

- dle rozdělovníku -

Archiv: Žižkov, parc. č. 4450/83 a spol.
Spisová značka: S UMCP3 302013/2024
Značka: OV/1218/24/Bal – Územní rozhodnutí
Číslo jednací: UMCP3 136731/2025

V Praze dne: 12.03.2025
Vyřizuje: Ing. David Balý

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 2 ve spojení s ustanovením § 330 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vedeném podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 30.06.2024 (dále jen „stavební zákon“), v územním řízení posoudil podle § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění ke dni 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), žádost o vydání územního rozhodnutí, kterou 12.06.2024 podala společnost

Rezidence Nový Žižkov a.s., IČ:27220397, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje společnost **Ing. Jarmila Báčová, IČ:87255065**,

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

I. Podle ustanovení § 92 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů vydává

územní rozhodnutí

stavby nazvané:

“Rezidence Nádraží Žižkov Fáze 1 – blok C, D, G, H“ Praha, Nákladové nádraží, Žižkov

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc.č. 4450/19 (ostatní plocha), 4450/21 (ostatní plocha), 4450/56 (zastavěná plocha a nádvoří), 4450/57 (zastavěná plocha a nádvoří), 4450/58 (zastavěná plocha a nádvoří), 4450/59 (zastavěná plocha a nádvoří), 4450/83 (ostatní plocha), 4450/101 (ostatní plocha), 4450/102 (ostatní plocha), 4457/1 (ostatní plocha), 4458/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 4458/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 4458/3 (zastavěná plocha a nádvoří), 4458/4 (zastavěná plocha a nádvoří), 4459/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 4459/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 3060/1 (ostatní plocha), 4450/105 (ostatní plocha), 3540 (ostatní plocha), 4450/82 (ostatní plocha), 4450/31 (ostatní plocha), 3544/4 (ostatní plocha), 4450/22 (ostatní plocha), 4457/2 (ostatní plocha), 4457/3 (ostatní plocha), v katastrálním území Žižkov v katastrálním území Žižkov.

Druh a účel umísťované stavby:

- stavby pro bydlení se službami, obchodními plochami a zdravotnickým zařízením v parteru, včetně související dopravní a technické infrastruktury

Předmět územního rozhodnutí:

- stavby pro bydlení (blok C, D v rámci SVJ3 a blok G, H v rámci SVJ4) se službami, obchodními plochami a zdravotnickým zařízením v parteru,
- komunikace a zpevněné plochy
- cyklostezka
- vodovodní přípojky
- přípojky jednotné kanalizace
- přípojky dešťové kanalizace
- retenční nádrže
- odlučovač tuků
- trafostanice, včetně napojení 22 kV
- přeložka kabelů 22 kV
- elektrické kabely 1 kV, včetně přípojek
- teplovod, včetně přípojek
- veřejné osvětlení, včetně přeložky
- areálové osvětlení
- přeložky a přípojky sítě elektronických komunikací
- opěrné stěny, schodiště, oplocení, terénní úpravy, včetně vodních ploch a architektonických prvků
- dočasné stavby zařízení staveniště, včetně trafostanice

Pro umístění stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v katastrální situaci v měřítku 1:1000 zpracované Ing. Zdeněk Rieger ČKAIT 11800 v březnu 2023, která je přílohou tohoto rozhodnutí.

2. Stavby pro bydlení

a) **Blok C** – nadzemní část bude umístěn na pozemcích parc.č. 4450/56, 4450/58, 4450/59 a 4450/83 v k.ú. Žižkov jihovýchodně od bloku D ve vzdálenosti min. 1,63 m a jižně od bloků G a H. Blok C bude nepravidelného tvaru vepsaného do obdélníku o maximálních rozměrech 81,9 m (směr jihovýchod – severozápad) x 71,5 m (směr sever – jih) tak, že hmota objektu bude mít ve směru sever – jih rozměr max. 17,8 m a bude tvořena postupně ustupujícími hmotami o max. 8,1 m jižním směrem oproti hmotě předcházející, a to ve směru východním a vytvoří tak částečně zaoblený tvar budovy.

Východní fasáda bude vzdálena od hranice pozemku parc.č. 4450/31 v k.ú. Žižkov min. 0,52 m.

Objekt bude mít 5 až 7 nadzemních podlaží s plochou střechou a maximální výškou atiky 23,3 m, vztaženo k $\pm 0,000 = 264,95$ m n.m.

V nadzemních podlažích budou situovány byty. V 1. nadzemním podlaží budou zřízeny ze severní strany hlavní vstupy do objektu a dále předzahrádka, včetně zpevněných ploch, vymezené oplocením na podezdívce. Součástí fasád budou lodžie a střešní terasy s pergolou.

b) **Blok D** – nadzemní část bude umístěn částečně při ulici Malešická, kdy jeho východní strana postupně ustupuje a plynule tak navazuje na linii objektu C na pozemcích parc.č. 4450/83, 4459/1, 4459/2 v k.ú. Žižkov západně a jihozápadně od bloku H. Blok D bude

nepravidelného tvaru vepsaného do obdélníku o maximálních rozměrech 98,3 m (směr východ – západ) x 35,4 m (směr sever – jih) tak, že hmota objektu bude mít ve směru sever – jih rozměr max. 17,8 m a bude tvořena postupně ustupujícími hmotami o max. 3,6 m jižním směrem oproti hmotě předcházející, a to ve směru východním a vytvoří tak částečně zaoblený tvar budovy. V západní části objektu o rozměru cca 41 m nebude hmota ustupovat.

Západní fasáda bude vzdálena od hranice pozemku parc.č. 4450/82 v k.ú. Žižkov min. 22,41 m, jihozápadní roh objektu bude vzdálen od hranice pozemku parc.č. 4450/82 v k.ú. Žižkov min. 14,04 m.

Objekt bude mít 6 až 12 nadzemních podlaží s plochou střechou a maximální výškou atiky v západní části 39,9 m, vztaženo k $\pm 0,000 = 265,31$ m n.m.

V 1. podzemním podlaží bude kromě parkovacích stání, technologie a nebytové prostory sloužící hlavní funkci bydlení, situován komerční prostor, v 1. nadzemním podlaží byty, zdravotnické zařízení a obchodní jednotky a v dalších nadzemních podlažích budou situovány byty. V 1. nadzemním podlaží budou zřízeny ze severní strany hlavní vstupy do objektu a z jižní strany předzahrádka, včetně zpevněných ploch, vymezené oplocením na podezdívce. Součástí fasád budou lodžie a střešní terasy s pergolou.

- c) **Blok G** – nadzemní část bude umístěn při ulici Malešická na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/83 a 4450/101 v k.ú. Žižkov. Blok G bude nepravidelného tvaru vepsaného do obdélníku o maximálních rozměrech 81,93 m (směr východ – západ) x 30,40 m (směr sever – jih) tak, že hmota objektu bude mít ve směru sever – jih rozměr max. 17,8 m a bude tvořena postupně předstupujícími hmotami o max. 1,8 m severním směrem oproti hmotě předcházející, a to ve směru západním a vytvoří tak částečně zaoblený tvar budovy.

Východní fasáda bude vzdálena od hranice pozemku parc.č. 4450/22 v k.ú. Žižkov min. 0,98 m, severní fasáda bude vzdálena od hranice s pozemkem parc.č. 3060/1 v k.ú. Žižkov (ulice Malešická) min. 6,76 m (západní roh objektu) a min. 8,3 m (východní roh objektu).

Objekt bude mít 4 až 6 nadzemních podlaží s plochou střechou a maximální výškou atiky 20,06 m, vztaženo k $\pm 0,000 = 266,35$ m n.m. Hlavní vstupy do objektu budou řešeny ze severní strany v úrovni 1. podzemního podlaží.

V 1. podzemním podlaží bude kromě parkovacích stání, technologie a nebytové prostory sloužící hlavní funkci bydlení, situován komerční prostor, v nadzemních podlažích budou situovány byty. V 1. nadzemním podlaží budou zřízeny předzahrádka, včetně zpevněných ploch, vymezené oplocením na podezdívce. Součástí fasád budou lodžie a střešní terasy s pergolou.

- d) **Blok H** – nadzemní část bude umístěn při ulici Malešická na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/83, 4458/2, 4458/3 a 4458/4 v k.ú. Žižkov západně od bloku G ve vzdálenosti min. 1,57 m. Blok H bude nepravidelného tvaru vepsaného do obdélníku o maximálních rozměrech 57,63 m (směr východ – západ) x 23,2 m (směr sever – jih) tak, že hmota objektu bude mít ve směru sever – jih rozměr max. 17,8 m a bude tvořena postupně předstupujícími hmotami o max. 1,2 m severním směrem oproti hmotě předcházející, a to ve směru západním a vytvoří tak částečně zaoblený tvar budovy.

Severní fasáda bude vzdálena od hranice s pozemkem parc.č. 3060/1 v k.ú. Žižkov (ulice Malešická) min. 4,91 m (západní část objektu) a min. 6,51 m (východní část objektu).

Objekt bude mít 3 až 6 nadzemních podlaží s plochou střechou a maximální výškou atiky 20,43 m, vztaženo k $\pm 0,000 = 264,32$ m n.m.

V 1. podzemním podlaží bude kromě parkovacích stání, technologie a nebytové prostory sloužící hlavní funkci bydlení, situován komerční prostor, v 1. nadzemním podlaží byty,

restaurace a obchodní jednotky a v dalších nadzemních podlažích budou situovány byty. V 1. nadzemním podlaží budou zřízeny ze severní strany hlavní vstupy do objektu a dále předzahrádky, včetně zpevněných ploch, vymezené oplocením na podezdívce. i Součástí fasád budou lodžie a střešní terasy s pergolou.

e) **Podzemní podlaží**

Jednotlivé bloky budou mít společná 2 podzemní podlaží, která budou situována pod hmotami jednotlivých bloků a bude je dále přesahovat jednotlivými směry tak, že budou podzemní podlaží vzájemně propojena. Budou umístěna na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/56, 4450/58, 4450/59, 4450/83, 4450/101, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2 v k.ú. Žižkov. Vjezd do podzemního podlaží bude z ulice Malešická v místě bloku G v úrovni 1. podzemního podlaží. V podzemních podlažích bude situováno max. 360 stání (z toho 9 vyhrazených), sklepy, technické místnosti a v částech 1. podzemního podlaží komerční prostory.

3. Komunikace

- a) IO.1.01.01: Do ulice Malešické budou nově připojeny 2 sjezdy, a to sjezd do hromadných garáží v km 0,230 (dvoupruhový obousměrný sjezd šířky min. 7,50 m) a samostatný sjezd pro složky záchranného systému a údržby v km 0,130 (jednopruhový obousměrný sjezd šířky 4,00 m). Sjezdy budou zřízeny na pozemku parc.č. 3060/1 v k.ú. Žižkov.
- b) IO.1.01.02: V rámci záměru bude upraven profil ulice Malešická tak, že dojde k vyznačení ochranného pruhu pro cyklisty v obou směrech, po jižní straně ulice Malešická bude 15 podélných parkovacích stání. V rámci navazujících chodníků bude vymezen pás šířky 1,5 m určený k výsadbě stromů střídající stromové mříže s umístěním zpevněné plochy shodně s navazujícími chodníky. Dojde ke změně polohy autobusové zastávky, stávající zastávka v km 0,270 bude přesunuta do km 0,110, bude to autobusová zastávka v zálivu šířky 2,75 + 0,25 m s vjezdovým a výjezdovým klínem a u zastávky bude zřízen přístřešek pro cestující. Komunikace bude odvedena shodně se stávajícím stavem, tj. podél obruby bude voda odvedena do uličních vpustí. Poloha vpustí bude upravena dle nových hran komunikace. Stavební objekt bude umístěn na pozemcích parc.č. 4450/83, 4458/1, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2, 3060/1 v k.ú. Žižkov.
- c) IO.1.01.03: V prostoru záměru mezi objekty budou zřízeny chodníky a zpevněné plochy šířky min. 1,5 m a dále komunikace vedoucí vnitroblokem šířky 3 m pro možný příjezd IZS. Odvodnění těchto ploch bude do přilehlé zeleně. Stavební objekt bude umístěn na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/56, 4450/57, 4450/59, 4450/83, 4450/102, 4457/1, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2 v k.ú. Žižkov.
- d) IO.1.01.04: Jižně od záměru podél objektů D a C bude na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov umístěna cyklostezka (stezka se společným provozem chodců a cyklistů) délky cca 391 m, která bude provizorně ukončena do doby výstavby navazujících úseků.
- e) IO.1.01.05: Podél jihozápadní části území na pozemcích parc.č. 4450/83, 4450/102 a 4457/1 v k.ú. Žižkov budou umístěny servisní cesty pro pěší šířky cca 1,2 m, které nebudou veřejně přístupné.

4. Vodovodní přípojky

- a) IO.1.02.02: Zásobování bloku G, H vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou DN 80 délky cca 7,1 m napojenou na stávající vodovodní řad v ulici Malešická a vedenou na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov.
- b) IO.1.02.01: Zásobování bloku C, D vodou bude zajištěno obnovenou stávající přípojkou vodovodu.
- c) IO.1.02.03: Pro závlahu ve vnitrobloku bude využita obnovená stávající přípojka vodovodu.

5. Hospodaření se srážkovými vodami

- a) IO.1.03.01, IO.1.03.06: Nové přípojky dešťové kanalizace DN 200 délky cca 12,4 m a cca 10,2 m budou umístěny na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov a budou napojeny na stávající stoku v ulici Malešická, a to před blokem H a před blokem G. Přípojky budou sloužit pro odvodnění zpevněných ploch před objekty při ulici Malešická a odvádět přebytečnou vodu přes recipient prokořenitelného pásu stromořadí, který celkově bude retenční mít objem min. 41,8 m³.
- b) IO.1.03.03: Pro hospodaření se srážkovými vodami bude sloužit nová retenční nádrž D1 umístěná na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov před objektem D. Retenční nádrž D1 bude mít objem min. 55 m³ a bude napojena bezpečnostním přepadem do nové přípojky jednotné kanalizace.
- c) IO.1.03.04: Pro hospodaření se srážkovými vodami bude sloužit nová retenční nádrž D2 umístěná na pozemku parc.č. 4450/83 a 4457/1 v k.ú. Žižkov před objektem C. Retenční nádrž D2 bude mít celkový objem min. 75 m³, z toho retence 55 m³ a akumulace 20 m³, a bude napojena bezpečnostním přepadem do nové přípojky jednotné kanalizace. Nádrž bude napojena na přípojku vody pro závlahu přes samostatnou šachtu automatického dopouštění.
- d) IO.1.03.05: Pro hospodaření se srážkovými vodami bude sloužit nová retenční nádrž G umístěná na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov za objektem G. Retenční nádrž G bude mít celkový objem min. 100 m³, z toho retence 81,5 m³ a akumulace 18,5 m³, a bude napojena bezpečnostním přepadem do nové přípojky jednotné kanalizace. Nádrž bude napojena na přípojku vody pro závlahu přes samostatnou šachtu automatického dopouštění.

6. Přípojky jednotné kanalizace

Odkanalizování bloku C, D bude zajištěno třemi novými přípojkami jednotné kanalizace takto:

- a) IO.1.04.01: Nová přípojka jednotné kanalizace DN 200 délky cca 13 m bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov a bude napojena do stávající stoky jednotné kanalizace v ulici Malešická před západní částí objektu D.
- b) IO.1.04.02: Nová přípojka jednotné kanalizace DN 200 délky cca 13,9 m bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov a bude napojena do stávající stoky jednotné kanalizace v ulici Malešická před blokem D.
- c) IO.1.04.03: Nová přípojka jednotné kanalizace DN 200 délky cca 13,8 m bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/21, 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov a bude napojena do stávající stoky jednotné kanalizace v ulici Malešická před blokem G.

Odkanalizování bloku G, H bude zajištěno dvěma novými přípojkami jednotné kanalizace takto:

- d) IO.1.04.04: Nová přípojka jednotné kanalizace DN 200 délky cca 14,5 m bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov a bude napojena do stávající stoky jednotné kanalizace v ulici Malešická před blokem H.
- e) IO.1.04.05: Nová přípojka jednotné kanalizace DN 200 délky cca 12,2 m bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov a bude napojena do stávající stoky jednotné kanalizace v ulici Malešická před blokem G.
- f) IO.1.04.06: Odlučovač tuku bude situován v objektu H.

7. Teplovod a přípojky

- a) IO.1.05.01: Nový teplovodní řad 2 x DN 200 délky cca 200 m bude umístěn na pozemcích parc.č. 4450/83, 4450/105, 3540 v k.ú. Žižkov jižně od záměru a bude veden až k ulici K Červenému dvoru. Z řadu bude napojena níže uvedená přípojka.
- b) IO.1.05.03: Nová teplovodní přípojka Jih 2 x DN 125 délky cca 126 m bude vedena na pozemcích parc.č. 4450/105, 4450/83, 4450/82 v k.ú. Žižkov, kde bude ukončena ve výměňkové stanici v suterénu objektu C.
- c) IO.1.05.02: Nová teplovodní přípojka Malešická 2 x DN 80 délky cca 18 m bude vedena na pozemcích parc.č. 4450/21, 4450/83, 3060/1 v k.ú. Žižkov. Přípojka bude napojena na stávající řad v ulici Malešická před blokem H, kde bude ukončena ve výměňkové stanici v suterénu objektu.
- d) IO.1.05.04: Na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/56 a 4450/83 v k.ú. Žižkov bude umístěno v prostoru vnitrobloku mezi objekty areálové propojení teplovodního řadu 2 x DN 65 délky cca 107 m.

