulačních nádrží v 2. PP (každá o celkovém objemu 73,3 m³, akumulací částí 53,65 m³ při ul. Kaplířova a 69,86 m³ při ul. Ostromečská) a budou užívány pro závlahu zeleně; přebytečné vody budou regulovaně vypouštěny do jednotné kanalizace v množství 0,5 l/s z každé nádrže s bezpečnostním přepadem.

Z hlediska ochrany proti hluku je objekt umístěn v proluce v sousedství frekventovaných komunikací Hartigova a Roháčova. Protihluková opatření byla stanovena na základě samostatné akustické studie zpracované společností Akustika Praha s.r.o. v září 2025 (zpráva č. 290-SHU-25), která je součástí



dokumentace pro povolení stavby. Stavba bude vybavena izolačními okny s hliníkovým rámem a trojsklem zamezujícími šíření hluku ze stavby do okolí; obvodový plášť bude proveden v akusticky vysoce účinné skladbě s betonovými stěnami tl. min. 200 mm a minerální tepelně-izolační a akustickou vlnou jako kontaktní fasádou. Hygienické limity hluku v chráněném vnitřním i venkovním prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. budou dodrženy jak v denní, tak v noční době; požárně bezpečnostní řešení zpracoval Ing. Jan Ráb, ČKAIT 0002301.

Zařízení staveniště představuje dočasnou stavbu na dobu trvání hlavní stavby. Plocha zařízení staveniště je vymezena typovým mobilním neprůhledným oplocením o výšce cca 2,1 m. Buňkoviště je sestaveno z 22 stavebních kontejnerů (5 kanceláří, zasedací místnost, 8 šaten, kuchyňka, prostor konzumace stravy, umývárny a WC + 3 kanceláře, 1 šatna a vrátnice), doplněno o chemická WC, síla na stavební směsi, plochu pro očistu vozidel a zpevněné plochy ze silničních panelů. Na staveništi jsou navrženy 2 ks stacionárních věžových jeřábů. Zázemí staveniště bude napojeno na el. energii ze stávající sítě NN z TS 1021 v ul. Roháčova, na vodu z nové vodovodní přípojky pro objekt v ul. Roháčova s osazením dočasného podružného vodoměru a odpadní vody budou odváděny do stávající splaškové kanalizace procházející staveništem. Stavební a montážní práce budou prováděny v sedmidenním pracovním týdnu v době od 7:00 do 18:00 hod., hlučné stavební práce pouze ve všední dny ve stejné době.

Posouzení dle § 143 odst. 1 stavebního zákona

Stavba je navržena v souladu s charakterem území i s kvalitou vystavěného prostředí, neboť respektuje stávající charakter území vyplývající ze stávajícího vystavěného prostředí a částečně definovaný Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, který území zařazuje do rozvojové plochy SV s kódem míry využití plochy S(15). Navržený záměr je podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) součástí lokality „022_Ohrada“ s typickou podlažností 6 nadzemních podlaží a maximální podlažností 10 nadzemních podlaží a blokovou strukturou. Záměr vytváří blok s blokovou strukturou a uzavřenou stavební čarou, respektuje tak základní charakter okolního území.



Z hlediska výškového uspořádání navazuje na okolní zástavbu s 6 až 8 nadzemními podlažími, neboť obsahuje 6 nadzemních podlaží, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí. Záměr tak jednoznačně respektuje charakter stávající okolní zástavby, vytváří nový obytný blok s návazností na stávající či nově založená uliční prostranství.

Posouzení stavby z hlediska požadavků dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy):

Stavební úřad v souladu s výše uvedeným ustanovením posoudil soulad stavby s požadavky stavebního zákona a s požadavky na výstavbu stanovenými vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy). Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že projektová dokumentace splňuje požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, a záměr je s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy v souladu, a to zejména s:

§ 3 – Obecné zásady vymezení veřejných prostranství: Záměr propojuje stávající ulice Hartigova, Roháčova a Ostromečská prostřednictvím nově zakládané ulice Kaplířova; veřejná prostranství nového vjezdu, parkovacích stání a chodníků navazujících na stávající komunikaci a chodníky vytváří spojitý systém.

§ 4 – Vymezení uličního prostranství: Uliční čára je vymezena jako hranice mezi stávajícím či novým chodníkem a přilehlým stavebním pozemkem, kde se nachází nově navržený vjezd do podzemních garáží a vstupy do objektu. V daném území se uliční čára nachází na uzavřené čáře stavební a záměr toto splňuje.

§ 7 – Šířky uličních prostranství: Ulice Kaplířova bude lokální ulicí a má šířku větší než 12 m (mezi 17,55 a 18,40 m), čímž splňuje požadavek pro lokální ulice dle PSP.

§ 8 – Obecné požadavky na veřejná prostranství: V nové ulici Kaplířova jsou navrženy chodníky o šířce min. 2,0 m s příčným sklonem max. 2 % a s



veřejným osvětlením. V ulicích Roháčova a Ostromečská byly ponechány stávající stožáry VO s výměnou svítidel za nová.

