MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

Váš dopis zn.:
Spisový znak: UMCP14/24/34186/OV/SIKM
Číslo jednací: UMCP14/26/16789/OV/SIKM
Praha dne: 13.3.2026

Vyřizuje: Ing.Marie Šiklová
E-mail: marie.siklova@praha14.cz
Telefon: 225 295 213

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s ustanovením § 330 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č.55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., dále původní stavební zákon, žádost o vydání změny územního rozhodnutí (dále jen " změna územního rozhodnutí "), kterou dne 26.6.2024 podal

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, IČO 09211322, U radnice 10/2, 110 00 Praha, kterého zastupuje LOXIA a.s., IČO 64949516, Perucká 2274/26, 120 00 Praha, kterého zastupuje MAX ENGINEERING s.r.o., IČO 00204790, Krymská 273/12, 101 00 Praha

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

I. **Vydává** podle § 79, 92 a 94 původního stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

změnu územního rozhodnutí o umístění stavby

Bytové domy Dolní Počernice, stavba č. 8613
Praha – Dolní Počernice

na pozemcích parc. č. 1328/1, 1328/6, 1328/11, 1494/1, 1495/2, 1496/1, 1515/1, 1587/1, 1587/2, 1587/14, 756/1, 739 v katastrálním území Dolní Počernice

spočívající ve změně stavby, dotčených pozemků a názvu stavby na:

Dolní Počernice - Projekt 1
Praha, Dolní Počernice

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1328/1 (ostatní plocha), parc. č. 1328/11 (ostatní plocha), parc. č. 1328/14 (ostatní plocha), parc. č. 1328/208 (ostatní plocha), parc. č. 1492/1 (ostatní plocha), parc. č. 1493/1 (orná půda), parc. č. 1494/1 (ostatní plocha), parc. č. 1494/2 (ostatní plocha), parc. č. 1494/3 (ostatní plocha), parc. č. 1495/2 (ostatní plocha), parc. č. 1496/1 (ostatní plocha), parc. č. 1508/1 (ostatní plocha), parc. č. 1515/1 (ostatní plocha), parc. č. 1516 (ostatní plocha), parc. č. 1517 (ostatní plocha), parc. č. 1567/1 (ostatní plocha), parc. č. 1586 (ostatní plocha), parc. č. 1587/1 (ostatní plocha), parc. č. 1587/6 (ostatní plocha), parc. č. 1587/11 (ostatní plocha), parc. č. 1587/12 (ostatní plocha), parc. č. 1587/13 (ostatní plocha), parc. č. 1587/19 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Počernice.

Druh a účel umisťované stavby:

Seznam stavebních objektů (SO):

(1) Bariérové domy SO.03 a SO.04 (vzájemně propojené suterénem označeným jako SO.01).
(2) Polyfunkční domy SO.02, SO.36
(3) Obytné domy SO.05 až SO.35
(4) Komerční objekt SO.37
(5) Přístřešky pro popelnice SO.38
(6) Zařízení staveniště včetně oplocení, staveništní přípojky NN, kanalizace, vody, DIO SO.39

Seznam inženýrských objektů (IO):

IO.01 Přeložka stávajícího vodovodu OC DN 600

IO.02 Přeložka stávající dešťové kanalizace v ul. U Konečné; zrušení stávajícího dočasného podzemního vsakovacího objektu a odvod dešťových vod do navrhovaného retenčního objektu (IO.05);

IO.03 Rozvody veřejných vodovodních řadů

IO.04 Rozvody veřejných splaškových kanalizačních stok

IO.05 HDV – hospodaření s dešťovými vodami – akumulační nádrže, dešťová kanalizace, podzemní retenční nádrž, otevřené retenční nádrže (jezírka)

IO.06 Rozvody elektro NN vč. přípojkových skříní, VN vč. trafostanic

IO.07 Trasy HDPE trubek pro přípojky SEK

IO.08 Veřejné osvětlení

IO.09 Areálové osvětlení

IO.10 Areálové rozvody centrálního zdroje vytápění vč. podzemního kolektoru, nádrží a exteriérové technologie

IO.11 Přípojka plynu

IO.12 Komunikace:
- Veřejné silnice vč. parkovacích stání
- Přeložka obratiště BUS vč. zázemí
- Zastávka BUS
- Chodníky
- Zpevněné plochy
- Komunikační a dopravní napojení areálu
- Dopravní značení (vodorovné, svislé)
- Dopravně inženýrská opatření
- Bezbariérové úpravy pro tělesně postižené

IO.13 FVE a nabíjecí místo pro automobily (elektromobilita)

IO.14 Sadové úpravy:
- čisté terénní úpravy
- Opěrné stěny, zídky, vyrovnávací rampy, vyrovnávací schodiště
- Prvky dětského hřiště, sportoviště, mobiliář, drobná architektura
- Reklamní totemy – marketingové poutače prodejen

IO.15 Zkapacitnění nátoku stávajícího vodovodu do tlakového pásma č. 1020 GR Kozinec z DN 150 na DN 300, ve vlastnictví PVK a.s.

IO.16 Přeložení MW spoje (nadzemní vedení) ve vlastnictví T-Mobile Czech Republic a.s.

IO.17 Přeložení vedení SEK (Cetin a.s.)