8. Zásobování elektrickou energií

- a) IO.1.06.02: Zásobování elektrickou energií bude zajištěno novou trafostanicí umístěnou na pozemku parc.č. 4458/1 v k.ú. Žižkov v prostoru 1. podzemního podlaží.
- b) IO.1.06.01: Nová přípojka elektrické energie (kabely 22 kV) pro stavbu trafostanice bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/83, 4458/1, 3060/1 a 3544/4 v k.ú. Žižkov při ulici Malešická. Kabelová smyčka kabel 22kV AXEKVCEY – 3x1x240/25 + OT 16/12 mm² bude ukončena jedním směrem v TS 571 a druhým bude naspojována na směr TS 6219, délka trasy bude cca 20 m.
- c) IO.1.06.03: Z nové trafostanice budou vedeny kabely 1 kV do jednotlivých skříní v objektech, a to na pozemcích parc.č. 4450/21, 4450/56, 4450/83, 4450/101, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2, 4450/31, 4450/22 v k.ú. Žižkov. Celková délka trasy bude cca 670 m.
- d) IO.1.06.04: V rámci záměru bude umístěna na pozemcích parc.č. 4450/83, 4458/1, 4459/1, 4459/2, 3060/1, 4450/31, 4450/22 v k.ú. Žižkov přeložka kabelů 1 kV v ulici Malešická, délka trasy bude cca 35 m.
- e) IO.1.06.05: Při ulici Malešická v prostoru před blokem D bude situována nabíjecí stanice napojená na stávající síť 1 kV v ulici Malešická. Stanice a kabely budou umístěny na pozemcích parc.č. 4450/83, 4458/1, 4459/1 a 4459/2 v k.ú. Žižkov.
- f) IO.1.06.06: Pro zajištění napájení parku mezi objekty a jednotlivých prvků v parku budou umístěny kabely 1 kV na pozemcích parc.č. 4450/56, 4450/83, 4457/1, 4458/1 v k.ú. Žižkov. Napojeny budou ze skříně umístěné v místě oplocení mezi objekty H a C.
- g) IO.1.06.07: Pro zajištění připojení přístřešku MHD bude zřízena přípojka z objektu D na pozemcích parc.č. 4450/83 a 3060/1 v k.ú. Žižkov.

9. Veřejné a areálové osvětlení

- a) IO.1.08.01: Nové veřejné osvětlení bude umístěno na pozemcích parc.č. 4450/56, 4450/83, 4458/1, 4458/2 a 3060/1 v k.ú. Žižkov, a to pro nový chodník ve vnitrobloku, cyklostezku, propojení ulice Malešická a cyklostezky a pro přechod pro chodce v ulici Malešická. Délka trasy veřejného osvětlení bude cca 942 m a bude umístěno celkem 23 stožárů.
- b) IO.1.08.02: V jižním chodníku ulice Malešická v prostoru před záměrem na pozemcích parc.č. 4450/83, 4458/1, 4459/1, 4459/2, 3060/1 v k.ú. Žižkov bude umístěna přeložka veřejného osvětlení, včetně 9 kusů stožárů. Délka trasy přeložky bude cca 440 m.

- c) Na pozemcích záměru bude v rámci areálu situováno areálové osvětlení napojené na vnitřní rozvody navržených bloků.

10. Sítě elektronických komunikací

a) Přeložky

Na pozemcích parc.č. 4450/31, 4450/83, 4458/1, 4459/1, 4459/2 a 3060/1 v k.ú. Žižkov při ulici Malešická budou umístěny přeložky sítí elektronických komunikací, a to:

- IO.I.07.02 – Vodafone, délka trasy cca 296 m,
- IO.I.07.03 - Net4Gas, délka trasy cca 296 m,
- IO.I.07.04 – Telco Pro Services, délka trasy cca 592 m,
- IO.I.07.05 – Cetin, délka trasy cca 58,4 m,
- IO.I.07.06 - Ministerstvo vnitra ČR, délka trasy cca 384 m,
- IO.I.07.07 – Quantcom, délka trasy cca 296 m,

Přeložky budou napojeny na stávající síť v ulici Malešická severozápadně od objektu D a vedeny východním směrem až do prostoru východně od objektu G, kde budou propojeny se stávající sítí elektronických komunikací.

b) Přípojky

V rámci záměru budou umístěny na pozemcích parc.č. 4450/31, 4450/83, 4458/1, 4458/4, 4459/1, 4459/2 a 3060/1 v k.ú. Žižkov přípojky sítě elektronických komunikací:

- IO.I.07.10 – přípojka pro blok GH délky cca 295 m vedená od ulice Malešická do bloku GH,
- IO.I.07.11 – přípojka pro blok CD délky cca 296 m vedená od ulice Malešická do bloku GH,

11. Terénní úpravy, schodiště, oplocení, opěrné stěny, vodní prvky

a) schodiště, a to

- propojení cyklostezky a ul K Červenému dvoru o šířce cca 3 m na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov v jižní části řešeného území a s ním související severní opěrná stěna,
- chodníkový stupňovitý pás o šířce cca 1,5 m situovaný na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov v jižní části řešeného území,
- jižně od východní části bloku C na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov bude situováno terénní schodiště o šířce 1,5 m a s ním související opěrné stěny délky cca 13 m,
- jižně od západní části bloku C na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov bude situováno terénní schodiště o šířce 1,5 m a s ním související podpěrná konstrukce,
- jihozápadně od bloku D na pozemku parc.č. 4450/83 a 4450/82 v k.ú. Žižkov bude situováno terénní schodiště o šířce až 18,2 m,
- schodiště na pozemcích parc.č. 4450/21, 4450/83, 4458/1, 4458/2, 4458/3 a 4458/4 v k.ú. Žižkov před blokem D, H, G při ulici Malešická,
- terénní schodiště mezi bloky H a G o šířce až 9,84 m na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21 a 4450/83,

b) opěrné stěny, a to

- stěna o délky cca 15 m s výškou koruny 264 m n.m. na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov v jižní části řešeného území v blízkosti terénního schodiště,

- stěna délky cca 86 m jižně od bloku D podél cyklostezky na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov,
- c) oplocení předzahrádek, vnitrobloku a servisních cest, jehož výška nepřesáhne 2 m,
- d) vodní plochy na pozemcích parc.č. 4450/83, 4458/1, 4450/102 a 4457/1 v k.ú. Žižkov v prostoru před objektem D směrem k ulici Malešická (plocha cca 12 m x 2 m) a jižně od bloku G biotop (plocha cca 160 m²) vybavené recirkulační technologií s bezpečnostním přepadem do kanalizace,
- e) architektonické prvky, včetně altánu, v prostoru parkových ploch,
- f) terénní úpravy v rámci vnitrobloku na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/56, 4450/57, 4450/83, 4450/102, 4457/1 v k.ú. Žižkov o ploše cca 4930 m²; v rámci lineárního parku na jihozápadě území na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov o ploše cca 3222 m² a v rámci lineárního parku na jihovýchodě území na pozemku parc.č. 4450/83 v k.ú. Žižkov o ploše cca 2250 m².

12. Dočasné stavby

a) zařízení staveniště

Na pozemcích parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/56, 4450/57, 4450/58, 4450/59, 4450/83, 4450/101, 4450/102, 4457/1, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2, 3060/1, 4450/105, 3540, 4450/82, 4450/31 v k.ú. Žižkov budou umístěny stavby zařízení staveniště, a to buňkoviště (sestava 48 buněk) situované východně od záměru, zpevněné plochy a skladové buňky (celkem 20 kusů buněk), dočasné přípojky elektrické energie, dočasná trafostanice situované východně od objektů při pozemku parc.č. 3540 v k.ú. Žižkov, 5 stavebních jeřábů, informační zařízení, mycí rampa u výjezdu ze staveniště a oplocení staveniště bude do výšky 2 m.

b) ostatní

Zajištění stavební jámy bude provedenou formou kotev a pažení na pozemcích parc. č. 4450/83, 4450/101, 4459/1, 3060/1, 4450/31, 4450/22 v k.ú. Žižkov.

Na pozemcích parc.č. 4450/83, 4450/31, 4450/22, 4457/2, 4457/3 bude umístěno oplocení mezifáze do výšky 2 m.

Stavby zařízení staveniště budou dočasné po dobu trvání realizace stavby fáze 1 a fáze 2.

13. Projektová dokumentace pro vydání povolení záměru bude z hlediska ochrany elektronických komunikací:

- a) obsahovat zakres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě, včetně přípojek ke stavbám, v koordinačním výkresu včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury,
- b) obsahovat návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace,
- c) obsahovat návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením,
- d) zpracována tak, aby stávající nadloží nad kabely bylo zachováno,
- e) zpracována tak, aby nad trasami stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebyly zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním elektronickým komunikačním zařízením, ani parkoviště a přístřešky, a dále, že až do vzdálenosti min. 1,50 m od krajního vedení nebyla navržena výsadba stromů a keřů,
- f) zpracována tak, aby při souběhu a křížení elektronických komunikací s ostatními navrhovanými nebo stávajícími inženýrskými sítěmi byly dodrženy požadavky ČSN 73 6005,
- g) obsahovat návrh postupu výstavby zpracovaný tak, aby bylo zajištěno dodržení podmínek stanovených jednotlivými provozovateli elektronických komunikačních zařízení.

14. V dalším stupni projektové dokumentace pro vydání povolení záměru bude respektováno následující:
- a) projektová dokumentace bude obsahovat návrh ochranných opatření, kterými bude stavba preventivně chráněna proti pronikání radonu z geologického podloží,
 - b) veškeré objekty, které budou předávány do správy Pražské vodohospodářské společnosti, budou navrženy a provedeny podle platných norem, předpisů a pravidel (Městské standardy vodovodů a kanalizací na území hlavního města Prahy),
 - c) stavba bude navržena a provedena tak, aby ani v budoucnu nedošlo k porušení její funkce vlivem provozu dráhy,
 - d) stavbou nesmí být ohrožena bezpečnost dráhy a drážní dopravy ani nesmí být narušena plynulost železničního provozu.
15. Při provádění stavby
- a) 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
 - b) vody přečerpávané ze stavební jámy do dešťové kanalizace budou předčištěny v usazovací jímce, která bude navržena dostatečně kapacitní s dostatečnou dobou zdržení sedimentujících částic,
 - c) 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, případně mohou být oplachové vody z podlah podzemních parkovišť odvodněny do kanalizace splaškové nebo jednotné se souhlasem PVS, a.s. pouze přes odlučovač lehkých kapalin doplněný sorpčním stupněm.
 - d) odvodnění staveníště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových a podzemních vod,
 - e) zahájení prací v obvodu a ochranném pásmu dráhy ohlásí stavebník minimálně 14 dní předem písemně oblastní ředitelství Praha Správy železnic, s.o.

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

16. Na základě stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 714046/2024, sp. zn. S-MHMP 0489172/2024 ze dne 09.04.2024 byla stanovena následující požadavek:
- a) Pokud biologický dozor, který předmětnou lokalitu bude sledovat, zaznamená nález chráněných živočichů, kteří by mohli být výstavbou ohroženi ve svém přirozeném vývoji, bude kontaktovat odbor ochrany prostředí MHMP.
17. Na základě závazného stanoviska Policie ČR č.j. KRPA-386310-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 21.11.2023 budou splněny následující požadavky:
- a) Parametry projektové dokumentace pro povolení stavby budou v souladu s ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, ČSN 73 6058 (včetně detailů neobsažených v dokumentaci).
 - b) V projektové dokumentaci pro povolení stavby bude zpracován návrh místní úpravy dopravního značení včetně detailního popisu vjezdu do podzemních garáží.
18. Na základě vyjádření odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3 č.j. UMCP3 151672/2023, sp. zn. S UMCP3 111625/2023 ze dne 05.05.2023, ve znění opravy č.j. UMCP3 234525/2024, sp. zn. S UMCP3 199349/2024 ze dne 06.05.2024, je nutné, aby projektová dokumentace pro vydání povolení záměru obsahovala návrh vhodných opatření k omezení prašnosti.pro zmírnění negativního vlivu stavebních činností na kvalitu ovzduší. Doporučené postupy pro omezování prašnosti ze stavebních činností a ze stavebních strojů jsou obsaženy v metodickém pokynu odboru ochrany ovzduší Ministerstva životního prostředí ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností ze září roku 2019

19. Na základě vyjádření odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3 vyjádření č.j. UMCP3 258351/2024, sp. zn. S UMCP3 111625/2023 ze dne 22.05.2024 bude jako součást dokumentace pro povolení Stavby předložen podrobný projekt sadovnických úprav zpracovaný v souladu normami ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9041 Technologie vegetačních úprav v krajině – Technicko-biologické způsoby stabilizace terénu – Stabilizace výsevy, výsadbami, konstrukcemi ze živých a neživých materiálů a stavebních prvků, kombinované konstrukce, ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy a ČSN 464902-1 Výpěstky okrasných dřevin, všeobecná ustanovení a ukazatele jakosti.
20. Na základě závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 3 závazné stanovisko zn. OD/1440/23/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 383759/2023 ze dne 24.08.2023, ve znění sdělení zn. OD/1849/23/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 58361/2023 ze dne 13.11.2023, byly stanoveny následující požadavky
- a) Zásady organizace výstavby budou zpracovány tak, že:
- bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce a navazující pěší vazby,
 - bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,
 - vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v čistotě,
 - přechody vozovek budou provedeny protlakem (v jiném případě bude projednáno s vlastníkem komunikace a příslušným silničním správním úřadem).
- b) bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce a navazující pěší vazby,
- c) bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,
- d) vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v čistotě,
- e) přechody vozovek budou provedeny protlakem (v jiném případě bude projednáno s vlastníkem komunikace a příslušným silničním správním úřadem).
21. Stavební záměr bude věcně a časově koordinován se záměry sdělenými Technickou správou komunikací hl. m. Prahy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu):

Rezidence Nový Žižkov a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., Na Strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4
Metrostav Epsilon s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 18000 Praha 8
RailReal a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1

II. Podle § 92 stavebního zákona a § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb. v souladu se závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody – odboru ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 3 č.j. UMCP3 245252/2024, sp. zn. S UMCP3 209959/2024 ze dne 21.05.2024, stavební úřad podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na uvedené závazné stanovisko, kterým orgán ochrany přírody souhlasil s pokácením následujících dřevin a porostů

vydává povolení kácení dřevin

rostoucích na pozemku parc.č. 4450/83, 4457/1, 4459/1, 4450/102, 4450/31 v k. ú. Žižkov.

Kácené dřeviny obsahují:**STROMY**

Inv. č.	Vědecký název	Obvod kmene (cm)	Obvod náhradního kmene (cm)	č. parcely	Konflikt s SO/IO
1	<i>Acer pseudoplatanus</i>	161		4450/83	SO.I.02.02, IO.I.05.01
2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	178		4450/83	SO.I.04.03
3	<i>Populus nigra</i>	289		4450/83	SO.I.04.03
4	<i>Acer pseudoplatanus</i>	215		4450/83	SO.I.04.03
6	<i>Populus nigra</i>	475		4450/83	SO.I.04.03
7	<i>Acer pseudoplatanus</i>	94		4450/83	SO.I.04.03
8	<i>Tilia cordata</i>	109		4450/83	SO.I.04.03
9	<i>Acer pseudoplatanus</i>	158		4450/83	SO.I.04.03
10	<i>Acer platanoides</i>	154		4450/83	SO.I.04.03
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	256		4450/83	SO.I.04.03, O.I.02.04
13	<i>Tilia cordata</i>	84		4450/83	SO.I.04.02
17	<i>Ailanthus altissima</i>	114		4450/83	SO.I.02.01
20	<i>Pyrus communis</i>	174		4450/83	SO.I.02.01, IO.I.05.01, IO.I.08.01
21	<i>Tilia cordata</i>	143		4450/83	SO.I.04.03
22	<i>Pyrus communis</i>	128		4450/83	SO.I.04.03
23	<i>Acer pseudoplatanus</i>	129		4450/83	SO.I.04.03
24	<i>Pyrus communis</i>	101		4450/83	SO.I.04.02
25	<i>Acer pseudoplatanus</i>	158		4450/83	SO.I.04.02
26	<i>Picea abies</i>	170		4450/83	SO.I.01, SO.I.01.03
39	<i>Acer pseudoplatanus</i>	130; 128; 81	199	4457/1	SO.I.04.01
40	<i>Acer pseudoplatanus</i>	98		4457/1	SO.I.04.01
41	<i>Acer pseudoplatanus</i>	94		4450/83	SO.I.04.01, IO.I.08.03
42	<i>Acer pseudoplatanus</i>	176		4457/1	SO.I.04.01
43	<i>Acer pseudoplatanus</i>	94		4450/83	SO.I.04.01, IO.I.04.03
44	<i>Acer pseudoplatanus</i>	60; 107	122	4450/83	SO.I.04.01, IO.I.04.03
45	<i>Acer pseudoplatanus</i>	92; 85; 95	157	4450/83	SO.I.04.01, IO.I.04.03
46	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	210		4450/83	SO.I.01, SO.I.01.01
50	<i>Prunus avium</i>	125; 115	169	4450/83	SO.I.01, SO.I.01.04
51	<i>Fraxinus excelsior</i>	175		4450/83	IO.I.01.02
52	<i>Fraxinus excelsior</i>	91		3060/1	IO.I.01.02
53	<i>Prunus avium</i>	95		4450/83	IO.I.01.02
65	<i>Acer pseudoplatanus</i>	84		4450/83	SO.I.01, SO.I.01.02
66	<i>Prunus avium</i>	129		4459/1	SO.I.01, SO.I.01.02
76	<i>Acer platanoides</i>	84		4450/83	SO.I.04.03, IO.I.05.01
77	<i>Acer platanoides</i>	88		4450/83	SO.I.04.03
79	<i>Acer pseudoplatanus</i>	23; 16; 78; 35; 28	94	4450/83	IO.I.01.04, IO.I.05.01
80	<i>Acer platanoides</i>	94		4450/83	SO.I.04.03
82	<i>Acer pseudoplatanus</i>	46; 31; 44; 41; 37; 26; 43	102	4450/83	IO.I.01.04, IO.I.05.03, IO.I.08.01
83	<i>Tilia cordata</i>	93		4450/83	SO.I.04.03
84	<i>Tilia cordata</i>	105; 100; 56	123	4450/83	SO.I.04.03