§ 9 – Umístování staveb ve veřejných prostranstvích: V nové ulici Kaplířova a upravených ulicích Roháčova a Ostromečská jsou navrženy nové chodníky o šířce min. 2,0 m s příčným sklonem max. 2 %, čímž je zajištěn průchozí prostor o čisté šířce nejméně 1,5 m.

§ 10 Uspořádání veřejných prostranství: V ulicích Kaplířova, Roháčova i Ostromečská jsou stávající i nové přechody pro chodce, rychlost je stanovena na 50 km/h.

§ 11 Uspořádání sítí: Sítě technické infrastruktury jsou umístěny do chodníků a komunikací mimo stavební a nestavební bloky. V blocích jsou situovány pouze přípojky či areálové rozvody.

§ 13 – stavba je navržena v souladu s blokovou zástavbou, jak je popsáno výše, stavby na hranici s veřejnými prostranstvími vytváří přirozené vodící linie.

§ 14 – stavba je navržena v souladu s uzavřenou stavební čarou, vytváří jednotlý blok vymezený ulicemi Kaplířova, Roháčova, Ostromečská a Hartigova.

§ 15 až § 17 – stavba je navržena v souladu s uzavřenou stavební čarou, respektuje uliční čáru, která je se stavební čarou totožná. Uliční a stavební čáry mezi sebou nevytváří žádný volný prostor. Před stavební čárou nevystupují žádné prvky, jako balkóny, arkýře apod. Ustanovení jsou záměrem splněna.

§ 18 až § 20 – stavba je navržena v souladu s výškovou regulací v území, pro které je typická zástavba 6 nadzemních podlaží, jak je popsáno výše.

§ 21 – odstupové úhly stávajících staveb, resp. jejich obytných místností, jsou splněny, jak bylo prokázáno ve výkresu C3

§ 22 – odstup staveb od hranice pozemku se v tomto případě neuplatní, neboť stavba je obklopena veřejnými prostranstvími, k nimž se odstupy neuplatňují.



§ 24 – Napojení staveb na komunikace: Stavba je připojena na komunikaci chodníkovým přejezdem se sníženou nájezdovou hranou obrubníku a s požadovaným zakřivením obrubníku. V místě chodníkového přejezdu je zřízen varovný pás v zádlažbě. Rampa vjezdu do garáže je umístěna mimo chodník až v půdorysu objektu (mimo uliční prostranství). Pěší a cyklistické napojení do prostranství je bezbariérové; zastávka autobusu MHD je před domem v ulici Hartigova.

§ 25 – Kapacity parkování; § 26 – Forma a charakter parkování: Z provedeného výpočtu vychází minimální požadovaný počet 112 stání (108 vázaných a 4 návštěvnická), maximální přípustný počet stání cca 422. Pro objekt je navrženo celkem 153 stání – 120 vázaných parkovacích stání v hromadné garáži v podzemních podlažích objektu (z toho 5 stání ZTP) a 33 stání v exteriéru při ulicích Kaplířova, Roháčova a Ostromečská. Vázaná stání jsou umístěna v podzemních garážích mimo uliční prostranství, návštěvnická stání v uličních prostranstvích.

§ 27 – Požadavky na odkládání jízdních kol: Stavba je vybavena skladem pro jízdní kola rezidentů; ve vybraném veřejném prostoru budou vymezeny plochy pro odkládání jízdních kol návštěvníků.

§ 28 – Zásobování pitnou vodou a studny: Stavba je připojena novou samostatnou vodovodní přípojkou TLT DN 80 z ulice Roháčova. Studny ani jiný individuální zdroj pitné vody nejsou navrhovány.

§ 29 – Zneškodňování odpadních vod: Stavba je připojena čtyřmi novými přípojkami jednotné kanalizace do stok jednotné kanalizace v ulicích Kaplířova, Ostromečská a Roháčova. V ulici Kaplířova je nově položena přeložka jednotné kanalizace DN 300, do které ústí nová přípojka jednotné kanalizace IO 02a.

§ 30 – Hospodaření se srážkovými vodami: Vsakování srážkových vod není v lokalitě technicky možné (slabě zahliněné písky GT4 jen ve vybraných sektorech). Stavba je napojena do dvou retenčně-akumulačních nádrží umístěných v 2.PP objektu (o objemech 73,3 m³ s akumulací 53,65 m³ resp. 69,86 m³). Akumulované dešťové vody budou užívány pro závlahu zeleně;



přebytečné vody jsou regulovaně vypouštěny do jednotné kanalizace v množství 0,5 l/s z každé nádrže. Nádrže jsou vybaveny bezpečnostním přepadem do veřejné jednotné kanalizace. Nové chodníky jsou spádovány do prostoru výsadbového pásu se vsakem a přepadem do kanalizace.