IO.18 „Výměna řadu dešťové kanalizace v chodníku podél ul. Českobrodská; ÚMČ P14/09/32839/OVD/RANI (3. 2. 2010), objekt SO 005“

IO.19 Vodovodní přípojky vč. umístění fakturačních měření

IO.20 Přípojky splaškové kanalizace vč. revizních šachet

IO.21 Nová trasa vedení VN (22 kV)

IO.22 Přeložka a obnova katodické ochrany (KAO) v lokalitě vyvolaná přeložením vodovodu OC DN 600 (IO.01)

IO.23 SSZ 9.634 „Českobrodská x nákupní centrum“; doplnění 4. ramene

Podmínky pro umístění stavby:

1. Podmínky územního rozhodnutí OVD/3424/06/MILD z 11.7.2007 se ruší a stanovují nově v celém rozsahu.
2. Stavba bude umístěna na pozemcích 1328/1, parc. č. 1328/11, 1328/14, 1328/208, 1492/1, 1493/1, 1494/1, 1494/2, 1494/3, 1495/2, 1496/1, 1508/1, 1515/1, 1516, 1517, 1567/1, 1586, 1587/1, 1587/6, 1587/11, 1587/12, 1587/13, 1587/19 v katastrálním území Dolní Počernice.
3. Bariérové domy SO.03 a SO.04, výšky 4NP podél ulice Českobrodská jsou vzájemně propojené suterénem označeným jako SO.01, jejichž primární funkcí je akusticky a vizuálně odstínit ostatní plánovanou výstavbu. V jejich 1NP jsou navrženy variabilní komerční prostory a prostory pro služby. Ve 2NP až 4 NP jsou navrženy bytové jednotky. Součástí objektů SO.03 a SO.04 je suterén v 1PP, SO.01, který je vyčleněn zejména pro parkování osobních automobilů a technické zázemí, a též částečný suterén 2PP, ve kterém budou osazeny hlavní prvky technologie Energocentra (centrálního zdroje tepla).
4. Polyfunkční dům SO.02 o 5NP, bez PP je nárožní lokální dominantou při severozápadním cípu řešeného území. V 1NP jsou navrženy prostory pro obchody a služby. Ve 2NP a 3NP jsou prostory pro kanceláře a ve 4 NP a 5NP jsou bytové jednotky.
5. Polyfunkční dům SO.36 o 5NP, bez PP je druhou dominantou projektu, navrženou v řešeném území při jeho jihovýchodní hranici, stojící mezi plánovaným lokálním centrem, tzv. náměstíčkem, hlavní severojižní ulicí. V 1NP jsou prostory pro obchod a služby. Od 2 NP do 5 NP jsou navrženy bytové jednotky.
6. Obytný soubor SO.05 až SO.35 je tvořen typově různými nízkopodlažními nepodsklepenými bytovými domy o 2NP a 3NP, bez PP. Každý dům se skládá ze dvou menších objemů, vzájemně propojených komunikačními prostory. Přízemní bytové jednotky mají k dispozici soukromé předzahrádky. Jednotlivé domy jsou situovány tak, aby byly seskupeny do bloků s vnitřními polosoukromými prostorami (vnitrobloky), jednak se zelení, jednak s odstavnými parkovacími stáními.
7. Objekt SO.37 je stavba občanské vybavenosti s terasou a venkovním posezením o 1 NP.
8. Všechny domy mají plochou střechu. Celkový počet bytů je 269.
9. Výškové umístění je dáno výškou +/-0,00 a maximální výškou atiky:

OBJEKT		+/-0,00	ATIKA (m n.m Bpv)
SO.02	polyfunkční dům	235.40	255.05
SO.03a	polyfunkční bariérový dům	237.00	254.30
SO.03b	polyfunkční bariérový dům	237.00	251.15
SO.04a	polyfunkční bariérový dům	238.00	249.00
SO.04b	polyfunkční bariérový dům	238.00	252.85
SO.05	rezidenční bytový dům	238.30	249.35
SO.06	rezidenční bytový dům	237.10	248.15
SO.07	rezidenční bytový dům	238.15	246.00
SO.08	rezidenční bytový dům	238.55	246.40
SO.09	rezidenční bytový dům	239.50	247.35
SO.10	rezidenční bytový dům	239.50	247.35
SO.11	rezidenční bytový dům	238.90	246.75
SO.12	rezidenční bytový dům	238.00	249.20
SO.13	rezidenční bytový dům	238.80	249.85
SO.14	rezidenční bytový dům	240.30	248.15
SO.15	rezidenční bytový dům	240.55	248.40
SO.16	rezidenční bytový dům	240.30	248.65
SO.17	rezidenční bytový dům	240.35	248.35
SO.18	rezidenční bytový dům	239.70	247.55
SO.19	rezidenční bytový dům	239.25	250.45
SO.20	rezidenční bytový dům	240.50	251.55