85	<i>Acer pseudoplatanus</i>	76; 65; 23; 77	128	4450/83	SO.I.04.03
86	<i>Tilia cordata</i>	87		4450/83	SO.I.04.03
87	<i>Tilia cordata</i>	99		4450/83	SO.I.04.03
88	<i>Acer pseudoplatanus</i>	35; 43; 22; 42; 41	83	4450/83	SO.I.04.02, IO.I.01.04, IO.I.08.01
89	<i>Acer pseudoplatanus</i>	50; 53; 48; 24; 43; 53; 19	114	4450/83	SO.I.04.02, IO.I.01.04, IO.I.08.01
90	<i>Acer platanoides</i>	49; 28; 57	80	4450/83	SO.I.04.02, IO.I.01.04, IO.I.08.01
91	<i>Fraxinus excelsior</i>	81; 87; 78	142	4450/83	SO.I.04.02, IO.I.01.04, IO.I.08.01
92	<i>Acer pseudoplatanus</i>	62; 48; 40; 83	120	4450/83	SO.I.04.02
93	<i>Acer pseudoplatanus</i>	112		4450/83	SO.I.04.02, IO.I.01.04
94	<i>Acer pseudoplatanus</i>	64; 44; 63	99	4450/83	SO.I.01
95	<i>Acer pseudoplatanus</i>	153; 34; 23; 19; 10; 18; 34; 32	167	4450/83	SO.I.04.02
96	<i>Acer platanoides</i>	62; 48; 48	91	4450/83	SO.I.04.02
98	<i>Acer platanoides</i>	48; 33; 38; 50; 48; 10; 12	92	4450/83	SO.I.04.02
100	<i>Acer pseudoplatanus</i>	55; 65; 33; 78	120	4450/83	SO.I.04.01
103	<i>Acer pseudoplatanus</i>	53; 65	84	4450/83	SO.I.04.01
106	<i>Acer pseudoplatanus</i>	50; 37; 33; 38; 39	89	4450/83	SO.I.04.01
108	<i>Acer pseudoplatanus</i>	56; 52; 63; 53	112	4450/83	SO.I.04.01, IO.I.08.03
111	<i>Salix caprea</i>	90; 86	124	4450/83	SO.I.01
112	<i>Fraxinus excelsior</i>	78; 75	108	4450/83	SO.I.02.06

POROSTY STROMŮ

inv. č.	Zastoupení druhu v porostu – vědecký název	Plocha (m ²)	č. parcely	Konflikt s SO/IO
SS01	20 % <i>Acer platanoides</i> , 60 % <i>Acer pseudoplatanus</i> , 20 % <i>Fraxinus excelsior</i>	73	4450/83	SO.I.04.01, IO.I.04.02, IO.I.08.03
SS02	20% <i>Acer platanoides</i> , 80% <i>Acer pseudoplatanus</i>	69	4450/83	SO.I.04.01, IO.I.04.02, IO.I.08.03
SS03	50 % <i>Populus tremula</i> , 50 % <i>Salix caprea</i>	26	4450/102	SO.I.04.01, O.I.03.02, IO.I.08.03
SS04	50 % <i>Salix caprea</i> , 50 % <i>Populus tremula</i>	21	4450/31	SO.I.04.01
SS08	20 % <i>Acer platanoides</i> , 60 % <i>Acer pseudoplatanus</i> , 1 % <i>Populus tremula</i> , 1% <i>Robinia pseudoacacia</i> , 3 % <i>Tilia cordata</i> , 3% <i>Fraxinus excelsior</i> , 12 % <i>Prunus avium</i>	4 701	4450/83	SO.I.04.02, SO.I.04.03, SO.I.01, SO.I.02.01, SO.I.02.02, SO.I.02.03, SO.I.02.04, SO.I.02.05, SO.I.02.06, IO.I.01.04, IO.I.05.01, IO.I.05.03

POROSTY KEŘŮ

inv. č.	Zastoupení druhu v porostu český název	Plocha (m ²)	č. parcely	Konflikt s SO/IO
---------	--	--------------------------	------------	------------------

SK03	5 % <i>Symphoricarpos albus</i> , 3 % <i>Prunus avium</i> , 3 % <i>Cornus sanguinea</i> , 60 % <i>Rubus idaeus</i> 3 % <i>Salix caprea</i> , 3 % <i>Crataegus monogyna</i> , nálety 10 % <i>Fraxinus</i> , 13 % <i>Acer</i>	2 234	4450/83	SO.I.04.02, O.I.04.03 SO.I.01.02, O.I.02.06 SO.I.02.07, IO.I.01.02 IO.I.08.03
SK04	20 % <i>Rhus</i> , 5 % <i>Chaenomeles</i> , 5 % <i>Lonicera</i> , 5 % <i>Mahonia</i> , 5 % <i>Sambucus nigra</i> , 5 % <i>Symphoricarpos</i> , 5 % <i>Rosa canina</i> , výmladky 4 % <i>Acer</i> , 45 % <i>Rubus</i> , 1 % <i>Cornus</i>	6 251	4450/83	SO.I.04.02 SO.I.04.03 SO.I.01.01, IO.I.05.03, IO.I.08.01
SK05	40 % <i>Prunus spinosa</i> , 25 % <i>Rosa canina</i> , 6 % <i>Sambucus nigra</i> , 6 % <i>Cornus sanguinea</i> , nálet 23 % <i>Acer</i>	489	4450/31	SO.I.04.01

Povolení kácení je vydáváno za těchto podmínek:

22. Kácení může být provedeno až po nabytí právních mocí územního, resp. územních rozhodnutí a stavebních povolení pro související (kolizní) stavební objekty, které jsou součástí stavby Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1 dle stavebního zákona, a zároveň v době vegetačního klidu, tj. vždy pouze v období od 1. listopadu do 31. března.
23. Za kácení se stanovuje stavebníkovi společnosti Rezidence Nový Žižkov a.s., IČO 27220397, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, povinnost provedení náhradní výsadby, která bude splněna výsadbou 146 ks stromů a 1 050 m² keřů následujících druhů a velikostí v rámci uvedené stavby, na pozemcích dotčených uvedeným stavebním záměrem parc. č. 3060/1, k.ú. Žižkov, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, parc. č. 4450/83, 4457/1, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2, 4450/21, 4450/19, 4450/101, 4450/102, 4450/57, 4450/58, 4450/59, k.ú. Žižkov, ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s.:

STROMY

MĚSTSKÁ PARKOVÁ PLOCHA		velikost	ks
jasan pensylvánský	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'	16/18	26
javor mléč 'Crimson Sentry'	<i>Acer platanoides</i> 'Crimson Sentry'	16/18	3
švestka okrasná 'Nigra'	<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	16/18	6
jasan zimnář	<i>Fraxinus ornus</i>	16/18	16
lípa srdčitá	<i>Tilia cordata</i>	16/18	2
lípa evropská	<i>Tilia x europaea</i> 'Pallida'	16/18	1
višeň pilovitá 'Kanzan'	<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'	16/18	9
olše lepkavá 'Laciniata'	<i>Alnus glutinosa</i> 'Laciniata'	16/18	3
olše lepkavá 'Cordata'	<i>Alnus glutinosa</i> 'Cordata'	16/18	1
bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	16/18	5
bříza pýřitá	<i>Betula pubescens</i>	16/18	6
borovice lesní	<i>Pinus sylvestris</i>	16/18	6
dub cer 'Marvellous'	<i>Quercus cerris</i> 'Marvellous'	16/18	6
dub šarlatový	<i>Quercus coccinea</i>	16/18	3
bříza černá 'Heritage'	<i>Betula nigra</i> 'Heritage'	16/18	8
dub pýřitý	<i>Quercus pubescens</i>	16/18	7
PŘÍRODNÍ PARKOVÁ PLOCHA			
jasan pensylvánský	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'	16/18	1
javor mléč	<i>Acer platanoides</i>	10/12	4
bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	10/12	5
lípa srdčitá	<i>Tilia cordata</i>	10/12	5
dub zimní	<i>Quercus petraea</i>	10/12	3
borovice lesní	<i>Pinus sylvestris</i>	10/12	3

habr obecný	<i>Carpinus betulus</i>	10/12	3
jasan ztepilý	<i>Fraxinus excelsior</i>	10/12	4
topol černý	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	10/12	4
hrušeň obecná	<i>Pyrus communis</i>	10/12	2
jablň lesní	<i>Malus sylvestris</i>	10/12	4

KEŘE

MĚSTSKÁ PARKOVÁ PLOCHA				
keřové patro vysoké (od 1,5 m)		velikost	ks/m ²	m ²
zlatice prostřední	<i>Forsythia × intermedia</i>	60/80	1	205
šeřík čínský	<i>Syringa × chinensis</i>	60/80	1	
kalina obecná	<i>Viburnum opulus</i>	60/80	1	
vajgelie květnatá 'Purpurea'	<i>Weigela florida</i> 'Purpurea'	60/80	1	
keřové patro nízké (0,3 - 1 m)				
skalník vrbovitý	<i>Cotoneaster salicifolius</i> 'Parkteppich'	10/20	3	115
třezalka kalíškatá	<i>Hypericum calycinum</i>	10/20	3	
zimolez lesklý	<i>Lonicera nitida</i>	20/30	3	
tavolník japonský 'Anthony Waterer'	<i>Spiraea japonica</i> 'Anthony Waterer'	20/30	3	
PŘÍRODNÍ PARKOVÁ PLOCHA				
keřové patro vysoké (od 1,5 m)		velikost	ks/m ²	m ²
ptačí zob obecný	<i>Ligustrum vulgare</i>	60/80	0,5	230
brslen evropský	<i>Euonymus europaeus</i>	60/80	0,5	
růže šípková	<i>Rosa canina</i>	60/80	0,5	
líška obecná	<i>Corylus avellana</i>	80/100	0,5	

24. Vysazované stromy musí být školkařské výpěstky 1. jakostní třídy, výše uvedené velikosti se zemním balem. Alejové tvary budou mít koruny nasazené minimálně ve výšce 220 cm. Stromy budou zdravé, bez mechanického poškození, bez chorob a škůdců. Budou mít správně zapěstovanou korunu s odpovídajícím počtem výhonů dle zvoleného typu dřeviny či kultivaru. Kosterní větve musí být rozmístěny, pokud možno pravidelně, jak v půdorysu, tak i ve výškových odstupech. Kmen musí být přímý, bezchybný, tj. s nepoškozenou kůrou, bez zatržený míst. Odstraňovaný obrost i větve musí být uřezány (ustřiženy) ve větevním kroužku (nesmí být podřezány ani nesmí zůstat čípek). Na zbytcích ran se nesmí vyskytovat symptomy napadení dřevokaznými houbami. Jizvy po odstraněním obrostu, musí být zahojeny anebo musí být hojení v pokročilém stádiu. Jizvy nesmí být větší než 7–10 mm v závislosti na taxonu. Vyskytují-li se na kmeni jizvy po odstranění větví při zvyšování kmene, rána musí být překryta kalusem z 30–50% podle taxonu a velikosti sazenice. Na kmeni se nesmí vyskytovat nezahojená poranění způsobená při pěstování ve školce, vyzvedávání, manipulaci, skladování a dopravě.
25. Pokud není v projektové dokumentaci stanoveno jinak, při výsadbě stromů se provede 50% výměna půdy v jámě o min. velikosti 1,5 m³ (k výměně použít 2vrstvý substrát typu A a B – organominerální a minerální smíchaný se zeminou z místa výsadby, aplikovány budou půdní kondicionéry typu terracottem případně ektomykorhizní přípravky typu symbivit, zásoby živin budou u substrátu typu A doplněny dlouhorožpustným hnojivem typu osmocote). Stromy budou osazeny třemi svislými kůly a příčkami, případně budou opatřeny podzemními kotvami. Stromy budou zamlčovány 15 cm vrstvou drcené borky z důvodů udržení vlhkosti a proti nežádoucímu růstu plevelů, bude jim zajištěna dostatečná vláha pro jeho ujmoutí. Stromy v uličních stromořadích v ul. Malešická (SO.I.05.01) a v pobytové ploše v severozápadní části (SO.I.05.02) budou vysazeny do zasakovacích prokořenitelných pásů.

26. Vysazované keře budou 1. jakostní třídy, kontejnerované, předepsané velikostní kategorie, alespoň s pěti výhony. Budou mít dobře vyvinutý a pevný prokořeněný bal úměrný velikosti dřeviny a kultivaru. Při výsadbě bude provedena 50% výměna půdy v jamkách za pěstební substrát s přihnojením zásobním hnojivem. Keře budou zamulčovány 15 cm vrstvou drcené borky z důvodů udržení vlhkosti a proti nežádoucímu růstu plevelů, bude jim zajištěna dostatečná vláhla pro jeho ujmoutí.
27. Náhradní výsadba musí být provedena ve smyslu norem ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9041 Technologie vegetačních úprav v krajině – Technicko-biologické způsoby stabilizace terénu – Stabilizace výsevy, výsadbami, konstrukcemi ze živých a neživých materiálů a stavebních prvků, kombinované konstrukce, ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy a ČSN 464902-1 Výpěstky okrasných dřevin, všeobecná ustanovení a ukazatele jakosti. Definice základních odborných termínů týkajících se tvorby a ochrany sadovnických a krajinářských úprav a péče o ně, jsou uvedeny v normě ČSN 83 9001 Sadovnictví a krajinářství – Terminologie – Základní odborné termíny a definice.
28. Náhradní výsadba musí být provedena v souladu s dokumentací pro vydání územního rozhodnutí stavby Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1, zpracovanou společností STOPRO spol. s r.o., Radlická 37/901, Praha 5, v březnu 2023, podle části C.4.05 sadové úpravy (stavební objekt SO.I.05 Návrh sadových úprav) zpracované ateliérem LIVING IN GREEN S.R.O. v březnu 2023, v termínech do závěrečných kontrolních prohlídek jednotlivých dílčích celků této stavby.
29. Současně se stanovuje povinná péče o náhradní výsadbu po dobu pěti let od výsadby. Pokud některá dřevina uschne, nebo se její fyziologická vitalita sníží, bude vysazena sazenice nová. Náhradní výsadba musí být provedena ve smyslu norem ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy a ČSN 464902-1 Výpěstky okrasných dřevin, všeobecná ustanovení a ukazatele jakosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu):

Rezidence Nový Žižkov a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1

Odůvodnění výroku I:

Stavebník, podal dne 12.06.2024 žádost o vydání územního rozhodnutí ve věci výše uvedené stavby. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení. Předmětem záměru bylo i kácení dřevin.

Podle ustanovení § 330 odst. 1 nového stavebního zákona „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.“. Odbor výstavby ÚMČ Praha 3 (dále též „stavební úřad“) postupoval při vydání rozhodnutí podle ustanovení dosavadních právních předpisů, tedy podle stavebního zákona (zákona č. 183/2006 Sb.).

Podle ustanovení § 330 odst. 3 nového stavebního zákona „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona.“. Příslušným k vedení řízení se dle nového

stavebního zákona stal obecní stavební úřad podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) nového stavebního zákona ve spojení s vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Obecním stavebním úřadem je odbor výstavby ÚMČ Praha 3, neboť podle ustanovení § 30 odst. 3 nového stavebního zákona je obecním stavebním úřadem obec s rozšířenou působností, kterou je hlavní město Praha, jež vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřilo působnost úřadům městských částí Praha 1 až Praha 22.

Stavební úřad dospěl k závěru, že žádost obsahuje veškeré náležitosti uvedené v příloze č. 1 k § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, jako přílohu obsahuje dokumentaci pro vydání změny územního rozhodnutí. Dokumentace byla zpracována ve smyslu požadavků vyplývajících z přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Byla uspořádána, upravena a označena tak, že bylo možné jednoznačně identifikovat projektanta (autora) každé z jejích příslušných částí (§ 13 odst. 3 autorizačního zákona, zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů), a určit tak podíl jeho právní odpovědnosti za odbornou úroveň navrhovaného záměru (§ 159 odst. 1 stavebního zákona a § 12 autorizačního zákona).

Průběh řízení

Zahájení územního řízení oznámil stavební úřad opatřením č.j. UMCP3 055756/2025, sp. zn. S UMCP3 302013/2024 ze dne 03.02.2025 všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. V souladu s ustanovením § 87 stavebního zákona bylo doručeno účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 27 odst. 1 správního řádu a dotčeným orgánům jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení bylo doručováno v souladu s ustanovením § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou, neboť se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků řízení. Současně byla stanovena lhůta 15 dnů ode dne doručení písemnosti, do kdy mohli účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska. Stavební úřad upustil podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a místního šetření, neboť místo je mu dobře známo z rozhodovací činnosti, a žádost poskytovala po doplnění dostatečný podklad pro rozhodnutí.

Účastníci řízení byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námítky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení v souladu s ustanovením § 89 odst. 5 stavebního zákona v oznámení o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 89 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Současně byly upozorněny i dotčené orgány, že mohou svá závazná stanoviska uplatnit ve stejné lhůtě jako účastníci řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Zároveň stavební úřad v oznámení o zahájení řízení uvedl, že má k dispozici veškeré podklady pro rozhodnutí, s nimiž účastníky řízení seznamuje ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu.