§ 37 a § 20 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Osvětlení, proslunění a stínění: Stavba se nachází v zástavbě s uzavřenou stavební čarou. Obytné a pobytové místnosti mají okenní otvory o ploše nejméně jedné desetiny podlahové plochy místnosti; požadavky na denní osvětlení obytných místností se dle § 20 odst. 1 písm. a) v zástavbě s uzavřenou stavební čarou neuplatní. Studie denního osvětlení pobytových místností zpracovaná Mgr. Danou Klepalovou v listopadu 2025 je součástí projektové dokumentace. V zástavbě s uzavřenou stavební čarou se neposuzuje denní osvětlení stávajících staveb, neboť je vytvářen nový blok odpovídající okolní zástavbě a míra zastínění stanovená navrženým záměrem je v daném území obvyklá.

§ 16 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Mechanická odolnost a stabilita; § 17 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Zakládání stavby: Stavba je navržena v souladu s normami ČSN; je proveden podrobný inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum, na základě kterého je navržen způsob založení stavby a zajištění stavební jámy s vícepřevázkově kotvenou záporovou nebo pilotovou stěnou vetknutou do skalního podloží. Objekt je založen na velkopřůměrových pilotách s deskou tl. 400 mm proti vztlaku podzemní vody. Stavební a konstrukční řešení zpracovala autorizovaná osoba Ing. Zdeněk Dřevěný, ČKAIT 0500007.

§ 21 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Ochrana proti hluku a vibracím: Stavba je navržena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Vzhledem k umístění stavby v proluce u frekventovaných komunikací (Hartigova, Roháčova) jsou protihluková opatření stanovena na základě samostatné akustické studie zpracované společností Akustika Praha s.r.o. v září 2025 pod č. 290-SHU-25. Požadavek na zvukovou izolaci obvodového a střešního pláště je zajištěn použitím akusticky vysoce účinné skladby s okny s trojskly, betonovými stěnami tl. min. 200 mm a minerální tepelně-izolační a akustickou vlnou v kontaktní fasádě. Zabudované



technické zařízení (VZT jednotky na střeše, kompresorové jednotky chlazení, plynové kotle, výtahy) je provedeno s tlumiči hluku a antivibračním uložením tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce.

§ 22 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Tepelná ochrana budov: Budova je navržena tak, aby byla zajištěna její tepelná ochrana, nejnižší vnitřní povrchová teplota, celková průvzdušnost obálky budovy a tepelná stabilita místností v letním období. Objekt je vyhodnocen v samostatném průkazu energetické náročnosti budovy (PENB č. 814990.0 ze dne 2.2.2026 zpracovaný Ing. Danielem Rückem, osvědčení č. 0433) jako vyhovující požadavkům na energetickou náročnost budov a je řešen ve standardu pro nízkoenergetické domy. Volba materiálů (betonové stěny a stropy s vysokou akumulací) zajišťuje teplotní stabilitu vnitřního prostředí. Ochrana proti pronikání radonu (středního radonového indexu) je řešena odvětráním suterénních prostor nuceným vzduchotechnickým zařízením, doplněné protiradonovou izolací a odvětráním podkladních vrstev pod základovou deskou pomocí půdní drenáže v kontaktních komerčních prostorech.

§ 25 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Komunální odpad: Stavba je vybavena samostatnou větranou místností pro soustředování komunálního odpadu (směsný i tříděný odpad) umístěnou v 1. PP objektu, přístupnou bezbariérově. Kapacita stání odpovídá počtu bytových a komerčních jednotek.

§ 26 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Ochrana před bleskem: Objekt je opatřen pasivním hromosvodem s jímací soustavou propojenou se základovou zemnicí soustavou; jímací soustava bude vodivě propojena s ocelovými konstrukcemi zábradlí na terasách a střešními zástěnami.

§ 29 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Přístupnost: Příchod z veřejného prostranství do stavby v částech určených pro užívání veřejností je vytyčen přirozenými vodicími liniemi (uliční fasáda) a navržen a proveden bez schodů a vyrovnávacích stupňů; výškové rozdíly jsou řešeny bezbariérovými výtahy v každém ze čtyř schodišťových jader objektu.

Vstup do objektu je řešen jako bezbariérový s přímým přístupem z chodníku; rozdílné úrovně vstupů do objektu a vstupů do výtahů jsou řešeny zdvihacími



plošinami a vyrovnávacími stupni. Vstup do domu má světlu šířku 900 mm. Do vyšších podlaží je bezbariérový přístup zajištěn osobními výtahy v každém schodišťovém jádře. Sklon schodišťového ramene není větší než 35° a počet stupňů v jednom rameni nepřekročí 16. Schodišťová ramena a vyrovnávací stupně jsou po obou stranách opatřena madly ve výši 900 mm. Na bezbariérových trasách není překročena výška dvou úrovní o více než 20 mm. Před vstupem do budovy je plocha nejméně 1500 × 1500 mm; při otevírání dveří ven je plocha nejméně 1500 × 2000 mm. V rámci parkoviště je navrženo 5 stání pro osoby ZTP v podzemních garážích a 2 stání pro osoby ZTP v exteriéru

§ 40 a § 31 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Schodiště a šikmá rampa: Hlavní domovní schodiště jsou železobetonová. Sklon schodišťového ramene nepřesahuje 35°, počet stupňů v jednom rameni nepřekročí 16. Všechny schodišťové stupně v jednom schodišťovém rameni hlavního schodiště mají stejnou návrhovou výšku a v přímých ramenech i stejnou návrhovou šířku. Schodišťová ramena jsou po obou stranách opatřena madly ve výši 900 mm.