SO.21	rezidenční bytový dům	240.85	248.70
SO.22	rezidenční bytový dům	240.85	248.70
SO.23	rezidenční bytový dům	241.70	249.55
SO.24	rezidenční bytový dům	241.50	249.35
SO.25	rezidenční bytový dům	240.30	251.35
SO.26	rezidenční bytový dům	242.45	253.50
SO.27	rezidenční bytový dům	242.30	253.50
SO.28	rezidenční bytový dům	242.15	253.45
SO.29	rezidenční bytový dům	242.25	253.30
SO.30	rezidenční bytový dům	243.10	254.15
SO.31	rezidenční bytový dům	242.50	253.80
SO.32	rezidenční bytový dům	242.35	253.40
SO.33	rezidenční bytový dům	243.75	254.80
SO.34	rezidenční bytový dům	243.35	254.40
SO.35	rezidenční bytový dům	242.55	253.60
SO.36	polyfunkční bytový dům	241.35	258.80
SO.37	komerční objekt	241.55	252.60

10. Polohové umístění je dáno souřadnicemi S-JTSK:

Číslo objektu	X	Y
SO.02.V1	731777,62	1044796,48
SO.02.V2	731751,97	1044814,97
SO.02.V3	731762,5	1044829,57
SO.02.V4	731788,15	1044811,08
SO.03.V1	731741,02	1044822,88
SO.03.V2	731686,66	1044862,05
SO.03.V3	731697,19	1044876,65
SO.03.V4	731751,54	1044837,47
SO.04.V1	731667,65	1044875,75
SO.04.V2	731591,14	1044930,91
SO.04.V3	731601,66	1044945,51
SO.04.V4	731678,18	1044890,36
SO.05.V1	731796,70	1044838,21
SO.05.V2	731786,98	1044840,58
SO.05.V3	731796,59	1044879,93
SO.05.V4	731806,31	1044877,56
SO.06.V1	731776,45	1044842,61
SO.06.V2	731755,38	1044857,83
SO.06.V3	731761,22	1044865,94
SO.06.V4	731782,30	1044850,71
SO.07.V1	731736,31	1044871,56
SO.07.V2	731728,20	1044877,41
SO.07.V3	731737,87	1044890,79
SO.07.V4	731745,98	1044884,93
SO.08.V1	731723,45	1044885,71
SO.08.V2	731703,74	1044899,93
SO.08.V3	731709,59	1044908,04
SO.08.V4	731729,30	1044893,82
SO.09.V1	731694,20	1044899,47

SO.09.V2	731686,09	1044905,32
SO.09.V3	731700,32	1044925,01
SO.09.V4	731708,43	1044919,16
SO.10.V1	731680,57	1044917,32
SO.10.V2	731667,19	1044926,97
SO.10.V3	731673,04	1044935,08
SO.10.V4	731686,42	1044925,43
SO.11.V1	731659,08	1044932,82
SO.11.V2	731639,36	1044947,03
SO.11.V3	731645,22	1044955,14
SO.11.V4	731664,93	1044940,93
SO.12.V1	731630,69	1044953,29
SO.12.V2	731603,92	1044972,6
SO.12.V3	731610,26	1044981,37
SO.12.V4	731626,45	1044969,67
SO.12.V5	731625,98	1044969,02
SO.12.V6	731636,54	1044961,40
SO.13.V1	731776,83	1044870,07
SO.13.V2	731768,71	1044875,94
SO.13.V3	731781,30	1044893,37
SO.13.V4	731789,41	1044887,51
SO.14.V1	731752,42	1044893,84
SO.14.V2	731744,31	1044899,70
SO.14.V3	731749,93	1044907,49
SO.14.V4	731749,21	1044908,01
SO.14.V5	731753,25	1044913,61
SO.14.V6	731762,08	1044907,22
SO.15.V1	731738,83	1044911,66
SO.15.V2	731725,06	1044921,63
SO.15.V3	731730,92	1044929,74
SO.15.V4	731744,69	1044919,76
SO.16.V1	731713,08	1044922,28
SO.16.V2	731704,97	1044928,13
SO.16.V3	731714,62	1044941,51
SO.16.V4	731723,47	1044935,12
SO.16.V5	731719,40	1044929,49
SO.16.V6	731718,66	1044930,02
SO.17.V1	731690,81	1044938,34
SO.17.V2	731682,70	1044944,19
SO.17.V3	731692,35	1044957,57
SO.17.V4	731700,46	1044951,72
SO.18.V1	731672,54	1044951,47
SO.18.V2	731652,82	1044965,69
SO.18.V3	731658,68	1044973,79
SO.18.V4	731678,39	1044959,58
SO.19.V1	731639,99	1044972,99
SO.19.V2	731631,23	1044979,31
SO.19.V3	731635,56	1044985,30