Protože předmětem řízení bylo i kácení dřevin, stavební úřad informoval v oznámení o zahájení řízení, že se jedná zároveň o zahájení správního řízení pro spolky. Dále uvedl poučení: Podle § 70 odst. 3 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je spolek (občanské sdružení) oprávněn za podmínek a v případech podle § 70 odst. 2 citovaného zákona účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů od prvního dne zveřejnění tohoto oznámení na úřední desce a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Oznámení o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMČ Praha 3 od 04.02.2025 do 19.02.2025.

Stavební úřad vymezil v jednotlivých písemnostech i v tomto rozhodnutí předmět územního řízení podle údajů, jež obsahovala žádost podle ustanovení § 86 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Účastníci územního řízení (dle § 85 stavebního zákona):

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 85 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu. Na základě výše uvedené úvahy stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení o společném povolení takto:

podle § 87 odst. 1 písm. a/ stavebního zákona – žadatel:

- Rezidence Nový Žižkov a.s.,

podle § 87 odst. 1 písm. b/ stavebního zákona – obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

- Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP

podle § 87 odst. 2 písm. a/ stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
- CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4
- Metrostav Epsilon s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 18000 Praha 8
- RailReal a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1

podle § 87 odst. 2 písm. a/ stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:

Stavební zákon nedefinuje sousedství (sousední pozemek nebo sousední stavbu). Respektuje nálezy Ústavního soudu 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.

- pozemky parc.č. 3549/1, 3549/3, 3549/4, 3549/5, 3544/4, 3545/4, 3549/2, 3546/3, 3546/1, 3547/1, 3547/2, 3544/1, 3544/2, 3543, 3546/8, 3544/15, 3541/22, 3541/77, 3541/78, 3541/13, 3541/12, 3539/1, 3538/1, 3537/1, 3535/2, 3534, 3533, 3532, 3531, 3530, 3529 k.ú. Žižkov a staveb na nich č.p. 881, 2913, 2914, 2915, 2931, 2777, 2816, 2824, 2834

dle § 18 odst. 1 písm. h/ zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze, v platném znění, je účastníkem společného řízení MČ:

- Městská část Praha 3 (doručeno veřejnou vyhláškou)

Vzhledem k velkému počtu účastníků řízení jsou písemnosti vydané v tomto řízení doručovány v souladu s § 144 odst. 1 a 6 správního řádu veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desku dle

§ 25 odst. 2 správního řádu. Rovněž jsou písemnosti současně zveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V oznámení o zahájení řízení stavební úřad také uvedl, že toto oznámení je zároveň informací o zahájení správního řízení pro spolky. Podle § 70 odst. 3 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je spolek (občanské sdružení) oprávněn za podmínek a v případech podle § 70 odst. 2 citovaného zákona účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů od prvního dne zveřejnění tohoto oznámení na úřední desce a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě se žádné občanské sdružení nepřihlásilo.

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 odpovídající věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR, sp.z.: 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).

Stavba obsahuje:

Předkládaná projektová dokumentace řeší umístění samostatného projektu FÁZE I, která je tvořena hlavními bloky C, D, G, H sdružených do dvou SVJ, tj. SVJ 3 (blok C, D) a SVJ 4 (blok G, H) o celkové kapacitě cca 280 bytových jednotek a HPP 29 375,29 m². Součástí záměru je umístění, případně i přeložky, veškeré potřebné související technické a dopravní infrastruktury včetně napojení na stávající komunikaci. Zároveň jsou zde navrženy komplexní sadové úpravy, kácení stávající náletové zeleně a s tím související náhradní výsadba. Nedílnou součástí dokumentace je i řešení terénních úprav a umístění ostatních staveb, jako jsou terénní schodiště, opěrné stěny, parkový altán apod., a zároveň i staveb dočasných.

Hlavní stavby SO.I.01

Architektonická koncepce hlavních staveb je založena na flexibilitě a přizpůsobivosti jednotlivých hmot, kde každý modul může pojmout rozdílné kategorie bytových jednotek a lehce tak obměňovat samotné dispozice. Tato variabilita se propisuje do celkové architektury, což je vyvrcholením způsobu, jak tuto pestrost vyjádřit i navenek. Jednotlivé moduly o š. 8,1 m pracují i vertikálně u samotných objektů. Výsledkem je rozdílná podlažnost sekcí, jež graduje v západním cípu do dvanácti podlaží. Tato koncepce nejenže vytváří hravost i jemnější měřítko celkové architektury, zároveň tak reaguje na výškovou různorodost okolní zástavby.

SO.I.01.01 – OBJEKT C

Blok C je situován podél jižního svahu a ve vnitrobloku, ze kterého je přístup do 5 sekcí samostatnými vstupy. Objekt je seskládán z deseti rozměrově téměř shodných modulů vůči sobě posouváných v rozmezí od 4,5m až do 8,1m. Vzájemný posun modulů se děje i ve vertikální rovině. Tím vzniká rozdílná podlažnost v rámci jednoho celku, a to 5 až 6-ti podlažních částí v absolutních

výškách 281,800 a 285,240 m.n.m. Koncový západní modul graduje vertikálním posunem 2-mi podlažími nad terén s výškou atiky 288,250 m.n.m. a akcentem na důraz průchodnosti územím. Blok C obsahuje dvě podzemní podlaží, jež jsou vzájemně propojena s ostatními bloky D, G, H.

SO.I.01.02 – OBJEKT D

Blok D navazuje na blok C v jižní části, pokračuje podél jižního svahu, ale severní část se již postupně přimyká k ulici Malešická a k nově vytvořenému veřejnému prostoru – náměstí, jež vzniká usazením jednotlivých bloků. Z veřejného prostoru v severní straně je přístupný samostatnými vstupy do 5 sekcí. Objekt je atypicky členěn do 12 modulů, jež dva poslední v západní části jsou otočeny o 90° a nasměrovány tak do budoucího plánovaného parku. I v tomto objektu jsou jednotlivé moduly rozměrově shodné ve všech blocích vzájemně odskočeny jak půdorysně, tak ve vertikální rovině. Vzájemný půdorysný posun jednotlivých modulů je zde méně dynamický než v objektu C, rozehrává se v rozmezí 3,6m až 0,0m. Vertikální posun je dynamičtější, kde se podlažnost pohybuje od 6NP následně 7NP, 8NP, 9NP a graduje do 12NP v absolutních výškách 285,600, 284,840, 292,080 a 295,320 m.n.m. V objektu následují 2 podzemní podlaží vzájemně propojena s ostatními bloky.

SO.I.01.03 – OBJEKT G

Blok G je ohraničen z jižní strany vnitroblokem, ze severu podél ulice Malešická, ze které je přístup do 5 sekcí samostatnými vstupy a zároveň vjezdu do společných podzemních podlaží pro ostatní bloky. Objekt je seskládán z deseti rozměrově téměř shodných modulů vůči sobě posouvaných v ne tak dynamickém rozmezí jako u jižních objektů, tzn od 1,9m až do 0,9m. Vzájemný posun modulů se děje i ve vertikální rovině jako u ostatních objektů. Rozdílná podlažnost v rámci jednoho celku je rovněž rozehrána. V závislosti na terénní výškovou rozmanitost je vstupní podlaží oproti ostatním blokům z 1PP orientované do ulice Malešická, včt vjezdu do společných podzemních podlažích. V jižní části v návaznosti na terén je běžné podlaží se souvisejícími předzahrádkami. Výškově vzniklý objekt G se pohybuje v rozmezí 4-5 NP. Koncový západní modul graduje vertikálním posunem 2 podlažími nad terén s výškou atiky 286,420 m.n.m. a akcentem na důraz průchodnosti územím. V objektu následují 2 podzemní podlaží vzájemně propojena s ostatními bloky.

SO.I.01.04 – OBJEKT H

Blok H je ohraničen z jižní strany vnitroblokem, ze severu podél ulice Malešická, ze které je přístup do 3 sekcí samostatnými vstupy. Objekt je seskládán ze sedmi rozměrově téměř shodných modulů vůči sobě posouvaných v ne tak dynamickém rozmezí jako u jižních objektů, tzn cca 1,2m. Vzájemný posun modulů se děje i ve vertikální rovině jako u ostatních objektů. Rozdílná podlažnost v rámci jednoho celku je zde rovněž rozehrána, a to 3 až 6 podlažních částí v absolutních výškách 275,250, 278,490, 281,730 a 284,750 m.n.m. V objektu následují 2 podzemní podlaží vzájemně propojené s ostatními bloky.

Kapacita stavby:

Zastavěná plocha:	5 631,29 m ²
Obestavěný prostor nadzemní části:	
Blok C	27 260,42 m ³
Blok D	45 733,43 m ³
Blok H	14 414,82 m ³
Blok G	20 224,79 m ³
Celková hrubá podlažní plocha pro výpočet KPP:	29 375,29 m ²
Počet bytů:	cca 280

Posouzení podle § 90 stavebního zákona:

odst. 1 písm. a) *soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:* K žádosti byla připojena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována v březnu 2023, zpracovatel Ing. Zdeněk Rieger, ČKAIT 11800.

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

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy); dokumentace byla zpracována v březnu 2023. Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že stavba je s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy v souladu, a to zejména s těmito ustanoveními:

- **§ 13: Urbanistické typy ulic, § 14: Šířky uličních prostranství** – v rámci záměru nejsou navrhována nová uliční prostranství, jsou pouze rozšiřována stávající, a to prostory podél komunikace Malešická. Součástí záměru jsou stavební úpravy komunikace Malešická spočívající v rozšíření počtu podélných stání a zřízení pásu určeného k výsadbě stromů. Ulice Malešická naplňuje znaky městské třídy, její šířka bude cca 24 m.
- **§ 15: Pozemky určené k zastavění** – pozemky pro stavbu mají stávající přístup ze stávající komunikace Malešická. Komunikace je dostatečně kapacitní pro zajištění provozu nově umístěných parkovacích stání. Podkladem pro vydání územního rozhodnutí je rozhodnutí o připojení vydané odborem dopravy ÚMČ Praha 3 pod sp. zn. S ÚMČ P3 663823/2023, zn. OD/2043/23/Ve ze dne 19.01.2024 (nabytí právní moci dne 08.02.2024. Rozhodnutím bylo povoleno připojení na komunikaci Malešická, a to dvěma sjezdy – vjezdem a výjezdem východním do podzemních garáží a vjezdem a výjezdem západním do vnitrobloku. Parametry přístupu odpovídají navrženému využití pozemku stavby.
- **§ 16: Standard veřejných prostranství** – Součástí záměru jsou nové komunikace a prostory pro pěší situované podél objektu směrem k ulici Malešická a v rámci bloku, včetně zpevněných ploch a ploch zeleně. Komunikace budou mít zajištěno veřejné osvětlení, vnitroblok, kde budou zřízeny také komunikační plochy a plochy zeleně, bude mít zajištěno areálové osvětlení. Komunikace pro pěší a prostory veřejného prostranství splňují parametry přístupnosti v souladu s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb.
- **§ 17: Požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost** – napojení garáží stavby a areálové komunikace pro příjezd IZS na komunikaci je řešeno dvěma novými vjezdy/výjezdy, a to na komunikaci Malešická. Součástí stavby nejsou svodidla, ani protihlukové stěny nebo zemní valy.
- **§ 18: Požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost** – sítě technické infrastruktury jsou umístěny v rámci stávajících uličních prostranství, případně v rámci bloku (přípojky a dále o areálová vedení související s provozem bloku). Teplovod je veden mimo uliční prostranství v rámci bloku, což je v souladu s § 18 pražských stavebních předpisů, neboť se jedná o nadřazenou síť v dostatečné hloubce.
- **§ 19: Požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury** – Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury splňuje minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu,

minimální svislé vzdálenosti při křížení a minimální krytí podle normy ČSN 73 6005. Požadavek řešení dalšího stupně projektové dokumentace v souladu s normou ČSN 73 6005 byl stanoven v podmínkách územního rozhodnutí.

- **§ 20: Obecné požadavky na umístování staveb:** Podle ustanovení § 20 pražských stavebních předpisů „*musí být při umístování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce*“. Stavba je dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umístována do transformační plochy SV – všeobecně obytné. Charakter území se dle § 19a stavebního zákona „*určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci*“. Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) jsou pozemky záměru součástí lokality „065_2 Nákladové nádraží Žižkov“, která je předmětem transformace na polyfunkční centrum horního Žižkova s návazností na již založenou stávající zástavbu. Základní koncepce objektů vychází z tvaru pozemků a stávajících okolních objektů a má přibližně tvar trojúhelníku s fasádou podél ulice Malešická a fasádou kopírující jižní terén. Navržené objekty mají 2 podzemní podlaží, nadzemní patra jsou řešena kaskádovitě od 3 do 12 nadzemních podlaží s maximální výškou atiky + 39,90 m = 305,21 m n. m.).

Navržený záměr navazuje na zástavbu situovanou severně při ulici Malešická, kde se jako protilehlé nachází stavby s výškou římsy 28,2 m a částečně i s výškou římsy až 39 m (308,030 m n.m.). Protilehlá část ulice Malešická obsahuje objekty zařazené do výškové hladiny VII (21 až 40 m). Podlažnost stávajících staveb je od 6 až o 12 nadzemních podlaží. Navržený záměr s max. 12 nadzemními podlažími a maximální výškou atiky 39,9 m respektuje stávající výškovou hladinu objektů situovaných severně od ulice Malešická a na již založený charakter a vystavěné prostředí jednoznačně reaguje a navazuje, aniž by překročil absolutní výšku stávajících staveb. Objekt G situovaný ve východní části řešeného území při ulici Malešická má výšku atiky v části stavby v úrovních 280,160 m n.m. (13,81 m) až 286,410 m n.m. (21,46 m), navazující blok H západním směrem má výšku atiky od 275,250 m n.m. (10,93 m) až do 284,750 m n.m. (20,43 m). Blok D, který pokračuje západním směrem, částečně podél ulice Malešická a částečně se vnořuje do bloku, má výšku atiky v úrovni od 285,600 m n.m. (20,29 m) do 305,210 m n.m. (39,9 m). Maximální výška atiky 305,210 m n.m. se nachází na nároží vzniklého trojúhelníku při ulici Malešická. Uvnitř bloku se nachází objekt C s výškou atiky od 281,800 m n.m. (16,85 m) do 288,250 m n.m. (23,3 m). Navržený záměr tedy nepřekračuje maximální regulovanou výšku okolních staveb (40 m), záměr je navržen tak, že obsahuje objekty zařazené do několika výškových hladin IV, V, VII i VII a je tak zachována různorodost zástavby odpovídající zástavbě situované severním směrem na protilehlé části ulice Malešická.

Z hlediska půdorysných rozměrů pak záměr svými rozměry a členěním na jednotlivé části odpovídá okolní zástavbě. Záměr reaguje na terénní uspořádání i na vytvoření ulice Malešická jako stěžejní městské třídy v území.

Ve vztahu k veřejným prostranstvím záměr jednak respektuje uliční čáru ulice Malešická, navazuje na ni svými veřejnými prostory při severní fasádě objektů a zároveň zakládá uzavřenou a částečně otevřenou stavební čáru, která odpovídá také protilehlé zástavbě a je tak navržen blok s průhledy zajišťujícími kontakt s celým územím. Stavební úřad také použil jako podklad k posouzení záměru podkladovou studii zpracovanou Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde jsou definovány stavební čáry (stavební čára uzavřená se specifickým nárožím, které do vzdálenosti 6 m umožňuje ustoupit, stavební čára uzavřená

nebo otevřená s možností ustoupení do 6 m a stavební čára volná). Záměr vychází z podkladové studie.

Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí jsou pohledy, řezy a situace, které prokazují vhodnost navrhovaného řešení. Stavební úřad při rozhodování, zda lze z hlediska charakteru území stavbu umístit, přihlédl k souhlasnému závaznému stanovisku úřadu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP, který dle ustanovení § 96b stavebního zákona vyhodnotil soulad záměru s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování. Charakter území je navíc definován v § 19a stavebního zákona takto: „*Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.*“ Obdobně je charakter území definován v § 41 nového stavebního zákona. Primárně je tedy charakter území odvozován z územně plánovací dokumentace, kterou záměr zcela respektuje a zároveň reaguje i na okolní zástavbu, jak je popsáno výše. Záměr je navržen v souladu s charakterem území.

- **§ 21 - § 23: Uliční a stavební čára** – Při posuzování záměru v transformačním území je uliční a stavební čára jednak odvozena ze stávajících uličních prostranství a stávajících protilehlé zástavby a jednak je navržena v předložené dokumentaci. Stavební úřad také použil jako podklad k posouzení záměru podkladovou studii zpracovanou Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde jsou definovány stavební čáry (stavební čára uzavřená se specifickým nárožím, které do vzdálenosti 6 m umožňuje ustoupit, stavební čára uzavřená nebo otevřená s možností ustoupení do 6 m a stavební čára volná). Záměr respektuje jak uliční čáru ulice Malešická, navazuje na ni vytvořením nových veřejných prostranství propojených s touto komunikací, tak i jižní a západní. Záměr je tedy v souladu s uliční i stavební čarou.
- **§ 25 - § 27: Výšková regulace** – Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy výškovou regulaci ve smyslu pražských stavebních předpisů nestanovuje, v posuzovaném území je výška dána stávajícími okolními objekty a navrženým záměrem v dokumentaci. Výška umístěného objektu byla stanovena s přihlédnutím k okolní zástavbě i k územní studii, jak je podrobně popsáno v posouzení souladu záměru s ustanovením § 20 pražských stavebních předpisů. Vazby na okolní zástavbu jsou zobrazeny v řezech i situacích, které jsou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.
- **§ 28: Odstupy od okolních budov** – odstupové úhly od stávajících oken obytných místností byly posouzeny, součástí dokumentace záměru je výkres se zákresem odstupových úhlů okolních staveb s obytnými místnostmi. Navržená stavba požadavek ustanovení § 28 pražských stavebních předpisů splňuje.
- **§ 29: Odstupy od staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku** – odstupy staveb od hranic pozemků určených k zastavění jsou splněny, vzdálenost stavby od sousedních pozemků je více než 3 m. Odstupy ve vztahu k veřejným prostranstvím se neuplatní.
- **§ 30: Oplocení** – navržené oplocení, které sousedí s veřejným prostorem bude průhledné o výšce max. 2 m, což splňuje požadavky ustanovení § 30 pražských stavebních předpisů.
- **§ 31: Napojení na komunikace** – navržená stavba je napojena na stávající komunikaci Malešická. Podkladem pro vydání územního rozhodnutí je rozhodnutí o připojení vydané odborem dopravy ÚMČ Praha 3 pod sp. zn. S ÚMČ P3 663823/2023, zn. OD/2043/23/Ve ze dne 19.01.2024 (nabytí právní moci dne 08.02.2024). Rozhodnutím bylo povoleno připojení na komunikaci Malešická, a to dvěma sjezdy – vjezdem a výjezdem východním do podzemních

garáží a vjezdem a výjezdem západním do vnitrobloku. Parametry přístupu odpovídají navrženému využití pozemku stavby.