§ 41 a § 32 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Výtah a zdvihací plošina: V každém ze čtyř schodišťových jader objektu je instalován osobní výtah zajišťující přístup do všech společných prostor objektu vč. podzemních podlaží. Výtahy splňují požadavky na přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

§ 42 a § 38 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Výšky místností: Světla výška obytných místností v bytech činí 2,72 m, čímž je s rezervou splněn požadavek minimální světlé výšky 2,5 m podle § 38 vyhlášky č. 146/2024 Sb. i § 42 Pražských stavebních předpisů.

§ 39 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – Šířky, jiné rozměry a vnitřní komunikace: Hlavní vstupní dveře do bytů a pobytových místností mají světlu průchozí šířku nejméně 0,8 m, vstupní dveře do objektu mají šířku 0,9 m (světla průchozí šířka 1,25 m při dvoukřídlém provedení). Hlavní vnitřní komunikace v objektu umožňují přepravu předmětů o rozměrech 1,95 × 0,75 × 0,8 m.

§ 46 – Vegetační souvrství: Plochá střecha bytového domu o sklonu pod 20° je vybavena vegetačním souvrstvím – ve vnitrobloku jako intenzivní střešní



zahrada s výškou substrátu až 1,00 m a v ploše cca 1 318 m² jako extenzivní zeleň s rozchodníkovno-bylinným společenstvím.

§ 49 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – byty jsou v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. samostatně uzavíratelné a bytový dům je vybaven výlevkou pro úklid společných prostor.

§ 61 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – vybraná parkovací stání jsou vybavena kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecích bodů.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený záměr splňuje požadavky stavebního zákona, vyhlášky č. 146/2024 Sb. a pražských stavebních předpisů.

Odůvodnění povolení připojení k pozemní komunikaci

Součástí žádosti o povolení záměru bylo i připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci podle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a to pro nový sjezd (vjezd a výjezd) do hromadné garáže bytového domu z nově zakládané komunikace Kaplířova.

Stavební úřad jako příslušný silniční správní úřad pro místní komunikace III. třídy posoudil žádost o povolení připojení podle § 10 odst. 1 a odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb. a dospěl k závěru, že navržené připojení svým technickým provedením vyhovuje obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Připojení je řešeno chodníkovým přejezdem se sníženou nájezdovou hranou obrubníku a s požadovaným zakřivením; v místě přejezdu je zřízen varovný pás. Rampa vjezdu do garáže je umístěna mimo chodník až v půdorysu objektu, čímž je vyloučeno přerušování chodníku v souladu s požadavky § 24 PSP.

Stavebními úpravami na komunikaci Kaplířova dle stanoviska MHMP, odboru dopravy č.j. MHMP 1098003/2025 ze dne 4.11.2025 dojde ke změně charakteru této komunikace, která je dosud účelovou komunikací. Po kolaudaci a převodu do majetku hl. m. Prahy bude tato komunikace zařazena do kategorie místních komunikací III. třídy. Příslušným silničním správním úřadem pro toto



připojení je tak Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, který vydal k záměru souhlasné vyjádření sp. zn. S ÚMČ P3 481682/2025 ze dne 6.11.2025.

Souhlasné stanovisko k navrženému připojení vydala Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie pod č.j. KRPA-314237-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 7.11.2025, jejíž podmínky byly převzaty do výrokové části tohoto rozhodnutí.

Posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

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

Stavební úřad ověřil, zda stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, kterou se dle § 2 písm. n) stavebního zákona rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Platným podkladem pro posouzení stavby je platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších opatření obecné povahy. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska funkčního i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Záměrem dotčené pozemky se nacházejí v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy S. Hlavním využitím této plochy je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území. Stavba bytového domu s komerčním parterem a ordinacemi v 1. PP, doplněná o úpravy uličního prostranství (chodníky, komunikace, parkovací stání) a krajinářské úpravy, plně odpovídá hlavnímu funkčnímu využití této plochy.