SO.19.V4	731636,19	1044984,85
SO.19.V5	731644,41	1044996,31
SO.19.V6	731652,56	1044990,43
SO.20.V1	731805,85	1044889,28
SO.20.V2	731788,42	1044901,86
SO.20.V3	731794,29	1044909,98
SO.20.V4	731811,71	1044897,38
SO.21.V1	731779,90	1044908,00
SO.21.V2	731766,12	1044917,94
SO.21.V3	731771,97	1044926,05
SO.21.V4	731785,75	1044916,11
SO.22.V1	731756,79	1044924,67
SO.22.V2	731737,08	1044938,88
SO.22.V3	731742,93	1044946,99
SO.22.V4	731762,64	1044932,78
SO.23.V1	731726,43	1044944,14
SO.23.V2	731718,32	1044949,99
SO.23.V3	731733,53	1044971,07
SO.23.V4	731741,64	1044965,22
SO.24.V1	731715,40	1044965,56
SO.24.V2	731702,02	1044975,21
SO.24.V3	731707,85	1044983,33
SO.24.V4	731721,24	1044973,68
SO.25.V1	731687,41	1044985,74
SO.25.V2	731667,44	1045000,12
SO.25.V3	731673,30	1045008,23
SO.25.V4	731693,26	1044993,85
SO.26.V1	731816,04	1044921,32
SO.26.V2	731806,18	1044922,96
SO.26.V3	731810,16	1044947,17
SO.26.V4	731820,03	1044945,55
SO.27.V1	731797,12	1044941,81
SO.27.V2	731782,60	1044952,29
SO.27.V4	731788,45	1044960,40
SO.27.V4	731802,97	1044949,92
SO.28.V1	731768,64	1044953,76
SO.28.V2	731760,52	1044959,62
SO.28.V3	731770,46	1044973,39
SO.28.V4	731778,57	1044967,53
SO.29.V1	731755,21	1044972,05
SO.29.V2	731740,69	1044982,52
SO.29.V3	731746,55	1044990,64
SO.29.V4	731761,06	1044980,16
SO.30.V1	731821,59	1044955,83
SO.30.V2	731811,69	1044957,26
SO.30.V3	731814,30	1044974,99
SO.30.V4	731824,18	1044973,55

SO.31.V1	731799,53	1044965,97
SO.31.V2	731785,74	1044975,92
SO.31.V3	731791,59	1044984,02
SO.31.V4	731805,38	1044974,08
SO.32.V1	731767,50	1044989,08
SO.32.V2	731753,72	1044999,03
SO.32.V3	731759,57	1045007,14
SO.32.V4	731773,35	1044997,19
SO.33.V1	731825,41	1044986,82
SO.33.V2	731815,44	1044987,62
SO.33.V3	731818,71	1045027,99
SO.33.V4	731828,68	1045027,18
SO.34.V1	731811,10	1045018,57
SO.34.V2	731786,59	1045020,56
SO.34.V3	731787,39	1045030,53
SO.34.V4	731811,91	1045028,54
SO.35.V1	731779,07	1045021,17
SO.35.V2	731762,13	1045022,54
SO.35.V3	731762,94	1045032,51
SO.35.V4	731779,88	1045031,14
SO.36.V1	731717,94	1044995,74
SO.36.V2	731704,16	1045005,68
SO.36.V3	731718,20	1045025,14
SO.36.V4	731731,98	1045015,20
SO.37.V1	731746,28	1045023,65
SO.37.V2	731735,75	1045024,53
SO.37.V4	731724,91	1045027,00
SO.37.V5	731725,70	1045036,97
SO.37.V6	731736,71	1045036,04
SO.37.V8	731747,02	1045032,77

11. Dopravně je soubor napojen na stávající síť veřejných komunikací: do ulice Českobrodská (jedna stávající křižovatka u ul. U Konečné, jedna upravená stávající světelná křižovatka a jedna nová křižovatka u budoucí ulice Nová Úpická) a do ulice U Konečné. V rámci stavby bude vybudována nová komunikace ul. Nová Úpická, která po jižní straně navrhované lokality propojuje ul. Českobrodská a ul. U Konečné. Tato komunikace v celkové délce cca 370m je navržena do km 0,071.46 v šířce 7,00m a bude sloužit i jako příjezd k nové točce BUS, která nahrazuje rušenou točku na nároží ul. Českobrodská a ul. U Konečné. Dále pokračuje v šířce 6,50m s rozšířením na 7,15m. V rámci stavby bude upravena ul. U Konečná, která je šířkově upravena na 6,50m a podél komunikace jsou navrženy nové zálivy s kolmými parkovacími stáními. Na severní straně bariérových domů SO.03 a SO.04 bude vybudována nová komunikace šířky 6,00m. Na jižní straně bariérových domů je pak navržena nová komunikace ZÓNA 30 – OSA 3, která je navržena v šířce 6,00m a umožňuje příjezd do lokality k jednotlivým BD. Komunikace v lokalitě jsou navrženy jako obytné zóny a jsou navrženy z ul. U Konečné, z ul. Nová Úpická a z nové komunikace na jižní straně bariérových domů. Obytná zóna OSA 4-10 je navržena v min. šířce min. 3,50m. dále je navržen sjezd do podzemních garáží pod objektem SO 03 a SO.04. Sjezd je navržen na JV cípu SO.04 z komunikace OSA 3 v km. 0,0222.07. Šířka sjezdu je 6,00m s rozšířením ve směrovém oblouku na 6,85m. V rámci projektu jsou navrženy nové chodníky pro pěší a chodník pro pěší, kde bude umožněn vjezd cyklistů. Chodníky jsou navrženy v celé lokalitě. Chodník umožňující vjezd cyklistům je navržen po obvodu celé lokality. Tento chodník s umožněním vjezdu cyklistů je navržen v min. šířce 3,00m.