- **§ 32: Kapacity parkování**

Doprava v klidu byla navržena dle hrubých podlažních ploch účelu užívání takto:

Záměr se nachází v zóně 4, kde je pro vázaná stání bydlení stanoven minimální počet 90 % základního počtu stání; pro návštěvnická stání bydlení a ostatní účely užívání je stanoven minimální počet 50 % ze základního počtu stání, maximální počet je pak 90 %.

<i>Bydlení</i>	celkem hrubé podlažní plochy = 27 872 m ² základní počet stání = 27872 / 85 = 327,9 stání min. vázaných stání 327,9 x 0,9 x 0,9 = 265,6 ÷ 267 stání min. návštěvnických stání 327,9 x 0,1 x 0,5 = 16,4 ÷ 16 stání max. návštěvnických stání 327,9 x 0,1 x 0,9 = 29,5 ÷ 30 stání
<i>Obchody</i>	celkem hrubé podlažní plochy = 413 m ² základní počet stání = 413 / 70 = 5,9 stání min. stání 5,9 x 0,5 = 2,95 ÷ 3 stání max. stání 5,9 x 0,9 = 5,31 ÷ 5 stání
<i>Restaurace</i>	celkem hrubé podlažní plochy = 232 m ² základní počet stání = 232 / 40 = 5,8 stání min. stání 5,8 x 0,5 = 2,9 ÷ 3 stání max. stání 5,8 x 0,9 = 5,22 ÷ 5 stání
<i>Zdravotnická zařízení</i>	celkem hrubé podlažní plochy = 859 m ² základní počet stání = 859 / 50 = 17,18 stání min. stání 17,18 x 0,5 = 8,6 ÷ 9 stání max. stání 17,18 x 0,9 = 15,5 ÷ 16 stání

Celkem je nutné zřídit min. 298 stání a záměr splňuje požadované minimum následovně: v garážích bude pro potřeby záměru navrženo max. 360 parkovacích stání, z tohoto počtu je 9 stání vyhrazeno pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Nad rámec potřeb záměru je navrženo dalších 15 parkovacích stání (z toho 1 vyhrazené stání) na povrchu. V rámci záměru je navrženo celkem cca 375 parkovacích stání. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr splňuje požadavky na dopravu v klidu.

- **§ 33: Forma a charakter parkování** – vázaná i návštěvnická stání jsou situována v garážích (režim pro návštěvnická stání bude stanoven v dokumentaci pro vydání povolení stavby). Nad rámec výpočtu požadovaných stání jsou na terénu situována stání pro ostatní účely užívání (pro osoby těžce pohybově postižené, pro zásobování, pro svoz odpadu atd.). Takto navržené řešení formy stání splňuje požadavky pražských stavebních předpisů.
- **§ 35 - § 37: Připojení na technickou infrastrukturu:** V rámci záměru je zajištěno napojení na sítě technické infrastruktury novými řady a přípojkami, které jsou předmětem tohoto územního rozhodnutí.
- **§ 38: Hospodaření se srážkovými vodami:** srážkové vody budou v maximální možné retenovány a akumulovány a využívány pro zálivku. V rámci záměru jsou navrženy retenční a akumulární nádrže s bezpečnostními přepady do kanalizace. Případná srážková voda bude primárně použita pro zálivku. Velikost nádrží byla prokázána výpočtem, který je součástí projektové dokumentace. Hospodaření se srážkovými vodami je také řešeno vodním zákonem a stavební úřad vyhodnotil, že záměr je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), podle něhož je stavebník při provádění staveb povinen

zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. V rámci záměru je navrženo retenování srážkových vod a jejich využití na zálivku, případně řízené odvedení do kanalizace. Záměr tak splňuje požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona.

- **§ 44:** *Světlá výška* všech navržených obytných i pobytových místností je min. 2,6 m. Bytové jednotky, které budou tvořeny jen jednou obytnou místností, budou mít plochu min. 16 m².
- **§ 45:** *Denní a umělé osvětlení*

V rámci dokumentace pro územního rozhodnutí byla předložena Studie zastínění zpracovaná Mgr. Danou Klepalovou v březnu 2023. Studie posuzuje vliv realizace záměru na okolní objekty s těmito závěry: „Z vypočtených hodnot činitel denní osvětlenosti DW (%) roviny zasklení okna z vnější strany je patrné, že navrhovaná novostavba nemůže nad míru zastínit obytné místnosti v domech č.p. 2913, č.p. 2914, č.p. 2915 a domech A a C obytného souboru Na Vackově - zóna A2 v k.ú. Žižkov při ulici Malešická v Praze 3. Hodnoty činitele denní osvětlenosti DW (%) roviny zasklení okna z vnější strany v navrhovaném stavu vyhovují požadavku $D_w \geq 29 \%$ “. Zároveň bylo předloženo Posouzení denního osvětlení pobytových místností zpracované Mgr. Danou Klepalovou v červnu 2023 se závěrem, že pracoviště splňují požadavky z hlediska denního osvětlení. Navržený záměr tak splňuje požadavky stanovené v ustanovení § 45 pražských stavebních předpisů.

- **§ 46:** *Vytápění a větrání:* Větrání a vytápění je navrženo v souladu s pražskými stavebními předpisy. Větrání bude nucené, vytápění bude zajištěno napojením na centrální zásobování teplem.
- **§ 51:** *Odpady:* V rámci objektů budou zřízeny místnosti pro odkládání odpadních nádob s přímým vstupem z ulice Malešická.

Splnění dalších, tj. technických požadavků na výstavbu, bude doloženo v projektové dokumentaci pro vydání povolení záměru.

Požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, jsou v rámci podrobnosti dané dokumentace pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu splněny: Vstupy do objektu jsou řešeny jako bezbariérové. Přístup do nadzemních i podzemních podlaží bude umožněn výtahy. V rámci parkoviště je navrženo dostatečné množství parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu. Celkový počet upravených stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace odpovídá požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb. Prostor pro pěší před vstupem je navržen v návaznosti na očekávané hlavní pěší trasy. Dimenzován je dle ČSN 736110 a minimální šířka činí 2,0 m (1,5 m + 0,5 m bezpečnostní odstup od komunikace). Plochy pro pěší budou v místě napojení na stávající a připravované chodníky okolo pozemku plynule výškově navazovat. Překážky na komunikacích pro pěší jsou osazeny tak, aby byl zachován průchozí profil šířky nejméně 1,50 m, tuto hodnotu lze snížit až na 0,90 m u technického vybavení komunikací a svislého dopravního značení. Záměr je navržen v souladu s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. Podrobné řešení odpovídající detailu dokumentace pro povolení stavby bude doloženo v dalším stupni.

odst. 1 písm. b) *soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:* Stavební úřad v řízení posoudil, že záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Předmětný záměr obsahuje návrh dopravní a technické infrastruktury

tak, aby zabezpečil napojení záměru na dostatečně kapacitní komunikace a zajistil dostatečné zásobování vodou a energiemi, odvádění splaškových vod a hospodaření se srážkovými vodami.

odst. 1 písm. c) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů: Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu. Stavební úřad vyhodnotil pouze aktuální závazná stanoviska a vyjádření, která byla podkladem pro vydání rozhodnutí, neaktuální závazná stanoviska a vyjádření jsou součástí spisu, avšak stavební úřad je jako podklad pro rozhodnutí nevyužil.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bylo doloženo závazné stanovisko a vyjádření věcně příslušného dotčeného orgánu – odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 714046/2024, sp. zn. S-MHMP 0489172/2024 ze dne 09.04.2024, a to z hlediska:

- ochrany ZPF se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny,
- ochrany lesů se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny,
- ochrany nakládání s odpady se závěrem, že tento záměr nevyžaduje vydání vyjádření dotčeného orgánu; příslušným dotčeným orgánem je ÚMČ Praha 3, který stavbu vyhodnotil, jak je uvedeno níže,
- ochrany ovzduší se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny,
- ochrany přírody a krajiny v oblasti
 - ochrany krajinného rázu dotčený orgán konstatoval, že záměr nevyžaduje vydání závazného stanoviska, neboť se nedotýká významných krajinných prvků, ochrany krajinného rázu, zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem ani památných stromů. Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí (severní část lokality Nákladového nádraží Žižkov), které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty. Není tedy nutné hodnotit vliv stavby na krajinný ráz.
 - významného vlivu na lokality soustavy Natura 2000
 - Dotčený orgán posoudil stavbu a uvedl, že nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.
 - výskytu zvláště chráněných živočichů
 - Dotčený orgán konstatoval: „V předmětném území byl realizován přírodovědný průzkum doc. Dr. Janem Farkačem CSc., a Mgr. Lucií Brejškovou, Ph.D., datováno 11/2023, v roce 2023 formou 6 návštěv v období od dubna do konce září (prvním autorem je území celého NNŽ sledováno již od roku 2009). Z průzkumu je doložitelné, že na lokalitě nebyl zaznamenán žádný zvláště chráněný druh živočicha či rostliny. V širší lokalitě se však vyskytují následující druhy: Ještěrka obecná, slepýš křehký, ropucha zelená, dále pak běžné, i když prozatím legislativně chráněné, druhy bezobratlých živočichů – čmeláci rodu *Bombus*, mravenci rodu *Formica*.
 - V souladu se zpracovaným přírodovědným průzkumem doporučujeme dodržet navrhovaná doporučení a opatření. Převážně pak předcházet vzniku atraktivních biotopů pro v okolí se nacházející druhy tak, aby zde nevznikaly ekologické pastě a dále realizace biologického dozoru v krizových obdobích stavby. V rámci dokumentace pro územní řízení jsou navrženy sadové úpravy (Atelier Living in green s.r.o.), rozdělující území do dvou částí na městskou parkovou plochu a přírodní

parkovou plochu. K městské parkové ploše nemáme z hlediska našich kompetencí žádné připomínky. K ploše parkové části, která kopíruje stávající svah a jeho patu sdělil dotčený orgán doporučení k případnému zpracování do dalších stupňů projektové dokumentace a dále s ohledem na počty náhradních výsadeb v rámci povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les, které stavební úřad zapracoval do územního rozhodnutí, a to do části výrokové a do upozornění pro žadatele.

- myslivosti se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny,
- posouzení vlivů na životní prostředí se závěrem, že záměr není předmětem posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb.,
- ochrany vod vydal závazné stanovisko ve věci zacházení se závadnými látkami ve věci situování trafostanice se závěrem, že umístění a povolení stavby je možné a nestanovil žádné podmínky.

Z hlediska ochrany památkové péče vydal ke stavbě odbor památkové péče MHMP osvědčení č.j. MHMP 1511453/2023, sp. zn. S-MHMP 1190311/2023 ze dne 17.7.2023 o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska MHMP OPP v rozsahu předložené projektové dokumentace. Závazné stanovisko vzniklo dne 08.07.2023.

Odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3 vydal sdělení a vyjádření č.j. UMCP3 151672/2023, sp. zn. S UMCP3 111625/2023 ze dne 05.05.2023, ve znění opravy č.j. UMCP3 234525/2024, sp. zn. S UMCP3 199349/2024 ze dne 06.05.2024, v němž stavbu vyhodnotil z hlediska:

- ochrany ovzduší, kdy ve svém sdělení uvedl doporučení směřující k minimalizaci prašnosti při provádění stavby, které stavební úřad zapracoval do výrokové části tohoto rozhodnutí,
- ochrany ZPF se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny,
- nakládání s odpady se závěrem, že stavba nepodléhá posouzení dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny vydal odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3 vyjádření č.j. UMCP3 258351/2024, sp. zn. S UMCP3 111625/2023 ze dne 22.05.2024, kde se záměrem souhlasil a stanovil podmínku pro další stupeň projektové dokumentace, kterou stavební úřad zapracoval do výrokové části tohoto rozhodnutí.

Z hlediska kácení dřevin vydal souhlasné závazné stanovisko odbor ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 245252/2024, sp. zn. S UMCP3 209959/2024 ze dne 21.05.2024, který souhlasil s kácením dřevin rostoucích mimo les a stanovil podmínky nejen pro kácení, ale i pro náhradní výsadbu. Podmínky závazného stanoviska jsou součástí výrokové části II tohoto rozhodnutí, odůvodnění závazného stanoviska je zapracováno dále v textu tohoto rozhodnutí.

Z hlediska kácení dřevin dále vydal odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3 rozhodnutí č.j. UMCP3 278932/2024, sp. zn. S-UMCP3 209955/2024 ze dne 03.06.2024, a to pro 4 stromy, které nejsou v kolizi s předmětným záměrem. Proto dotčený orgán vydal rozhodnutí, nikoliv závazné stanovisko.

Odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3 vydal jako vodoprávní úřad osvědčení o vzniku závazného stanoviska vodoprávního úřadu č.j. UMCP3 664304/2023, sp. zn. S UMCP3 112152/2023 ze dne 18.12.2023.

Odbor dopravy ÚMČ Praha 3 vydal jako silniční správní úřad závazné stanovisko závazné stanovisko zn. OD/1440/23/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 383759/2023 ze dne 24.08.2023, ve znění sdělení zn. OD/1849/23/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 58361/2023 ze dne 13.11.2023, kde stanovil požadavky, které stavební úřad zapracoval do výrokové části tohoto rozhodnutí. Požadavek předložit rozhodnutí o připojení byl splněn, součástí žádosti je rozhodnutí o připojení vydané odborem dopravy ÚMČ Praha 3 pod sp. zn. S ÚMČ P3 663823/2023, zn. OD/2043/23/Ve ze dne 19.01.2024 (nabytí právní moci dne 08.02.2024). Rozhodnutím bylo povoleno připojení na

komunikaci Malešická, a to dvěma sjezdy – vjezdem a výjezdem východním do podzemních garáží a vjezdem a výjezdem západním do vnitrobloku.

Pro stavbu vydal Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy závazné stanovisko č.j. HSAA-3816-5/PRSP-2023 ze dne 08.01.2024 bez stanovení podmínek, a to jak na úseku požární ochrany, tak na úseku ochrany obyvatelstva. Při vydání vycházel z předložené projektové dokumentace a z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného Ing. Miroslavem Praxlem, ČKAIT 0101367, v prosinci 2022.

Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko č.j. HSHMP 20177/2023, sp. zn. S-HSHMP 20177/2023 ze dne 14.08.2023, včetně opravy č.j. HSHMP 65456/2023, sp. zn. S-HSHMP 65456/2023 ze dne 07.12.2023 bez stanovení podmínek.

Odbor bezpečnosti MHMP ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 213509/2024, sp. zn. S-MHMP 19207/2024 ze dne 05.02.2024 se záměrem souhlasil bez stanovení podmínek. V odůvodnění závazného stanoviska uvedl, že v oblasti dotčené stavbou se nenachází stavba civilní ochrany. Dále uvedl, že stavba se nenachází v inundačním území Vltavy a nemůže tak dojít ke zhoršení průběhu případné povodně, a stavba se nenachází v zóně havarijního plánování a není tedy nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek.

Odbor územního rozvoje MHMP vydal k záměru kladné závazné stanovisko pod č.j. MHMP 43567/2024, sp. zn. S-MHMP 2678770/2023 ze dne 22.03.2024 bez stanovení podmínek. V závazném stanovisku odbor územního rozvoje MHMP podrobně vyhodnotil soulad záměru s požadavky územně plánovací dokumentace, včetně cílů a úkolů územního plánování. Úřad územního plánování záměr posoudil jak z hlediska funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití, tak z hlediska prostorového uspořádání se závěrem, že je s územně plánovací dokumentací v souladu. Dotčený orgán zároveň vyhodnotil soulad záměru s Politikou územního rozvoje ČR, se zásadami územního rozvoje i s cíli a úkoly územního plánování se závěrem, že je s územně plánovací dokumentací v souladu s z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování je možné záměr takto navržený akceptovat.

Policie ČR vydala souhlasné závazné stanovisko pod č.j. KRPA-386310-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 21.11.2023 pro připojení na komunikaci, kde stanovila podmínky, které jsou součástí rozhodnutí o připojení vydaného odborem dopravy ÚMČ Praha 3 pod sp. zn. S ÚMČ P3 663823/2023, zn. OD/2043/23/Ve ze dne 19.01.2024 a stavební úřad je do územního rozhodnutí již nezpracoval, a zároveň vydala jako součást jedné písemnosti vyjádření k záměru, kde byly stanoveny podmínky, které stavební úřad zpracoval do výrokové části tohoto rozhodnutí.