Kód míry využití pro plochu SV-S(15) stanovuje nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP = 3,5. Z provedené analýzy a výpočtu KPP vyplývá, že



rozloha plochy SV-S s tímto koeficientem činí 7 690 m² (součet ploch pozemků parc. č. 1924/1, 1924/2, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 4371, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940 v k.ú. Žižkov), maximální přípustná hrubá podlažní plocha tedy činí $7\,690 \times 3,5 = 26\,915$ m². Z této kapacity bylo již vyčerpáno 13 344 m² HPP pro sousední stavbu „Bytový dům S12 / Vivus Žižkov 1“, k využití zbývá 13 571 m² HPP; navržená započitatelná HPP záměru činí 13 550 m², čímž je splněn požadavek KPP ($13\,550 \leq 13\,571$ m²). Souhlas se započtením koeficientu podlažních ploch z pozemku parc. č. 4371 ve vlastnictví hl. m. Prahy vydala Městská část Praha 3 stanoviskem č.j. UMCP3 169317/2026 ze dne 20. 3. 2026.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy nestanovují pro dané území takový detail, který by vyžadoval ve vztahu k zastavění jednoho bloku posouzení. Parametry Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy byly promítnuty v rámci Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, se kterým je záměr v souladu.

Stavební úřad po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů konstatoval, že stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

a) 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 vydáno územní plán, a to Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, stavební úřad soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování nehodnotil.

b) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy a s vyhláškou č. 146/2024 Sb., jak je popsáno v posouzení dle PSP výše. Stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu.

Projektová dokumentace pro povolení stavby byla zpracována v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, následujícími oprávněnými osobami:



- Architektonický návrh: Prof. Ing. arch. Ján Stempel, ČKA 646, a Doc. Ing. arch. Jan Jakub Tesař, Ph.D., ČKA 3890 (Stempel Tesař architekti s.r.o., hlavní projektant);
- Zodpovědný projektant a stavební část: Ing. František Bielik, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0500006;
- Stavebně-konstrukční část: Ing. Zdeněk Dřevěný, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0500007;
- Požárně bezpečnostní řešení: Ing. Jan Ráb, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0002301;
- Zdravotně-technické instalace (vodovod, kanalizace): Ing. Daniel Růck, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb – technická zařízení, ČKAIT 0010765;
- Vzduchotechnika: Ing. Martin Pulec, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb – technická zařízení, ČKAIT 0007191;
- Plynová zařízení (PHZ): Ing. Pavol Ondruš, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb – speciální technická zařízení, ČKAIT 3000056;
- Ústřední topení a chlazení (ÚT/CHL): Ing. Daniel Růck, ČKAIT 0010765;
- Elektroinstalace (silnoproud): Ing. Jiří Pavlovský, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb – obor elektroinstalace;
- Technologická zařízení: Ing. Pavel Řeháček, autorizovaný technik pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 1101877;
- Dopravní stavby: Ing. Petr Peštál, ČKAIT 0013113 (Atelier PROMIKA s.r.o.);
- Krajinářské úpravy: Ing. arch. Lucie Vogelová, autorizovaná architektka pro obor krajinářská architektura, ČKA 3857 (Terra Florida s.r.o.).

Projektová dokumentace byla jako celek také projednána s dotčenými orgány a dalšími organizacemi a závazná stanoviska a vyjádření jsou řádným podkladem pro vydání povolení záměru.

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



Záměr je v souladu s ochranou veřejných zájmů, jak je doloženo souhlasnými závaznými stanovisky dotčených orgánů – zejména koordinovaným závazným stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 44958/2026 ze dne 19.1.2026 (v částech odboru bezpečnosti a odboru památkové péče), koordinovaným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA-10614-9/PRE3-2025 ze dne 20.11.2025, závazným stanoviskem Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 09367/2025 ze dne 10.12.2025, jednotným environmentálním stanoviskem Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 511797/2025 ze dne 12.11.2025 a stanoviskem Policie ČR č.j. KRPA-314237-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 7.11.2025. Pozemky se nacházejí v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy; orgán státní památkové péče MHMP OPP záměr shledal jako přípustný za podmínek převzatých do výrokové části tohoto rozhodnutí. Předmětné území se nachází v území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a stavebník je povinen před zahájením stavebních prací oznámit záměr Národnímu památkovému ústavu.

Záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a dalších, jak je doloženo souhlasnými stanovisky příslušných dotčených orgánů a správců sítí technické infrastruktury. Při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity hluku ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., což je doloženo akustickou studií zpracovanou v září 2025 společností Akustika Praha s.r.o. (zpráva č. 290-SHU-25). V projektové dokumentaci jsou navržena opatření, která budou minimalizovat prašnost při provádění stavby.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Záměr je dopravně napojen novým sjezdem z nově zakládané



ulice Kaplířova; součástí povolení je i povolení připojení k této komunikaci dle § 10 zák. č. 13/1997 Sb. (výrok II.). Stavba je napojena na technickou infrastrukturu novými přípojkami vodovodu, jednotné kanalizace, plynu, elektrické energie a datovou přípojkou; je vybudována nová distribuční trafostanice v 1.PP. V rámci stavby dojde k přeložkám stávajícího vodovodu DN 150 v ul. Ostromečská (IO 07) a stoky jednotné kanalizace DN 300 v ul. Kaplířova (IO 08); kapacity pro napojení potvrdily Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace, a.s. vyjádřením č.j. ZADOST202511587 ze dne 19.11.2025 ($Q_p = 82,1 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_{\text{max}} = 106 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_{\text{hmax}} = 2,82 \text{ l/s}$, plánovaný počet EO = 513). Připojení na el. energii je smluvně zajištěno – návrh smlouvy o smlouvě budoucí o připojení s PREDistribuce, a.s. (vyjádření zn. 25236517 ze dne 11.2.2026), připojení na plyn – smlouva o připojení s Pražskou plynárenskou distribucí, a.s. (smlouva ze dne 28.5.2025).