12. Podél komunikací jsou navrženy zálivy s kolmým parkovacím stáním. Počet parkovacích stání bude 405, z toho 88 garážových a 317 parkovacích stání na povrchu. Z tohoto počtu bude 13 stání splňovat požadavky na stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu.
13. Ve východní části řešeného území bude vybudováno nové obratiště MHD BUS o rozm. cca 74m x 51m. Při ul. Českobrodská bude v samostatném zálivu zřízena zastávka MHD BUS v délce 25m a šířce 3,25m. Při obratišti bude vybudován jednopodlažní objekt zázemí řidičů MHD o velikosti cca 6,0 x 3,2 m, výšky 4 m, a technologické zařízení o velikosti 14,3 x 6,0 m, výška 12 m od +/-0,00 = 235,20m n.m. Bpv.
14. Z veřejně přístupných vnitroareálových zpevněných ploch, tj. z komunikací, parkovacích stání a chodníků budou vody primárně svedeny do průlehů s retenční rýhou, které budou zakončeny horskou vpustí s bezpečnostním přelivem a napojením do potrubí kanalizace. Pro retenci dešťových vod ze zpevněných ploch budou zřízeny dvě primární kapacitní retenční nádrže s regulovaným odtokem. Směrem na západ se jedná o podzemní betonovou nádrž RN1 s napojením do stávající kanalizace na ulici Českobrodská. Směrem na východ se jedná o otevřenou nádrž RN2 a zároveň kaskádovitou soustavu přírodních jezírek umístěných v parkové ploše „A“ s napojením do stávajícího recipientu podél komunikace na ulici Českobrodská. Odtok bude regulován pomocí vírového ventilu. Návrh nakládání s dešťovými vodami splňuje limit stanovený správcem toku pro povolený odtok ze zájmového území o hodnotě 3,0 l/s/ha. Součástí objektu IO.05 jsou tři samostatné akumulační nádrže sloužící pro zálivku zeleně. Ulice U Konečné bude mít dešťové vody svedeny do stávajícího potrubí dešťové kanalizace v této ulici. Budoucí ulice Nová Úpická bude mít srážkové vody svedeny do průlehů s retenční rýhou a do soustavy otevřených povrchových jezírek v rámci parkových ploch, zejména ve funkční ploše ZMK. Budoucí obratiště MHD BUS bude mít v zeleni umístěno též otevřené jezírko, doplněné odlučovačem ropných látek z důvodu překročení intenzity dopravy a tím i vyšší koncentrace znečištění (než je u RN1). Odtok bude regulován pomocí vírového ventilu. Veškerá voda ze střech s extenzivní zelení a větších teras bude svedena do dešťové kanalizace, ta bude zakončena v retenčních nádržích s regulovaným odtokem 0,5 l/s. Z veřejně přístupných zpevněných ploch, tj. komunikací, parkovacích stání a chodníků budou vody primárně svedeny do průlehů s retenční rýhou.

Dešťové stoky:

STOKA 1	DN 400(300), kamenina	dl. cca 279,86 m
STOKA 2	DN 300, kamenina	dl. cca 126,10 m
STOKA 3	DN 300, kamenina	dl. cca 30,00 m
STOKA 5	DN 300, kamenina	dl. cca 56,45 m
STOKA 6	DN 400(300), kamenina	dl. cca 442,20 m
STOKA 7	DN 300, kamenina	dl. cca 138,99 m
STOKA 8	DN 300, kamenina	dl. cca 81,40 m
STOKA 9	DN 300, kamenina	dl. cca 91,42 m
STOKA 10	DN 300, kamenina	dl. cca 23,86 m
STOKA 11	DN 300, kamenina	dl. cca 66,10 m
STOKA 12	DN 300, kamenina	dl. cca 38,26 m

Retenční nádrže

RETENČNÍ NÁDRŽ RN1 – 187,4 m3, přítok 217,0 l/s, regulovaný odtok 3,2 l/s
RETENČNÍ NÁDRŽ RN2 - 190,0 m3, přítok 242,1 l/s, regulovaný odtok 4,9 l/s

Součástí objektu jsou tři samostatné akumulační nádrže sloužící pro zálivku zeleně:

AKUMULAČNÍ NÁDRŽ – 164,0 m3
AKUMULAČNÍ NÁDRŽ – 280,0 m3
AKUMULAČNÍ NÁDRŽ – 280,0 m3

15. V ul. U Konečné bude provedena přeložka dešťové kanalizace v délce cca 36,3m, stoka 4, DN 400, kamenina.
16. Bude vybudována přeložka vodovodního řadu OC DN 600, vyvolaná stavbou. Překládaný vodovod bude veden rovnoběžně s Českobrodskou ulicí. V místě nynějšího obratiště autobusů bude přeložka vodovodu odkloněna do ul. U Konečné, v níž bude pokračovat v souběhu se stávající kanalizací.

Nový řad bude v ul. U Konečné uložen ve východní polovině vozovky, nejprve v souběhu se splaškovou a dále pak s dešťovou kanalizací, až do křižovatky ulic U Konečné a Třemošnická, kde bude napojen na stávající vodovodní řad DN 600. Celková délka přeložky vodovodního řadu bude cca 180 m.