Požadavky dotčených orgánů a správců či vlastníků inženýrských sítí, které vyplývají z právních předpisů, stavební úřad do rozhodnutí nezpracoval.

Pokud stavební úřad stanovil v podmínkách územního rozhodnutí některé údaje (zejména délky) jako „min.“, „max.“ nebo „cca“, pak tak učinil vždy s přihlédnutím k tomu, zda je nutné konkrétní údaj stanovit přesně nebo s určitým omezením, a to aniž by došlo k zásahu do veřejných zájmů nebo k dotčení vlastnických práv, tedy s takovou mírou tolerance, aby při nepodstatných změnách kót nemusel být vyvolán proces změny územního rozhodnutí.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb. vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území, které obsahuje pozemky přímo dotčené záměrem a dále sousední pozemky, jejichž vlastníci byli posouzeni jako účastníci řízení, kteří mohou být územním rozhodnutím přímo dotčeni. Hluk ani jiné emise vzniklé z provozu stavby nepřesáhnou přípustné limity. Stavební úřad při tomto vymezení území neposuzoval vliv provádění stavby (bude předmětem řízení o povolení záměru a podmínky pro provádění stavby budou stanoveny ve stavebním povolení), ale vliv provozu stavby v době jejího užívání. Z dokumentací k žádostem o vydání územního rozhodnutí a dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední

činnosti dospěl k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

Stavební úřad dále vyhodnotil, že záměr je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), podle něhož je stavebník při provádění staveb povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba. Zajištění hospodaření se srážkovými vodami je řešeno jejich retenováním a akumulací. Následně budou případné přebytky srážkových vod řízeně odváděny do kanalizace. Záměr tak splňuje požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona.

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, kdy má být záměr navržen tak, aby byl šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb, a aby vlivem na okolí nepřekračoval míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad vyhodnotil soulad záměru s pražskými stavebními předpisy, jak je uvedeno výše v části hodnocení záměru dle ustanovení § 94o stavebního zákona. Záměr respektuje stávající charakter území, detailně jsou tyto parametry rozebrány v části odůvodnění souladu s § 20 pražských stavebních předpisů. Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona souvisí s kvalitou prostředí a vlivem záměru na ni. Lze v tomto případě odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: „*Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.*“.

Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré normy o obecných technických požadavcích na výstavbu, jak je uvedeno výše v předchozím odůvodnění, a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem, který je stanoven zvláštními právními předpisy.

Záměr je navržen v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem narušena. Při posuzování záměru s ohledem na pohodu bydlení a okolní zástavbu, je také nutné brát v úvahu „míru přiměřenou místním poměrům“. Ačkoliv tato míra není definována, jedná se o běžné chování, které je obvyklé a v rámci sousedských potřeb tolerované. Jaké imise jsou přiměřené místním poměrům, se určuje podle objektivně zjištěných místních zvyklostí odpovídajících dané lokalitě, případně lokalitě obdobné. Intenzita a frekvence imisí se tedy vždy poměřuje s tím, co je v daném místě považováno za běžné. Protože předmětný záměr je v souladu s požadavky právních předpisů, nedojde realizací navrženého projektu k zásahu do práv, resp. omezování vlastnického práva vlastníků okolních nemovitostí nad míru přiměřenou poměrům v daném místě.

Navržený záměr tedy respektuje požadavek uvedený v § 76 odst. 2 stavebního zákona a je navržen tak, že je maximálně šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb. Kvalita prostředí, ani pohoda bydlení nemůže být záměrem narušena.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit a povolit. Stavební úřad postupoval v součinnosti i s dalšími dotčenými orgány, přičemž po vyhodnocení závěrů dotčených orgánů a na základě předložené dokumentace záměru konstatuje, že lze předmětný záměr v území schválit, neboť záměr neohrožuje zájmy chráněné právními předpisy.

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

- odbor památkové péče MHMP, osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska č.j. MHMP 1511453/2023, sp. zn. S-MHMP 1190311/2023 ze dne 17.7.2023
- odbor územního rozvoje MHMP, závazné stanovisko č.j. MHMP 43567/2024, sp. zn. S-MHMP 2678770/2023 ze dne 22.03.2024
- odbor ochrany prostředí MHMP, závazné stanovisko a vyjádření č.j. MHMP 714046/2024, sp. zn. S-MHMP 0489172/2024 ze dne 09.04.2024
- odbor bezpečnosti MHMP, závazné stanovisko č.j. MHMP 213509/2024, sp. zn. S-MHMP 19207/2024 ze dne 05.02.2024
- odbor evidence majetku MHMP, souhlas č.j. MHMP 620700/2024, sp. zn. S-MHMP 2668138/2023 ze dne 24.04.2024
- odbor investiční MHMP, vyjádření č.j. MHMP 2600627/2023 ze dne 12.12.2023
- odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3, sdělení a vyjádření č.j. UMCP3 151672/2023, sp. zn. S UMCP3 111625/2023 ze dne 05.05.2023, ve znění opravy č.j. UMCP3 234525/2024, sp. zn. S UMCP3 199349/2024 ze dne 06.05.2024
- odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3, vyjádření č.j. UMCP3 258351/2024, sp. zn. S UMCP3 111625/2023 ze dne 22.05.2024
- odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3, závazné stanovisko ke kácení č.j. UMCP3 245252/2024, sp. zn. S UMCP3 209959/2024 ze dne 21.05.2024
- odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3, rozhodnutí ke kácení č.j. UMCP3 278932/2024, sp. Zn. S-UMCP3 209955/2024 ze dne 03.06.2024 (nabytí právní moci dne 21.6.2024)
- odbor dopravy ÚMČ Praha 3, závazné stanovisko zn. OD/1440/23/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 383759/2023 ze dne 24.08.2023, ve znění sdělení zn. OD/1849/23/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 58361/2023 ze dne 13.11.2023
- odbor dopravy ÚMČ Praha 3, rozhodnutí o připojení sp. zn. S ÚMČ P3 663823/2023, zn. OD/2043/23/Ve ze dne 19.01.2024 (nabytí právní moci dne 8.2.2024)
- odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3, osvědčení o vzniku závazného stanoviska vodoprávního úřadu č.j. UMCP3 664304/2023, sp. zn. S UMCP3 112152/2023 ze dne 18.12.2023
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, koordinované závazné stanovisko č.j. HSAA-3816-5/PRSP-2023 ze dne 08.01.2024
- Hygienická stanice hl. m. Prahy, závazné stanovisko č.j. HSHMP 20177/2023, sp. zn. S-HSHMP 20177/2023 ze dne 14.08.2023, č.j. HSHMP 65456/2023, sp. zn. S-HSHMP 65456/2023 ze dne 07.12.2023
- Policie ČR, závazné stanovisko a vyjádření č.j. KRPA-386310-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 21.11.2023
- NIPI, vyjádření zn. 110230279 ze dne 11.11.2023
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, vyjádření č.j. IPR 5047/23 ze dne 01.11.2023
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, vyjádření ke koordinaci s veřejně prospěšnou stavbou č.j. IPR 9624/23 ze dne 01.11.2023
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, technické stanovisko č.j. TSK/41498/23/1109/Br ze dne 11.12.2023
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, koordinací vyjádření č.j. TSK/41498/23/1110/Pa ze dne 07.12.2023
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, vyjádření ke kácení dřevin a náhradní výsadbě č.j. TSK 30411/23 ze dne 02.08.2023

- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, vyjádření pro budoucí stromořadí pro Technologii hl. m. Prahy, a.s., č.j. TSK/30412/23 ze dne 08.08.2023
- Povodí Vltavy, s.p., vyjádření zn. PVL-77395/2023/260 ze dne 21.11.2023
- Správa železnic, s.o., stanovisko zn. S19281/U-44944/2023-SŽ-OR PHA-OPS ze dne 04.12.2023 a vyjádření zn. S19281/I-34963/2023-SŽ-OR PHA-OPS ze dne 19.09.2023
- České dráhy, stanovisko č.j. 1259/2024, sp. zn. 018/24 PHA ze dne 20.05.2024
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., vyjádření zn. DP/2854/23/100630/PK/38/1373 ze dne 10.11.2023

K žádosti byla předložena následující vyjádření správců sítí technické infrastruktury

- Ropid, vyjádření č.j. ROPID/03152/23/Cis ze dne 16.10.2023
- Airwaynet a.s., vyjádření zn. 177403236 ze dne 29.08.2023 a vyjádření zn. 177404773 ze dne 03.02.2025
- ALFA TELECOM s.r.o., vyjádření ze dne 14.12.2023
- AmiCom Teplice, s.r.o., vyjádření ze dne 19.09.2023
- BTS Support s.r.o., vyjádření č. BTSU00476/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. BTSU00050/25 ze dne 27.01.2025
- CETIN a.s., vyjádření č.j. 132008/23 ze dne 05.05.2023, vyjádření č.j. 181409/23 ze dne 27.06.2023 a vyjádření č.j. 25714/25 ze dne 29.01.2025
- ČD Telematika, a.s. vyjádření č.j. 05411/2023-O ze dne 26.06.2023
- CoProSys, a.s., vyjádření ze dne 11.09.2023
- Czech Energy s.r.o., vyjádření ze dne 04.10.2023
- ČEPRO, a.s., vyjádření č. 12109/23 ze dne 14.09.2023 a vyjádření č.j. 4808/25 ze dne 27.01.2025
- České Radiokomunikace a.s., vyjádření č.j. UPTS/OS/341709/2023 ze dne 29.08.2023 a vyjádření zn. UPTS/OS/385538/2025 ze dne 05.02.2025
- Fast Communication, s.r.o., vyjádření č. FACO01498/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. FACO00166/25 ze dne 27.01.2025
- FIBER Network, s.r.o., vyjádření ze dne 20.11.2023 a vyjádření ze dne 25.02.2025
- Fine Technology Outsource, s.r.o., vyjádření č.j. 55169 ze dne 05.09.2023
- iLine, s.r.o., vyjádření č.j. 7838 ze dne 24.09.2023
- Inetco multipoint, s.r.o., vyjádření ze dne 26.10.2023
- Internet Praha Josefov, s.r.o., vyjádření ze dne 20.09.2023 a vyjádření ze dne 06.02.2025
- Irongate, s.r.o., vyjádření č. IRGA00814/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. IRGA00094/25 ze dne 27.01.2025
- Kaora, s.r.o., vyjádření KAOR01423/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. KAOR00153/25 ze dne 27.01.2025
- KPE spol. s.r.o., vyjádření č.j. 55167 ze dne 5.9.2023 a č.j. 70878 ze dne 7.2.2025
- Levný.net, s.r.o., vyjádření č.j. 55170 ze dne 05.09.2023 a vyjádření č.j. 70880 ze dne 07.02.2025
- Ministerstvo obrany, stanovisko č.j. MO 702563/2023-1322, sp. zn. 161910/2023-1322-OÚZ ze dne 27.09.2023
- Ministerstvo vnitra, vyjádření č.j. MV-136-66/SIK5-2023 ze dne 26.9.2023 a stanovisko MV-186135-4/OSM-2023 ze dne 14.11.2023 a vyjádření č.j. MV-17735-3/OSM-2025 ze dne 06.02.2025
- Nej.cz, s.r.o., vyjádření zn. VYJNEJ-2023-12300-01 ze dne 21.09.2023
- Net4GAS, s.r.o., vyjádření zn. 4488/23/OVP/Z ze dne 19.05.2023 a vyjádření zn. 9680/23/OVP/Z ze dne 22.09.2023
- New Telekom, s.r.o., vyjádření zn. 133415592 ze dne 29.08.2023 a vyjádření zn. 133419321 ze dne 01.02.2025

- PODA, a.s., vyjádření zn. TaV/1342/2023/Vo ze dne 03.10.2023
- PREdistribuce, a.s., vyjádření č. 25204582 ze dne 02.01.2024 a vyjádření č. 25206236_013_24 ze dne 05.02.2024
- Praha4.net – Pavel Nechvátal, vyjádření č.j. 55168 ze dne 05.09.2023 a vyjádření č.j. 70879 ze dne 07.02.2025
- Pranet, a.s., vyjádření ze dne 09.05.2024 a vyjádření ze dne 20.02.2025
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., vyjádření zn. 2024/OSDS/00211 ze dne 10.01.2024
- Pražská teplárenská, a.s., vyjádření zn. DAM/3257/2023 ze dne 12.12.2023 a vyjádření č.j. DAM/0415/2025 ze dne 14.02.2025
- PVS, a.s., PVK, a.s., stanovisko zn. ZADOST202311985 ze dne 19.12.2023
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST20215649 ze dne 07.03.2023
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202315651 ze dne 07.03.2024
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202315653 ze dne 07.03.2024
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202315656 ze dne 04.06.2024
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202315658 ze dne 04.06.2024
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202400813-01 ze dne 05.02.2024
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202400809-01 ze dne 05.02.2024
- PVK, a.s., vyjádření č.j. ZADOST202400816-01 ze dne 05.02.2024
- Quantcom a.s., vyjádření č.j. PH1185932 ze dne 08.08.2023 a vyjádření zn. PH1371099 ze dne 06.02.2025
- QuickLink, s.r.o., vyjádření č.j. 70914 ze dne 07.02.2025
- Rychlý drát s.r.o., vyjádření č.j. RYDR01692/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. RYDR00182/25 ze dne 27.01.2025
- Sitel, spol. s r.o., vyjádření zn. 1112302901 ze dne 31.08.2023 a vyjádření č. SITE00273/25 ze dne 28.01.2025
- SPOJE.NET, s.r.o., vyjádření č. SPNE01288/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č. SPNE00129/25 ze dne 27.01.2025
- Sys-DataCom, s.r.o., vyjádření č.j. 55171 ze dne 14.09.2023 a vyjádření č.j. 70881 ze dne 28.01.2025
- TC net-data, s.r.o., vyjádření č. TCNE01403/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. TCNE00146/25 ze dne 27.01.2025
- Technologie hl. m. Prahy, a.s., vyjádření č.j. VPD-03576/2023 ze dne 21.12.2023 a vyjádření č.j. VPD-00216/2025 ze dne 28.01.2025
- Telco Pro Services, a.s., vyjádření č.j. 023-194-GAL ze dne 15.05.2023 a vyjádření č.j. 24-153-GAL ze dne 17.04.2024
- T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření č.j. E39358/23 ze dne 08.08.2023 a vyjádření č.j. E05367/25 ze dne 06.02.2025
- Türk Telekom International CZ, s.r.o., vyjádření ze dne TUTE01405/23 ze dne 25.08.2023 a vyjádření č.j. TUTE00127/25 ze dne 27.01.2025
- Úřad civilního letectví, vyjádření ř.j. 008864-23-701 ze dne 10.08.2023
- ÚVT Internet, s.r.o., vyjádření č.j. 232082666 ze dne 09.08.2023 a vyjádření č.j. 242046427 ze dne 21.4.2024 a vyjádření č.j. 242046427 ze dne 26.02.2025
- Vodafone Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. 230425-1540546893 ze dne 10.05.2023 č.j. 230425-1540546893/2 a ze dne 20.09.2023, vyjádření č.j. 250128-1755781017 ze dne 29.01.2025

Protože podle § 101 odst. 1 zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, je to stavební úřad, kdo je příslušný sdělit žadateli o vydání společného povolení, od kterých provozovatelů veřejné komunikační sítě požaduje doložit vyjádření, konstatuje stavební úřad, že nemá důvod požadovat nová (obnovená nebo prodloužená)

vyjádření, neboť je mu z úřední činnosti známo, že k žádné změně ve vedení těchto sítí v dotčeném území nedošlo.

Žádost byla doložena následujícími sděleními a doklady:

- Smlouva s vlastníkem technické infrastruktury uzavřena mezi žadatelem a společností CETIN, a.s., dne 5.2.2024
- Smlouva s vlastníkem technické infrastruktury uzavřena mezi žadatelem a společností QUANTCOM, a.s., dne 5.2.2024
- Smlouva o realizaci přeložky SEK uzavřená mezi žadatelem a společností Fast Communication, s.r.o., dne 7.6.2024
- Smlouva o realizaci překládky sítě elektronických komunikací č. 2023/11 uzavřená mezi žadatelem a společností ÚVT Internet s.r.o. dne 5.2.2024
- Smlouva o realizaci přeložky sítě uzavřená mezi žadatelem a společností Pranet s.r.o., dne 5.2.2024
- Smlouva s vlastníkem technické infrastruktury o vybudování nové (úpravě stávající) infrastruktury uzavřená mezi žadatelem a společností Vodafone Czech Republic a.s. dne 5.2.2024
- Smlouva o zajištění zásobování tepelnou energií č. 24/2485/021-031 uzavřená mezi žadatelem a Pražskou teplárenskou a.s. dne 14.2.2024
- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8832309461 uzavřená mezi žadatelem a PREdistribuce, a.s., dne 22.02.2024
- Smlouva o krátkodobém připojení na napěťové hladině NN č. 99/S24/ZD/2466648 uzavřená mezi žadatelem a PREdistribuce, a.s., dne 07.03.2024
- Studie zastínění zpracovaná Mgr. Danou Klepalovou v březnu 2023
- Posouzení denního osvětlení pobytových místností zpracované Mgr. Danou Klepalovou v červnu 2023
- Dendrologický průzkum zpracovaný Living in Green, s.r.o., v červenci 2020, v září 2022 a v červnu 2023
- Inženýrskogeologický průzkum zpracovaný Mgr. Jeronýmem Lešnerem v dubnu 2022
- Základní korozní průzkum zpracovaný JEKU, s.r.o., v lednu 2023
- Průzkum kontaminace zemin zpracovaný SG Geotechnika, a.s., v květnu 2018
- Vyjádření odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 1271069/2021 ze dne 23.8.2021 k zařazení lokality
- Přírodovědný průzkum zpracovaný doc. Dr. Janem Farkačem, CSc., v listopadu 2023

Podle výsledků měření radonové zátěže je v řešeném území střední radonový index a požadavek na ochranná opatření proti radonu byl stanoven ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Podle evidence katastru nemovitostí nejsou pozemky dotčené stavbou součástí zemědělského půdního fondu.