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě na ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Vliv na práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení může mít kromě vlastního umístění stavby také provádění stavby. Z projektové dokumentace vyplývá, že při provádění stavby nebude provádění záměru zatěžovat území nad míru přiměřenou poměrům, při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity hluku a jsou v rámci projektové dokumentace navržena opatření, která budou minimalizovat prašnost při provádění stavby, jak je uvedeno výše v odůvodnění bodu d).

V rámci hodnocení práv chráněných zájmů účastníků řízení lze odkázat na rozsudek Městského soudu v Praze, kde soud uvádí: „Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku ze dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že



pohoda bydlení bude narušena.“ Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré požadavky na výstavbu a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem.

Záměr je navržen a bude prováděn v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny a dalších) a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem ani jeho realizací narušena. Při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity hluku ani limity ochrany ovzduší, jak je popsáno výše v odůvodnění bodu d).

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska výše uvedených parametrů ve vzájemných souvislostech, vyhodnotil, že záměr nemůže nepřiměřeně ovlivnit vlastníky sousedních pozemků a staveb a je k nim šetrný a nepřekračuje míru přiměřenou poměrům. S ohledem na výše uvedené závěry stavební úřad předmětný záměr v území vyhodnotil jako v souladu s veřejnými zájmy, které jsou chráněny zvláštními právními předpisy, a v území jej povolil.

Ve smyslu ustanovení § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil stavební úřad území dotčené vlivy stavby jako území zahrnující pozemky stavby (parc. č. 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1787/1, 1870/11, 1870/12, 1870/23, 1870/25, 1870/26, 1887/7, 1887/37, 1909/1, 1909/5, 1909/6, 1932, 1941, 4368, 4369/1, 4371 a 4384 v katastrálním území Žižkov) a pozemky sousedící (parc. č. 1927, 1928, 1924/2, 462/3, 462/4, 463, 466, 467, 1870/4, 1877/2, 1887/2, 1955, 1957, 4283 a stavby na nich č.p. 2938, 857, 2900, 1016, 2894, 436, 244, 410, 437, 301, 265, 266, 273, 297, 299, 1148, 1383), jejichž vlastníci, vlastníci staveb na nich a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, jsou účastníkem řízení o povolení záměru. Z dokumentace pro povolení stavby a dokladů a podkladů žádosti a z vymezení okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

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



- Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, koordinované závazné stanovisko č.j. MHMP 44958/2026 ze dne 19.1.2026 (obsahuje stanovisko odboru bezpečnosti a odboru památkové péče)
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor dopravy, stanovisko k zařazení komunikací č.j. MHMP 1098003/2025 ze dne 4.11.2025
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, koordinované závazné stanovisko č.j. HSAA-10614-9/PRE3-2025 ze dne 20.11.2025
- Hygienická stanice hl. m. Prahy, závazné stanovisko č.j. HSHMP 09367/2025 ze dne 10.12.2025
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie, stanovisko č.j. KRPA-314237-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 7.11.2025
- Úřad městské části Praha 3, odbor ochrany životního prostředí, jednotné environmentální stanovisko č.j. UMCP3 511797/2025 ze dne 12.11.2025
- Úřad městské části Praha 3, odbor dopravy, vyjádření silničního správního úřadu zn. OD/1668/25/Ku ze dne 6.11.2025
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, vyjádření č.j. IPR 13422/25 ze dne 20.11.2025
- Městská část Praha 3, stanovisko místostarosty č.j. UMCP3 169317/2026 ze dne 20.3.2026 (souhlas se započtením KPP)
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., č.j. TSK 39883/25 3309/me ze dne 2.1.2026
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., koordinační vyjádření a vyjádření k sítím ze dne 18.12.2025 a 21.10.2025
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., vyjádření zn. DP/2238/25/100630/OH/37/1186 z 24.10.2025
- Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202511587 ze dne 19.11.2025 a Smlouva o spolupráci ev.č. 0417/25 ze dne 8.12.2025
- Povodí Vltavy, s.p., vyjádření zn. PVL53412/2025-263 ze dne 23.9.2025
- Plánovací smlouva č. MČ: 2026/00463/OKÚ-ORÚ ze dne 20.03.2026

K žádosti byla předložena následující vyjádření správců sítí technické infrastruktury:



CETIN a.s., vyjádření ze dne 26.11.2025 (souhlas k ověřené situaci, vyjádření k existenci sítě); PREDistribuce, a.s., vyjádření zn. 25236517 ze dne 11.2.2026 a smlouva o smlouvě budoucí o připojení ze dne 16.2.2026; Pražská plynárenská distribuce, a.s., vyjádření ze dne 9.10.2025 a smlouva o připojení ze dne 28.5.2025; Pražská teplárenská a.s., vyjádření č.j. 2872/2025 ze dne 20.11.2025; Quantcom, a.s., vyjádření ze dne 22.10.2025; Telco Pro Services, a.s., vyjádření ze dne 21.10.2025; Vodafone Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 18.12.2025; T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 19.10.2025; České radiokomunikace a.s., vyjádření ze dne 12.11.2025; Fast Communication s.r.o.; NET4GAS, s.r.o.; ALFA TELECOM s.r.o.; AmiCom Teplice s.r.o.; CoProSys a.s.; ČEPRO a.s.; ČD-Telematika a.s.; AIRWAYNET a.s.; BTS Support s.r.o.; Irongate s.r.o.; Kaora s.r.o.; New Telekom spol. s r.o.; Rychlý drát s.r.o.; SPOJE NET s.r.o.; TCnetdata s.r.o.; Türk Telekom Int. CZ s.r.o.; ILine s.r.o.; Internet Praha-Josefov s.r.o.; Levný NET s.r.o.; Praha4NET (Nechvátal); PODA a.s.; Pranet s.r.o.; QuickLink s.r.o.; SysDataCom s.r.o.; SITEL spol. s r.o.; Ministerstvo obrany ČR – SM; Ministerstvo vnitra ČR, Technologie hlavního města Prahy, a.s..

Doklady prokazující vlastnické právo podle § 187 stavebního zákona:

- vlastníkem pozemků parc. č. 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939 a 1940 v k.ú. Žižkov, na kterých je umístěn hlavní stavební objekt SO 01, je sám stavebník Vivus Žižkov 2 s.r.o.;
- vlastníkem pozemků parc. č. 1787/1, 1870/11, 1870/12, 1870/23, 1870/25, 1870/26, 1887/7, 1887/37, 1909/1, 1909/5, 1909/6, 4368, 4369/1 a 4384 v k.ú. Žižkov je hlavní město Praha; souhlas s povolením záměru udělil odbor evidence majetku MHMP na situaci ze dne 16.3.2026.
- vlastníkem pozemku parc. č. 1932 v k.ú. Žižkov je společnost Vivus Žižkov a.s.; souhlas vlastníka na situaci ze dne 3.2.2026
- vlastníkem (ve svěřené správě) pozemku p.č. 4371 je MČ Praha 3, souhlas vydán pod č.j. UMČ Praha3 499988/2025 ze dne 25.3.2026 včetně potvrzených situací.
- vlastníkem pozemku parc. č. 1941 a stavby č.p. 1107 v k.ú. Žižkov je společnost BONA SERVA spol. s r.o.; souhlas vlastníka na situaci ze dne 10.11.2025 byl předložen.



Souhlasy na situačním výkresu splňovaly požadavky § 187 odst. 3 stavebního zákona, obsahovaly identifikační údaje a podpis vlastníka.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona.

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

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení, a na základě toho rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Vypořádání s námitkami účastníků:

Dne 27.04.2026 pod čj. R/2026/89176/8 podal účastník řízení vlastník stavby čp. 1016 SVJ Hartigova 1016/45 Praha 3 připomínky k řízení, které stavební úřad vyhodnotil jako námitky.

Citace námitek: *"Klient se obává, aby při zakládání stavby nedošlo k poškození dvou historických objektů, které jsou součástí SVJ. Dále by chtěl upravit čas hlučných prací, zejména o víkendech a svátcích. Dále klient pravidelně 2x ročně umývá fasádu, chtěl by ujištění, že pokud dojde k jejímu zaprášení díky stavební činnosti developer umytí uhradí."*

K tomu stavení úřad uvádí:



Stavební úřad konstatuje, že ochrana sousedních staveb a pozemků je obecnou povinností stavebníka vyplývající zejména z § 160 stavebního zákona, jakož i z obecných požadavků na výstavbu. Projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou a obsahuje návrh technického řešení zakládání stavby, včetně opatření k zajištění stability okolních objektů.

Otázka ochrany před hlukem je upravena zvláštními právními předpisy (zejména zákon o ochraně veřejného zdraví a související hygienické limity). Dodržování hlukových limitů je závazné bez ohledu na stavební řízení a podléhá kontrole orgánu ochrany veřejného zdraví.

Odpovědnost za případné škody způsobené stavební činností se řídí obecnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem). Stavební úřad není oprávněn ukládat stavebníkovi povinnost uzavírat soukromoprávní závazky, jako je automatická úhrada čištění fasády. Současně však stavební úřad upozorňuje, že stavebník je povinen organizovat stavbu tak, aby minimalizoval prašnost a negativní dopady na okolí (např. kropení, zakrývání sypkých materiálů apod.).

Stavební úřad shledává námitky nedůvodnými.

Upozornění pro stavebníka a dodavatele:

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

Stavební úřad v souladu s § 197 odst. 3 stavebního zákona po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.



Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby a podzemních vedení dotčených inženýrských sítí odborně způsobilou osobou. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.