17. Nový vodovodní řad LT 100 bude propojovat stávající litinové řady LT 150 v ulicích U Konečné a Českobrodská. Vodovodní řad je veden v nové komunikaci koordinovaně v souběhu s ostatními sítěmi.
18. Nová kanalizační síť bude napojena do stávající páteřní stoky jednotné kanalizace DN 300 K na ulici U Konečné. Hlavní řady budou DN 300 z kameniny. Trasa je vedena v navržených komunikacích. Stoka vede v souběhu s dešťovou kanalizací, vodovodem, horkovodem a kabely. Do stoky budou napojeny splaškové přípojky z nových bytových domů.
19. Areál bude napájen ze tří nových trafostanic. U ulice U Konečné bude vybudována nová distribuční rozpínací bloková trafostanice. Z nové RS budou vytaženy dva kabely AXEKVCEY-OT 3x1x240mm2 do směrů nová RS – TS 8015 a Nová RS – TS 796. V blízkosti plánovaného objektu SO.25 bude umístěna nová dTS. V objektu SO.04 v prostoru přístupném z venkovního terénu bude vybudována nová odběratelská vestavěná trafostanice se vstupním rozvaděčem VN. Celková délka nové trasy VN kabelů je cca 350m.
20. Nové kabelové rozvody distribuční sítě nízkého napětí budou provedeny paralelními kabely AYKY-OT 3x 240+120 mm2. Kabely budou smyčkově vedené přes nové pojistkové skříně a rozpojovací skříně umístěné na fasádách nových objektů, nebo v samostatně stojícím pilíři (pro dobíjecí stanice). Kabely budou ukončené na rozvaděčích NN v nově vybudované RS, dTS a ve stávajících distribučních trafostanicích TS 399 a TS 482. Celková délka nové trasy NN kabelů je cca 2075 m.
21. Napojení sítě HDPE pro řešený obytný soubor je navrženo ze dvou bodů: v chodníku na nároží ulice U Konečné a Českobrodská a v zatravněném terénu v severní krajnici ulice Českobrodská. Všechny objekty řešeného souboru staveb budou připojeny pomocí optických kabelů, technologie FTTH - technologie přivedení optického vlákna pro každého účastníka. Optické kabely pro jednotlivé objekty budou vedeny hvězdicovitě z rozvaděče optických kabelů přípojek SEK v řešené lokalitě. V jednotlivých objektech budou pomocí vnitřních rozvodů připojeny optickými kabely FTTH jednotlivé bytové jednotky, komerční jednotky a další prostory polyfunkčního objektu.
22. V řešeném území bude vybudováno nové veřejné osvětlení. U nově budované rozpínací distribuční trafostanice bude zřízeno nové zapínací místo veřejného osvětlení. Z tohoto zapínacího místa bude napojeno veškeré nové veřejné osvětlení v řešené oblasti. Veřejné osvětlení bude rozděleno do několika větví. Budou použity stožáry výšky 5, 6 a 8m se svítidly Ampera 14, 32 a 43W. Podél ulice Českobrodské bude v rámci výstavby nového areálu rozšířeno stávající veřejné osvětlení. Budou použity stožáry výšky 10m se svítidly Ampera 61,5W. Nové stožáry budou napojeny z nového zapínacího místa zbudovaného u nové rozpínací distribuční trafostanice. Zároveň bude natažen rezervní kabelový propoj do stávajícího stožáru na rohu ulice Českobrodská a U Konečné. Tento kabelový propoj bude ukončen ve stožáru. Celková délka nové trasy kabelů veřejného osvětlení je cca 2140m. V řešeném území dojde k instalaci nového areálového osvětlení ve vnitroblocích nových objektů, délka nové trasy kabelů areálového osvětlení je cca 340m.
23. Zdroj tepla pro vytápění a přípravu teplé vody bude centrální a bude umístěn v objektu SO.04/SO.01 (SO.01 je 1.PP a 2.PP pro objekty SO.03 a SO.04). Zdroj tepla bude kombinovaný z několika různých technologií. Jednotlivé řešené objekty budou napojeny na zdroj tepla teplovodem. Bude se jednat o větvený dvoutrubkový systém teplovodů z předizolovaného potrubí vedený od zdroje tepla pod terénem do jednotlivých objektů.
24. Nově navržená přípojka plynu STL PE100 RC 50x4,6mm s ochranným pláštěm o délce cca 27,0m pro řešené objekty bude napojena na stávající plynovod STL PE DN90 vedený v přilehlé komunikaci. Přípojka plynu bude vedena kolmo na řad.
25. V řešeném území dojde k osazení nových venkovních dobíjecích stanic pro elektromobily. Z nového kabelového distribučního vedení NN bude vyvedena nová smyčka do samostatně stojícího pilíře, kde bude osazena pojistková skříň a elektroměrový rozvaděč. Z elektroměrového rozvaděče budou napojeny dobíjecí stanice, které budou samostatně stojící. Kabely z elektroměrového rozvaděče k dobíjecím stanicím budou vedeny v zemi v chráničce. Celková délka této trasy je 57m.
26. Na střeše objektu SO.04 bude instalováno 54 ks panelů FVE o celkovém výkonu 32,0 kWp.