V předmětném území jsou situovány stávající objekty, které budou odstraněny. Rozhodnutí o odstranění staveb či souhlas s odstraněním byl vydán stavebním úřadem:

- souhlas s odstraněním stavby, sp. zn. S UMCP3 186572/2021, č.j. UMCP3 226551/202 ze dne 26.05.2021,
- rozhodnutí o odstranění stavby sp. zn. S UMCP3 459388/2021, č.j. UMCP3 093986/2022 ze dne 15.03.2022,
- rozhodnutí o odstranění stavby sp. zn. S UMCP 474747/2023, č.j. UMCP3 267439/2024 ze dne 24.05.2024.

Doklady prokazující vlastnické právo podle § 184a stavebního zákona:

- vlastníkem pozemků parc.č. 3060/1, 3540 a 4450/105 v k.ú. Žižkov, včetně stavby na pozemku parc.č. 3544/4 v k.ú. Žižkov je hlavní město Praha. Souhlas vydal odbor evidence majetku MHMP souhlas č.j. MHMP 620700/2024, sp. zn. S-MHMP 2668138/2023 ze dne 24.04.2024, včetně souhlasu na situaci,
- vlastníkem pozemků parc.č. 4450/19, 4450/21, 4450/56, 4450/57, 4450/58, 4450/59, 4450/83, 4450/101, 4450/102, 4457/1, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2, 4450/31, 4450/22, 4457/2, 4457/3 v k.ú. Žižkov jsou České dráhy, a.s., souhlas na situaci byl předložen
- vlastníkem pozemku parc.č. 4450/82 v k.ú. Žižkov je CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., souhlas na situaci byl předložen
- vlastníkem pozemku parc.č. 3544/4 v k.ú. Žižkov je Metrostav Epsilon s.r.o., souhlas na situaci byl předložen

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

Odůvodnění výroku II:

Z hlediska kácení dřevin vydal závazné stanovisko orgán ochrany přírody, kterým je odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 3, **č.j. UMCP3 245252/2024, sp. zn. S UMCP3 209959/2024 ze dne 21.05.2024**, ve kterém vydal souhlas s kácením dřevin s následnou náhradní výsadbou. Odůvodnění vydaného závazného stanoviska je následující:

Dne 23.04.2024 pod č.j. UMCP3 209959/2024 požádala společnost Rezidence Nový Žižkov a.s., IČO 27220397, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci paní Ing. Jarmila Báčová, IČO 87255065, [REDAKCE] o vydání závazného stanoviska k pokácení dřevin kolidujících se stavbou *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*. Žádost byla opravena a upřesněna dopisem paní Ing. Báčové, č.j. UMCP3 244804/2024 ze 14.5.2024.

V souladu se společným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva životního prostředí, Ministerstva kultury, Ministerstva zdravotnictví, Ministerstva průmyslu a obchodu a Státní báňské správy se postupuje při povolování staveb v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30.6.2024 podle dosavadních právních předpisů s výjimkou věcí týkajících se vyhrazených staveb viz § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona ve znění zákona č. 152/2023 Sb. Změna se dotýká také § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, účinného do 31.12. 2023.

K žádosti č.j. UMCP3 209959/2024 bylo doloženo

- projektová dokumentace stavby *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*, zpracovaná společností STOPRO SPOL. S R.O., Radlická 37/901, Praha 5, v březnu 2023, která kromě jiného obsahuje návrh sadových úprav zpracovaný ateliérem LIVING IN GREEN S.R.O. v březnu 2023
- dendrologickým průzkum zpracovaný ateliérem LIVING IN GREEN S.R.O. v červnu 2023
- pověření společnosti Rezidence Nový Žižkov a.s. k zajištění veřejnoprávních rozhodnutí k povolení kácení od společnosti České dráhy, a.s., ze dne 23.5.2023, kterým je udělen souhlas s kácením dřevin na pozemcích parc. č. 4450/83, 4457/1, 4458/1, 4459/1, 4450/102, 4450/31 k.ú. Žižkov, a je stanoveno, že Rezidence Nový Žižkov a.s. je povinna na své náklady zajistit a provést náhradní výsadby či jiná kompenzační opatření uložená povoleními v souvislosti s odstraněním dřevin
- plná moc č. 8503 ze dne 17.5.2023, na jejímž základě je společnost Rezidence Nový

Žižkov a.s. oprávněná zastupovat společnost České dráhy, a.s. v souvislosti s projednáním stavby *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*, která je udělena s právem substituce zmocnit dále paní Ing. Jarmilu Báčovou

- plná moc ze dne 8.3.2023, na jejímž základě je paní Ing. Jarmila Báčová oprávněná zastupovat společnost Rezidence Nový Žižkov a.s. v souvislosti s projednáním stavby *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*
- plná moc ze dne 27.7.2023, na jejímž základě je paní Ing. Jarmila Báčová oprávněná zastupovat Hlavního město Prahu ve věci zajištění povolení ke kácení a odstranění dřevin, včetně náhradní výsadby pro stavbu *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*, kterou je udělen souhlas s kácením dřevin na pozemcích parc. č. 3060/1, k.ú. Žižkov, a je stanoveno, že Rezidence Nový Žižkov a.s. je povinna na své náklady zajistit odstranění dřevin i uloženou náhradní výsadbu a následnou péči
- souhlas Hlavního města Prahy, Magistrátu hl. m. Prahy, odboru evidence majetku č.j. MHMP 1587962/2023 ze dne 27.7.2023, ve věci odstranění dřevin v rámci akce *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*, kterým byl vydán za předpokladu, že investor (Rezidence Nový Žižkov a.s.) zajistí odstranění dřevin i případnou uloženou náhradní výsadbu, včetně následné péče
- dopis odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy č.h. MHMP 714046/2024 ze dne 11.3.2024, kterým byla vydána závazná stanoviska, sdělení a vyjádření z hlediska složek životního prostředí pro účely územního řízení ke stavbě *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*
- informace o dotčených pozemcích (výpisy z katastru nemovitostí)

Předmětem žádosti o vydání závazného stanoviska ke kácení dle § 8 odst. 6 zákona je 59 ks stromů a zapojené porosty stromů a keřů o celkové ploše 13 864 m², rostoucích na pozemcích par. č. 4450/83, 4457/1, 4458/1, 4459/1, 4450/102, 4450/31 k.ú. Žižkov, ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., a pozemku parc. č. 3060/1 k.ú. Žižkov, ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Navrhovaný záměr stavby *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1* je navržen na kapacitách, regulativech a funkčních plochách dle platného Územního plánu hl. m. Prahy. Předmětné území pro výstavbu se nachází v městské části Praha 3, k. ú. Žižkov, vymezené komunikací Malešická a K Červenému dvoru a jižním svahem nad bývalými tratěmi nákladového nádraží Žižkov. Jedná se o bývalý areál, který se využíval pro skladové haly, případně služby a administrativu. Záměr je umisťován do plochy zastavitelného transformačního území dle definice platného územního plánu útvaru hl. m. Prahy. V současnosti jsou pozemky oplocené po demolici některých původních skladových a administrativních objektů a nachází se na něm převážně nepěstovaná náletová zeleň, travnaté i zpevněné plochy.

Dne 14.5.2024 byla za účasti paní Ing. Jarmily Báčové provedena kontrola dřevin na místě. Stav dřevin byl porovnán s dendrologickým průzkumem, který zpracovala fa LIVING IN GREEN S.R.O. v červnu 2023. Průzkum obsahuje tabulkový přehled dřevin s dendrometrickými hodnotami, sadovnickou klasifikací, popisem stavu, specifikací kolizního stavebního objektu a parcelním číslem pozemku, na kterém rostou. Dále je jeho součástí zakres a fotodokumentace všech dřevin.

Na místě bylo zjištěno, že stav a dispozice dřevin odpovídá předloženému dendrologickému průzkumu. Drobné nesrovnalosti (obvody kmenů stromů č. 26 a č. 53) byly odstraněny dopisem paní Ing. Báčové evidovaným pod č.j. UMCP3 244804/2024 ze 14.5.2024. Ke kácení je určeno 59 ks stromů, 5 skupin stromů o celkové ploše 4 890 m² a 3 skupiny keřů o celkové ploše 8 974 m², které jsou v kolizi s umísťovanými stavebními objekty a které vyžadují vydání závazného stanoviska. Dále se počítá s likvidací dalších podlimitních dřevin, ke kterému se povolení ze zákona nevyžaduje. Současně se u odboru ochrany životního prostředí projednává žádost č.j. UMCP3

209955/2024 z 23.4.2024 ve věci kácení 4 ks stromů z důvodu špatného zdravotního stavu dle § 8 odst. 1 zákona (v průzkumu vedených pod inv. č. 11, 14, 16, 37).

Dřeviny rostoucí ve svahu mezi nádražím a prům. areálem jsou především náletové druhy dřevin, jako větrolam prům. areálu sloužily topoly (*Populus nigra*) vysazené na hraně svahu. V současné době topoly dožívají a jsou ve špatném zdravotním stavu. U některých topolů, v předchozích letech došlo k vývratu a pádu do objektu. Dřeviny ve svahu zpevňují svými kořeny svah, aby nedošlo k sesunutí na nádraží. Dřeviny č. 5, 15, 18, 19, 27-36, 38, 47-49, 54, 67-74, 78 a 99 jsou navrženy k ponechání. Dřeviny nevykazují žádné známky zhoršeného zdravotního stavu. Zbylé dřeviny byly navrženy ke kácení pro svůj zhoršený zdravotní stav či plánovaný devastující zásah stavby. Vyskytuje se u nich především silné prosychání korun, vyosení těžiště, suchá torza, praskliny na kmeni, tlakové vidlice, rozlomené kmeny či kosterní větve, deformovaný růst, atd. Podrobný přehled dřevin, jejich sadovnická hodnota a zdravotní stav je uveden v inventarizační tabulce dendrologického průzkumu, který je přílohou žádosti.

Javory č. 1 a 2 rostou na horní hraně svahu mezi prům. areálem a nádražím. Obě dřeviny silně prosychají, mají pahýly v koruně. Javor č. 1 má ještě deformovaný růst. Obě dřeviny budou dotčeny stavbou nového komplexu. Topol č. 3 je 23 m vysoké suché torzo. Dřevina je v havarijním stavu, hrozí rozlomení a pád do areálu, je dotčena stavbou nového komplexu. Javor č. 4 je mohutný strom, který silně prosychá. Dřevina bude dotčena stavbou budov i terénními úpravami. Topol č. 6 je 19 m vysoký dvojkmen, který se rozklesá a hrozí rozlomení. Dřevina bude opět dotčena stavbou i terénními úpravami. Javor č. 7 je zcela suché torzo, rostoucí na hraně svahu k nádraží. Lípa č. 8 silně prosychá v koruně. Dřevina roste již ve svahu k nádraží. Lípa bude dotčena stavbou i terénními úpravami. Dřevina č. 9 je javor klen rostoucí na hraně svahu k nádraží. Jedná se o silně prosychající dřevinu dotčenou stavbou komplexu. Javor mléč č. 10 je opět prosychající jedinec s pahýly v koruně. Dřevina bude také dotčena stavbou i terénními úpravami. Jasan č. 12 je dřevina rostoucí ihned pod hranou svahu k nádraží. Dřevina silně prosychá v koruně. Jasan bude dotčen stavbou komplexu. Lípa č. 13 má deformovaný růst bez terminálu, koruna lípy silně prosychá. Dřevina bude ovlivněna stavbou. Pajasan žláznatý č. 17 je invazní dřevina rostoucí ve svahu k ulici K Červenému dvoru. Dřevina bude dotčena stavbou. Hrušeň č. 20 silně prosychá a bude dotčena stavbou komplexu. Lípa č. 21 má tlakové větvení v koruně a obnažené kořeny, v koruně se potom větví do trojkmenu. Dřevina bude dotčena stavbou i terénními úpravami. Hrušeň č. 22 je téměř suchý jedinec rostoucí ve svahu k nádraží. Stejně tak dřeviny č. 23 a 24 jsou zcela suché. Jedná se o torza. Javor č. 25 je zcela suchá dřevina. Dřevina č. 26 *Picea abies* roste v průmyslovém areálu, dřevina je doporučena na kácení z důvodu začínajícího prosychání koruny.

Kořeny rostou pod betonovými panely. Smrk bude dotčený stavbou. Javory 39-45 (*Acer pseudoplatanus*) budou dotčeny terénními úpravami, které ovlivní vsakovací poměry v zemi a zejména dojde k úpravě výšky terénu. Dřeviny by touto změnou do budoucna odumřely a mohly by se stát provozně nebezpečnými. Z tohoto důvodu jsou navrženy k odstranění. Topol č. 46 s obvodem kmene 210 cm lehce prosychá. Dřevina bude ale dotčena stavební činností. Třešeň ptačí č. 50 roste jako dvojkmen, dřevina již teď má narušené kořeny stavbou. Jasan č. 51 je přestálý jedinec se sekundární, silně prosychající korunou. Dřevina bude také dotčena stavební činností v areálu. Jasan č. 52 má mírně proschlou korunu. Jasan roste u ulice Malešická. Dřevina bude dotčena stavbou. Třešeň č. 53 má deformovaný růst a je téměř suchá, bude dotčena stavbou. Javor č. 65 roste těsně u budovy, jeho kořenový systém je jednostranný, v koruně má defektní větvení kosterních větví. I tato dřevina bude ovlivněna stavební činností. Třešeň ptačí č. 66 měla v minulosti odstraněný dvojak, ránu tak velkého rozsahu nebyla dřevina schopna zavalit. Dřevina je navrcholu své životnosti, jedná se o roubovaný strom. V místě roubu má velkou bouli. I tato dřevina bude ovlivněna stav. činností. U javoru č. 76 dochází ke škrcení popínavou rostlinou břečťanem, na dřevině je již patrné prosychání větví v koruně, kdy je vidět i tlakové větvení v koruně. Dřevina bude dotčena stavbou. Javor č. 77 má jednostrannou korunu s vyoseným těžištěm, lehce prosychá

v koruně. Tato dřevina bude ovlivněna stavební činností i terénními úpravami. Javor č. 79 má obnažené kořeny z důvodu růstu na hraně betonového koryta. Dřevina je vyosená. Dřevina bude dotčena plánovanou stavební činností. Javory č. 80 a 82 rostou ve svahu směrem k nádraží. U všech obou dřevin dojde k narušení jejich kořenových systému plánovanou stavbou. Lípy č. 83 a 84 rostou taktéž ve svahu k nádraží. Obě dřeviny budou ovlivněny stavební činností a terénními úpravami. Obě lípy trouchnivý a mají zhoršený zdravotní stav. Javor č. 85 roste jako vícekmenný, který stejně jako předešlé lípy trouchnivý. Dřevina roste také ve svahu k nádraží a bude ovlivněna stav. činností a terénními úpravami. Lípy č. 86, 87 rostou na hraně svahu k nádraží. Obě lípy budou dotčeny výstavbou nového komplexu. Javory č. 88-90 jsou vícekmenné s jednostrannou korunou, rostoucí v bet. korytě. Všechny tři dřeviny budou dotčeny stavbou. Vícekmenný jasan č. 91 má jeden kmen zlomený a obnažené kořeny, i tato dřevina bude ovlivněna stavbou. Javory 92-96 a č. 98 rostou v prudkém svahu k nádraží. Dřeviny budou ovlivněné výstavbou, terénními úpravami, a navíc mají téměř všechny špatný zdravotní stav. Dřeviny trouchniví, je na nich patrný dřevokazný hmyz, či jsou zcela suché. Javor č. 98 je vícekmenný rostoucí jako poslední větší dřevina v prudkém svahu k nádraží v rámci řešeného prostoru. Má obnažené kořeny a patrnou ránu na kmeni. Dřevina bude dotčena stavbou i terénními úpravami. Javory č. 100 a 103 rostou ve středové skupině řešeného areálu. U dřevin je patrná absence zdravotních zásahů pro perspektivní růst, rostou v zápoji korun. Dřeviny budou ovlivněny terénními úpravami. Javor č. 106 je vícekmenný rostoucí ve svahu již ve zmíněné středové skupině. Opět se jedná o zanedbaného jedince ovlivněného terénními úpravami. Mrazové praskliny, vyvětvené kmeny a podélné rány na kmenech jsou i u jedince č. 108. Tuto dřevinu rostoucí ve středovém ostrůvku areálu ovlivní terénní úpravy.

Vrba jíva č. 111 roste v těsné blízkosti zdi na suti a odpadu. Tuto dřevinu ovlivní stavební činnost komplexu. Poslední řešený strom č. 112 jasan najdeme růst v horní části svahu na konci řešeného areálu u silnice Malešická, a i jeho ovlivní nový stavební projekt developera.

Téměř všechny skupiny stromů vyskytující se v areálu jsou podrostlé keřovými dřevinami. Skupinu stromů SS01 o rozloze 73 m² ovlivní terénní úpravy v areálu. Jedná se o menší kmeny rostoucí v zápoji.