Změnu povolené stavby lze provést jen na základě povolení změny stavby před dokončením dle § 224 zákona č. 283/2021 Sb. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí, o které je stavebník povinen požádat stavební úřad (§ 232 zákona č. 283/2021 Sb.).

Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. Pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání staveb vyžadovaná zvláštními právními předpisy.

V průběhu výstavby je nutno dbát na ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Při provádění stavby nesmějí být poškozeny ani znečištěny objekty, komunikace a jiná zařízení a nesmí být bráněno bezpečnému užívání. Při provádění stavby je nutné dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Odpady ze stavby budou zařazeny podle druhu a kategorií, tříděny a odstraněny způsobem stanoveným zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a dle nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb. Po celou dobu realizace stavby bude stavebník zajišťovat údržbu a čištění komunikací.

Povinnosti stavebníka při provádění stavby jsou uvedeny v § 160 zákona č. 283/2021 Sb. Povinnosti vlastníka stavby a zařízení jsou uvedeny v § 167 zákona č. 283/2021 Sb. Pro stavebníka jsou závazná vyjádření a stanoviska vydaná ve výše uvedené věci dotčenými orgány. Stavebník je povinen respektovat podmínky stanovené ve vyjádření správců inženýrských sítí a oznámit jim zahájení prací.



Stavební mechanismy nesmí být zásadně používány tam, kde to některý ze správců poduličních sítí výslovně zakázal. Vyskytnou-li se při provádění výkopů podzemní vedení v projektu nezakreslená, musí být další stavební práce přizpůsobeny skutečnému stavu. Způsob event. úprav nebo přeložení těchto vedení musí být projednán se správcem příslušné sítě.

Upozornění k vodním dílům: Součástí tohoto rozhodnutí je rovněž povolení k provedení vodních děl IO 07 – Přeložka vodovodu DN 150 (délka 53,99 m, ul. Ostromečská) a IO 08 – Přeložka stoky jednotné kanalizace DN 300 (délka 19,3 m, ul. Kaplířova) podle § 15 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 2 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, neboť uvedené stavební objekty jsou vodními díly podle § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona. Povolení k nakládání s povrchovými vodami pro retenčně-akumulační nádrže, které jsou vodními díly dle § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona, podle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5. vodního zákona je předmětem samostatného rozhodnutí vodoprávního úřadu, jímž je Úřad městské části Praha 3, odbor ochrany životního prostředí; pravomocné povolení k nakládání s povrchovými vodami spolu s provozními řády obou nádrží stavebník předloží při závěrečné kontrolní prohlídce, jak je požadováno podmínkou jednotného environmentálního stanoviska ÚMČ Praha 3, OŽP č.j. UMCP3 511797/2025 ze dne 12.11.2025.

Při provádění stavby:

- nebude ohrožena jakost podzemních a povrchových vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona, použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami;
- vody přečerpávané ze stavební jámy do dešťové kanalizace budou předčištěny v usazovací jímce, která bude navržena dostatečně kapacitní s dostatečnou dobou zdržení sedimentujících částic;
- podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení a průsaku ropných látek a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci



podzemních vod závadnými látkami; znečištěné vody budou likvidovány odbornou firmou;

- odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových a podzemních vod;
- před zahájením stavebních prací bude záměr zahájit zemní práce oznámen Národnímu památkovému ústavu a bude vyčkáno na jeho stanovisko k provedení záchranného archeologického průzkumu (ZAP) podle § 22 zákona č. 20/1987 Sb.;
- s veškerými odpady vzniklými v souvislosti se stavební činností je nutné nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech; odpady budou předány pouze osobám, které jsou dle zákona o odpadech k jejich převzetí oprávněny.

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, 2x položky 18 odst. 1 písm. c) (bytový dům + komunikace) ve výši 20 000 Kč a položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5 000 Kč (zařízení staveniště) a položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč v celkové výši 25 500 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.

.....
Ing. DAVID BALÝ

Rozdělovník:

Zástupce stavebníka

JAROSLAV KVAPIL, Hábova 1566/12, Stodůlky, 15500 Praha

Obec

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

Ostatní účastníci řízení



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

BONA SERVA spol. s r.o., Hartigova 1107/54, Žižkov, 13000 Praha

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA - odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha

Vivus Žižkov a.s., Budějovická 64/5, Michle, 14000 Praha

Dotčené orgány

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

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy - odbor služby dopravní policie, č.p. 1666, 14000

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zastoupené magistrátem odborem územního rozvoje (oddělení koordinace), č.p. 2, 11000

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, Rytířská 404/12, Staré Město, 11000 Praha

Městská část Praha 3 - odbor ochrany životního prostředí, č.p. 700, 13000

Hlavní projektant a vlastník stavby (na vědomí)

Stempel Tesař architekti s.r.o., Na rozdílů 719/26, Vokovice, 16000 Praha

Vivus Žižkov 2 s.r.o., Budějovická 64/5, Michle, 14000 Praha