27. V JZ rohu řešeného území, podél chodníku při ul. Českobrodská budou opěrné zdi výšky 2,5m o celkové délce cca 53m, podél komunikace bude opěrná zdi výšky 1,5m o délce cca 38m, při ul U konečné budou dvě opěrné zdi o výšce 1,5m o celkové délce cca 30m, při vjezdu do podzemních garáží objektu SO.04b budou z obou stran komunikace opěrné stěny výšky 0,2 – 3,5m.
28. Podél ul. Českobrodská budou umístěny 2 reklamní totemy výšky max. 8m, velikost cca 1 x 4m.
29. Bude provedena přeložka katodické ochrany s přípojkou NN od čp. 86 v ul. U konečné.
30. Pozemek podél ul Nová Úpická bude sadovnicky upraven - Park A jako odpočinkový prostor s dětskými hřišti a travnatým prostorem. Pás podél ul Českobrodská bude sadovnicky upraven jako Park B, kde budou terénní modulace osázené dřevinami. V zástavbě budou prostory mezi domy sadovnicky upraveny a osázeny dřevinami a doplněny mobiliářem.
31. Požadavky a podmínky uplatněné v závazných stanoviscích dotčených orgánů a vyjádření účastníka řízení stavebník zabezpečí takto:
    a) Budou dodrženy podmínky ÚMČ P14 Odbor dopravy ze dne 24.2.2025 pod spis.zn. UMCP14/24/34172/OD/STEL a č.j. UMCP14/25/43451/OD/STEL

    Připojení bude řešeno v souladu s § 10 zákona č. 13/1997 Sb., povolením příslušného stavebního úřadu rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona.

    Budou dodrženy podmínky dané KŘP HMP ve stanovisku č. j. KRPA-342993-4/ČJ- 2024-0000DZ ze dne 26.11.2024.

    Parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami ČSN 73 6102, ČSN 73 6110, ČSN 73 6056 a ČSN 73 4001, a požadavky vyhlášky č. 104/1997 Sb. (vč. Detailů neobsažených v PD).

    Připojení budou situována a provedena dle, předložené situace (D.IO.12).

    V rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značeni, strom apod.).

    Užité dopravní značení musí vystihovat skutečnou situaci v dané oblasti. Přechodná úprava provozu bude v souladu s požadavky souvisejících předpisů - jedná se zejména o zákon č. 361/2000 Sb., vyhlášku č. 294/2019 Sb., platná TP 65, TP 66, TP 143, Vl. 6.1, VL 6.2 a CSN EN 12899-1.

    Upozorňujeme, že při záboru místní komunikace je potřeba v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavebních prací na příslušném SSÚ zažádat o zvláštní užívání komunikace v souladu s § 25 zákona č. 13/1997 Sb. Přílohou této žádosti bude dopravně inženýrské opatření.

    Stavebník zajistí, aby vozidla před výjezdem ze stavby na veřejnou komunikaci byla čistá, např. vybudováním oklepové mycí rampy na vlastním pozemku nebo průběžný úklid komunikace

    Upozorňujeme, že před uvedením stavby do provozu musí být realizováno dopravní podle platného stanoveni místní úpravy provozu v souladu s § 77 zákona č 361/2000 Sb o povozu na pozemních komunikacích

    Během stavby bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště vč staveništních vjezdů.

    Budou zohledněny požadavky Ropid dané ve stanovisku č.j. ROPID/03101/24/Nov ze dne 18.10.2024 ze dne 18.10.2024.
32. Pro staveniště se vymezují pozemky stavby. V SZ části pozemků stavby bude umístěna stavební buňka o rozm. 2,5x6,0m. V JZ části pozemků stavby bude umístěno 5 stavebních buněk o rozměrech 2,5x30,0m, v západní části pozemků stavby budou umístěny 3 stavební buňky rozměrech 2,5x18,0m. Staveniště bude dopravně napojeno z ul. Českobrodská. Staveniště bude oploceno neprůhledným oplocením výšky 2,0m. Napojení staveniště na sítě bude z nově vybudovaných přípojek.
33. Stavba nového obratiště MHD bude vybudována před odstraněním stávajícího obratiště MHD. Stavby pro retenci a odvedení dešťových vod budou vybudovány před odstraněním stávajícího dočasného podzemního vsakovacího objektu.
34. Po celou dobu stavby musí být zachován přístup k stávajícím objektům, zajištěn přístup k uličním hydrantům a ovládacím armaturám inženýrských sítí, zajištěno plynulé zásobování a dopravní obsluha dotčené oblasti, průjezd pro požární vozidla, vozidla zdravotní služby a odvoz komunálních odpadů.
35. Stavba bude koordinována se stavbami:

- Akce č. 2005-1025-02192 Národních Hrdinů, st.0134, komunikace, kanal. P14
- Akce č. 2006-1025-02147 Národních Hrdinů, rekonstrukce komunikace P14
- Akce č. 2019-1025-02215 Českobrodská,OK,0297/19 FTTH BS P14
- Akce č. 2021-1025-00349 Praha 9+14, vlakové zastávky P14
- Akce č. X 2022-1025-00336 Českobrodská, doplnění VO P14
- Akce č. X 2022-1025-01094 Kyje - Dolní Počernice, připojení Datacentra P14
- Akce č. 2022-1025-01510 Národních Hrdinů II,SÚ P14
- Akce č. 2023-1025-00487 Národních hrdinů, zámecký park, doplnění VO P14
- Akce č. 2023-1025-00953 Českobrodská,Národních hrdinů,BD Černodolská P14
- Akce č. 2023-1025-01866 Ke Hrázi, nové VO,100220167
- Akce č. 2023-1025-02338 Národních Hrdinů, Nová Úpická, úz.C – 3.et. P14

II. Vydává podle § 92 odst. 1 původního stavebního zákona a § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., v souladu se závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody – **oddělení přestupků a správních agend Úřadu městské části Praha – Dolní Počernice sp. zn. 1820/24/POK ze dne 16.10.2024,** 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,

povolení kácení těchto dřevin

1) Juglans regia (ořešák královský), obvod kmene 123 cm
2) Robinia pseudoacacia (trnovník akát), obvod kmenel39 cm
3) Tilia cordata (lípa srdčitá), obvod kmene 95 cm.