Skladba skupiny SS01 jsou převážně javory, zřídka pak jasan. Dřeviny jsou přeštíhlené z důvodu nedostatku místa. Ve skupině SS02 o rozloze 69 m² jsou zastoupeny opět javory klen a mlč. Tuto skupinu také ovlivní terénní úpravy v řešeném areálu. Dřeviny rostou ve středovém ostrůvku areálu v oplocení. Dřeviny jsou vyštíhlené, mají deformované růsty, do budoucna jsou zcela neperspektivní. Stromovou skupinu SS03 složenou z topolů a vrb (26 m²) ovlivní stavební činnost. Dřeviny mají obnažené kořeny, deformované růsty, plodnice hub na kmenech, dutiny. Skupina SS04 (21 m²) bude také dotčena stavbou, z tohoto důvodu dojde k jejímu odstranění. U dřevin jsou obnažené kořeny, je to zapojená přerostlá skupina, kde jsou jedinci mající houby, dutiny, prosychání korun, vyštíhlené kmeny, do budoucna zcela neperspektivní. Skupina roste uprostřed areálu.

Jako poslední skupina stromů k odstranění, je navržena skupina SS08 složená z javorů, jasanů, topolů, lip, třešní a akátů. Jedná se o skupinu o rozloze 4 701 m² rostoucí na celém prostoru svahu mezi areálem a nádražím. Tento prostor bude dotčen stavbou ale i terénními úpravami. Dřeviny rostou ve svahu, kde probíhá malá půdní eroze, která postupně dřevinám odkrývá kořeny, stromy značně prosychají, mají deformovaný růst, vyštíhlené kmeny či jsou napadené houbou. Dřeviny nejsou do budoucna hodnotné. Skupiny SS05, SS06 a SS07 budou ponechány zcela bez zásahu.

V areálu bylo řešeno 5 keřových skupin. Skupina SK01 rostoucí podél ulice K Červenému dvoru a keřová skupina SK02 rostoucí ve středovém pásu areálu bude zachována zcela bez zásahu. Skupiny SK03 (2 234 m²) a SK04 (6 251 m²) budou odstraněny v celé ploše. Obě skupiny ovlivní plánovaná stavba a terénní úpravy. Jedná se o zapojené keřové skupiny prorůstající náletem. Poslední řešená skupina SK05 o rozloze 489 m² rostoucí uprostřed areálu ve středovém ostrůvku,

bude dotčena stavbou a bude celá k odstranění. Skupina je tak jako předešlé skupiny prorostlá náletem.

Orgán ochrany přírody může kácení dřevin povolit po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Společenskými funkcemi dřeviny se rozumí soubor funkcí dřeviny ovlivňujících životní prostředí člověka, jako je snižování prašnosti, tlumení hluku či zlepšování mikroklimatu; mezi společenské funkce patří také funkce estetická, včetně působení dřevin na krajinný ráz a ráz urbanizovaného prostředí.

Z hlediska hodnocení porostů a lokálních ekosystémů se jedná o soubor dřevin tvořící biotop pro jiné organismy. Jsou to dřeviny, které jsou schopné vykonávat jisté ekologické funkce – jsou potravinovou základnou a úkrytem hmyzu, ptactva a dalších drobných obratlovců. Jako soubor tato zeleň ovlivňuje též mikroklimatické poměry bezprostředního okolí.

Z pohledu obecných funkcí vegetačních prvků v městském prostředí působí tyto dřeviny pozitivně, protože zachycují prach a zamezují šíření hluku, příznivě ovlivňují teplotu a vlhkost vzduchu (především v letních měsících). Estetická hodnota dřevin je snižena, neboť jde převážně o jedince silně poškozené zápojem, poškozené nebo proschlé. Vyšší estetický význam má pouze smrk č. 26, jako výrazná vertikální dominanta. Ekologický význam hodnocených dřevin je však vysoký. V podmínkách města jsou všechny stromy a porostní skupiny schopné se zcela zapojit do ekosystému a vytvořit biotop pro škálu organismů. Jsou důležitou ekologickou nikou – tedy stanovištěm umožňujícím trvalou či přechodnou existenci jiných organismů uprostřed městské zástavby.

Dle žádosti a situace se zákresem stavby jsou tyto dřeviny skutečně v kolizi s plánovanou stavbou *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1*, přičemž kolize jednotlivých hodnocených stromů a porostů s konkrétním stavebním objektem vyplývá z tabulky ve výrokové části závazného stanoviska.

V závazném stanovisku o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les musí být součástí odůvodnění kromě vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin, také vyhodnocení závažnosti tvrzených důvodů ke kácení a jejich vzájemné porovnání. Závažné důvody pro kácení dřevin jsou skutečnosti, které nelze účinně eliminovat přiměřenými a obvykle dostupnými prostředky nebo postupy jinak než pokácením dřeviny.

Výše uvedenou stavbu, včetně realizace terénních a krajinářských úprav, nelze realizovat ve stanoveném rozsahu, aniž by došlo k odstranění výše uvedených dřevin. Nejedná se o dřeviny s vysokým funkčním a estetickým významem, aby zde byl důvod ke zvláštní ochraně, nebo aby bylo nutné podřídit těmto dřevinám plánovanou stavbu, která je v souladu s územním plánem.

Po vyhodnocení funkčního a estetického významu uvedených dřevin orgán ochrany přírody konstatuje, že i přes ekologickou hodnotu, kterou posuzované dřeviny (zejména porosty) mají, je kácení za podmínky provedení nových vegetačních úprav, které způsobenou ekologickou újmu vykompenzují, z hlediska zájmů chráněných zákonem přípustné.

Protože důvodem kácení je kolize se stavebním záměrem, stanoví orgán ochrany přírody podmínku, že kácení může být provedeno až po nabytí právních mocí územních rozhodnutí a stavebních povolení pro související (kolizní) stavební objekty, které jsou součástí stavby *Rezidence Nádraží Žižkov – Fáze 1* dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, aby bylo zamezeno kácení v případě, že by tento záměr nebyl realizován. Tento požadavek vyplývá z ustanovení § 7 zákona, podle něhož jsou dřeviny chráněny před poškozováním a ničením.

V souladu s ust. § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, podle něž se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu, přičemž obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu

fyziologických a ekologických funkcí dřeviny, stanoví orgán ochrany přírody podmínku, že kácení lze provést pouze v období od 1.11. do 31. 3. Kácení stromů, kde nelze vyloučit zimování netopýrů, tedy stromů s dutinami či velkými trhlinami, doporučujeme dle sdělení České společnosti pro ochranu netopýrů provádět na začátku doby vegetačního klidu do 30. listopadu a dále na začátku vegetačního období od 15. března.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona může orgán ochrany přírody ve svém rozhodnutí o povolení kácení dřevin (závazném stanovisku) uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně může uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však na dobu pěti let.

Pro nápravu vzniklé ekologické újmy platí obecná zásada *Restitutio ad integrum*, tedy snaha o navrácení do původního stavu. Kácení ovlivní hygienické, mikroklimatické, biologické poměry a v neposlední řadě i ráz lokality. Obnova zeleně je nutná pro zlepšení odolnosti a snížení zranitelnosti hlavního města Prahy vůči dopadům změny klimatu. Na základě uvedeného ustanovení orgán ochrany přírody požaduje ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy uložení náhradní výsadby v uvedeném rozsahu. Podle předloženého návrhu sadových úprav bude vysazeno 146 ks stromů a 1 050 m² keřů, které vykompenzují ekologickou újmu způsobenou kácením 59 ks stromů a zapojených porostů stromů o celkové ploše 13 864 m².

Při posuzování přiměřenosti náhradní výsadby vzal orgán ochrany přírody v úvahu zejména ekologickou, biologickou a mikroklimatickou hodnotu celého biotopu a všech kácených dřevin. Dále byl vyhodnocen předložený návrh výsadeb, množství a velikost navržených dřevin a délka následné péče. Náhradní výsadbou se ukládají k vysazení kvalitní sazenice, které by měly při řádné péči kvalitativně nahradit hodnotu kácených stromů. Jelikož se jedná o výsadbu, která naplňuje kapacitu zelených ploch budoucí investiční zástavby bytového komplexu, tj. stanoviště původních dřevin, je stanovena náhradní výsadba přiměřená.

Náhradní výsadba bude vysazena na pozemcích dotčených uvedeným stavebním záměrem parc. č. 3060/1, k.ú. Žižkov, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, a parc. č. 4450/83, 4457/1, 4458/1, 4458/2, 4458/3, 4458/4, 4459/1, 4459/2, 4450/21, 4450/19, 4450/101, 4450/102, 4450/57, 4450/58, 4450/59, k.ú. Žižkov, ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. a její povinnost byla uložena společnosti *Rezidence Nový Žižkov a.s., IČO 27220397, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1*, která je žadatelem o závazné stanovisko na základě udělených plných mocí a pověření. Souhlas vlastníků s výsadbou byl doložen. Vlastníci pozemků, na kterých bude uložena náhradní výsadba, budou účastníkem řízení před stavebním úřadem, v němž bude rozhodováno o povolení kácení.

Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody vysazení dřevin ve stanovené lhůtě. Tuto lhůtu považuje orgán ochrany přírody za přiměřenou k tomu, aby vzniklá ekologická újma byla kompenzována co nejdříve a současně aby žadatel měl dostatečný časový prostor pro pořízení dřevin a pro nalezení vhodného agrotechnického termínu pro jejich výsadbu. Pro zajištění vhodných podmínek pro růst nově vysazených dřevin požaduje správní orgán provedení náhradní výsadby v souladu s výše uvedenými technickými normami ČSN.

Dále orgán ochrany přírody požaduje uložení následné péče o dřeviny v maximální možné míře pěti let, což mu jednak umožňuje zákon a je to z hlediska zajištění existence náhradní výsadby v extrémních městských podmínkách a jejich celospolečenských funkcí žádoucí a nezbytné. Pokud v průběhu lhůty následné péče některá dřevina uschne, nebo se její fyziologická vitalita sníží, okamžitě bude vysazena sazenice nová.

Podle normy ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, rozvojová péče slouží k dosažení funkčního stavu a péče udržovací slouží k jejímu zachování. Péči o výsadbu se rozumí zejména závlaha (nepostačují-li atmosférické srážky nebo nejsou-li účinně rozloženy, je nutno vyrovnat jejich deficit doplňkovou závlahou a zabezpečit

tak dostatečné provlhčení půdy; množství závlahy se přitom přizpůsobí druhu výsadby; je-li půda proschlá, provádí se zálivka i při bezmrazém počasí v zimním období), odplevelování výsadeb, doplňování mulče, výchovný řez, ošetřování mechanických poranění, ochrana před chorobami a škůdci atp. Dojde-li ve stanovené lhůtě ke značnému snížení vitality dřeviny, popř. k jejímu úhynu, musí být nahrazena v čase uložené následné péče - viz ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy.

Ve smyslu § 7 odst. 2 zákona je péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování povinností vlastníků. Z toho vyplývá pro vlastníka pečovat o dřeviny i po uplynutí následné péče.

Vzhledem k výše uvedenému a po zvážení všech aspektů orgán ochrany přírody souhlasí s kácením výše uvedených 59 ks stromů a zapojených porostů dřevin o celkové ploše 13 864 m² za podmínek uvedených ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Účastníkem řízení ve věci kácení stromů je žadatel o vydání rozhodnutí, tj. Rezidence Nový Žižkov a.s., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, a dále hlavní město Praha a České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1, jako vlastníci pozemků dotčených kácením. V průběhu územního řízení se žádné občanské sdružení podle zákona č. 114/1992 Sb. nepřihlásilo. Práva dalších osob nemohou být vydáním souhlasu s kácením dřevin rostoucích mimo les dotčena.

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.

K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů.

S přihlédnutím k výsledkům územního řízení stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

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 dotčené orgány:

V souladu s ust. § 4 odst. 6 stavebního zákona platí, že stanoví-li si dotčené orgány podmínky, jsou příslušné kontrolovat jejich dodržování. Stavební úřad jim poskytne součinnost potřebnou ke kontrole těchto podmínek.

Upozornění pro stavebníka a dodavatele:

- Stavební úřad postupuje od 01.01.2024 při vydávání písemností dle zákona č. 183/2006 Sb. (StZ), nikoli dle zákona č. 283/2021 Sb. (NStZ). Ustanovení § 334a odst. 3 věta první zákona č. 283/2021 Sb. (NStZ) stanoví obecné pravidlo, které vylučuje v přechodném období použitelnost NStZ na záměry podle § 4 NStZ (s výjimkou vyhrazených staveb). V přechodném období (tj. v období od 01.01.2024 do 30.06.2024) se při povolování všech ostatních záměrů, tedy záměrů jiných než vyhrazených staveb, postupuje podle zákona č. 183/2006 Sb. (StZ) a právních předpisů s ním souvisejících ve znění do 31.12.2023. NStZ se při povolování ostatních záměrů nepoužije.
- Umístění stavby na pozemcích je zakresleno v grafické příloze (katastrální situační výkres v měř. 1:1000, koordinační situační výkres v měř. 1:200), která je součástí dokumentace

zpracované STOPRO spol. s r.o. Radlická 901/37, 150 00 Praha 5, kterou autorizoval Ing. Zdeněk Rieger, ČKAIT 11800, a která bude v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a předána v jednom vyhotovení žadateli,

- Projektová dokumentace musí obsahovat řešení odstraňování odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Na základě stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 714046/2024, sp. zn. S-MHMP 0489172/2024 ze dne 09.04.2024 se v rámci krajinářské koncepce doporučujeme zaměřit i na potencionální biotopy ještěrky obecné. V rámci k jihu orientovaných „prudkých svahů“ (severně od chodníku) doporučujeme omezit plošnou výsadbu pokryvných keřů (možno omezit i dřeviny pouze na solitéry) a spíše vytvořit mozaiku s plochami otevřených stanovišť. Dle možností terénu např. stabilizovaných štěrkovišť, ploch bez ohumusování ponechaných vysychavému charakteru se samovolným či vysetým uchycením dvouděložných bylin, případně suchomilných trávníků atp. (inspirace např. <https://www.motyli-dalnice.cz/aktuality.html> a další recentní literatura). V ploše SO.I.05.05 Jihovýchod se otevírá širší možnost pro realizaci otevřených osluněných stanovišť a díky většímu místu i prostor pro umístění např. suchých zídek i zimovišť. Výše uvedené biotopy podpoří jak ještěrku obecnou, tak i faunu bezobratlých živočichů a jejich šanci na migraci územím v koridoru bývalé železnice směrem na východ. Jedná se o doplňková opatření pro podporu biodiverzity, respektive o náslapné kameny v území NNŽ, podporující funkci již realizovaného „Opatření – biotop“ na sousedních pozemcích spol. CENTRAL GROUP.
- Rozhodnutí o umístění stavby platí 2 roky ode dne, kdy nabylo právní moci. Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti
 - bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabylo-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
 - bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolení rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
 - vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
 - byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.
- Územní rozhodnutí pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží sdělení žadatele, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

Poučení účastníků:

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.

Ing. David Balý
vedoucí odboru výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. b), e), f) a h) ve výši 29 000 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.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmутí rozhodnutí.

Příloha:

Katastrální situační výkres v měřítku 1:1000

Rozdělovník:

účastníci (zástupce žadatele):

Ing. Jarmila Báčová, IČ:87255065, DS: [REDACTED]

účastníci (ostatní vlastníci dotčených pozemků):

Magistrát Hlavního města Prahy, zastoupen odborem majetku IDDS: 48ia97h

České dráhy, a.s., DS: e52cdsf

CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., DS: 92tuduu

Metrostav Epsilon s.r.o., DS: nc6mggn

RailReal a.s., IČ:26416581, DS: sdbfxh6

obec:

Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP, IDDS: c2zmahu

ostatní účastníci řízení: (doručeno veřejnou vyhláškou)

- pozemky parc.č. 3549/1, 3549/3, 3549/4, 3549/5, 3544/4, 3545/4, 3549/2, 3546/3, 3546/1, 3547/1, 3547/2, 3544/1, 3544/2, 3543, 3546/8, 3544/15, 3541/22, 3541/77, 3541/78, 3541/13, 3541/12, 3539/1, 3538/1, 3537/1, 3535/2, 3534, 3533, 3532, 3531, 3530, 3529 k.ú. Žižkov a staveb na nich č.p. 881, 2913, 2914, 2915, 2931, 2777, 2816, 2824, 2834

dotčené orgány:

Hygienická stanice hl. m. Prahy – pobočka Centrum, IDDS: zpqai2i

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, DS: jm9aa6j

Úřad městské části Praha 3, Odbor dopravy, Seifertova 51, 130 00 Praha 3

Úřad městské části Praha 3, Odbor ochrany životního prostředí, Olšanská 7, 130 00 Praha 3

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, DS: rkiai5y

Magistrát Hlavního města Prahy, IDDS: 48ia97h

- Odbor územního rozvoje
- Odbor bezpečnosti, oddělení preventivní ochrany
- Odbor památkové péče
- Odbor ochrany prostředí

Co:

Rezidence Nový Žižkov a.s., DS: 4ehf29y
referent.

Doložka právní moci a vykonatelnosti

Číslo jednací: UMCP3 136731/2025

Spisová značka: S UMCP3 302013/2024/3

Věc: Rezidence Nádraží Žižkov Fáze I, Malešická - Územní rozhodnutí

Údaje o elektronickém podpisu rozhodnutí (dále také jen "vstupující dokument"):

Vstupující dokument byl elektronicky podepsán.

Údaje o certifikátu č.1

Číslo certifikátu: 23212996

Držitel certifikátu: Ing. David Balý, vedoucí oddělení stavební kontroly a právní, "Městská část Praha 3, Úřad městské části", 60772, Odbor výstavby a územního rozvoje

Typ: el.podpis
s časovým razítkem

Výsledek ověření: el.podpis - je platný/á

Vydavatel certifikátu: PostSignum Qualified CA 4

Toto rozhodnutí nabylo (dle ustanovení 500/2004 Sb., správní řád) právní moci dne 15.04.2025

Doložka o právní moci a vykonatelnosti připojena dne 24.04.2025 16:33

Doložku připojil: Markéta Tůmová