Závazné stanovisko se vydává za této podmínky:

1. Kácení je možné až po vzniku práva provést výše uvedený záměr podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění p.p.
2. Kácení lze provést pouze v období vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 31. 3. kalendářního roku.
3. Ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy žadatel zajistí provedení náhradní výsadby a to:

   - 2 ks jehličnatých dřevin rodu smrk nebo jedle (Picea sp. nebo Abies sp.), menších kultivarů o obvodu kmene 14/16 cm nebo větší,
   - 1 ks listnatého stromu rodu javor babyka (Acer campestre „Red Shine“) o obvodu kmene 14/16 cm nebo větší

   na pozemku parc. č. 756/1 v k.ú. Dolní Počernice (MŠ Duha, Svatoňovická č.p. 587 Dolní Počernice) a to do 1 roku ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí a na náklady žadatele.

Výsadba, včetně výběru konkrétních odrůd, bude předem konzultována a koordinována ve spoluprací s Městskou částí Praha - Dolní Počernice (kontaktní osoba starosta Daniela Novotná, tel. 281 021 094, e-mail: novotnad@dpocernice.cz). Vlastníkem pozemku pare. Č. 756/1 je Hlavni mesto Praha, svěřená správa nemovitosti je ve vlastnictví obce MČ Praha - Dolní Počernice, která s osázením pozemku souhlasí. Městská část Praha - Dolní Počernice poskytne investorovi stavby při zajišťování náhradní výsadby potřebnou součinnost.

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902-1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení". Výsadba bude provedena podle technických norem CSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou", ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba" a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy". Dřeviny (výpěstky) budou s pevným zemním balem, kotveny minimálně třeni kůly, dojde k 50 % výměně půdy ve výsadbové jámě.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do jednoho roku od termínu kácení dřeviny, a to za vhodných klimatických podmínek a ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. vjarním období před vyrašením pupenů nebo v podzimním období po opadu listů.

Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny dobu 5 let v souladu s ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy". Následná pece bude spočívat zejména v pravidelné zálivce, péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasném ošetření eventuálních poranění, kypření, přihnojení a odplevelení dřevin dle potřeby, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, U radnice 10/2, 110 00 Praha

Odůvodnění výroku I:

Dne 26.6.2024 podal žadatel žádost o změnu územního rozhodnutí o umístění stavby. Původní územní rozhodnutí čj. OVD/3424/06/MILD je platné. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení. Stavební úřad zjistil, že předložená žádost nemá předepsané náležitosti podle § 86 původního stavebního zákona a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby v území. Žadatele proto vyzval k odstranění nedostatků a řízení usnesením přerušil. Dne 10.11.2025 stavebník řízení doplnil.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Účastníkům je doručováno v souladu s §144 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) vyvěšením na veřejné úřední desce.

Celá plocha řešeného území se rozprostírá na 5 typech funkčních ploch dle ÚP, které jsou kromě plochy DU, určené bydlení. Záměr nachází v zastavitelném území v plochách s využitím SV-D – všeobecně smíšené , OB-C - čistě obytné, OV-D - všeobecně obytné, ZMK – zeleň městská a krajinná, DU-urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, S4 – ostatní dopravně významné komunikace, VN – nerušící výroby a služeb, DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

Při severní straně téměř trojúhelníkového pozemku vede rušná ulice Českobrodská. Podél ní jsou navrženy tři nadzemní budovy sloužící jako fyzická, akustická bariéra; polyfunkční dům SO.02 a bariérové domy SO.03 a OS.04, které jsou v 1PP propojeny společnou podnoží podzemních garáží (SO.01). Za nimi se nachází jedna z hlavních ulic nového obytného souboru oddělující severní, polyfunkční část s bariérovými domy od téměř plně rezidenční oblasti orientované směrem na jih.

Rezidenční monofunkčnost této části odlišují pětipodlažní polyfunkční dům SO.36, který má, stejně jako bariérové domy, ve svém parteru komerční jednotky, a přízemní komerční objekt SO.37.

Rezidenční areál je urbanisticky koncipován jako soubor dvou a třípodlažních bytových domů obklopených zelení, které jsou všechny přístupné z veřejného prostranství zklidněných pojízdných komunikací. Uvnitř vnitrobloků se nachází jednak pěší parčíky se zelení a mlatovými cestami, jednak parkovací dvory pro automobily, které jsou vydlážděné vegetační dlažbou a doplněné vzrostlými stromy. Všechny budovy mají ploché střechy. Stavba bude rozdělena na 7 etap.

K řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

1) závazné stanovisko MHMP OUR, Č.j.: MHMP 1926782/2024, ze dne 16.12.2024
2) sdělení MHMP OPP, Č.j.: MHMP 1227039/2024, ze dne 17.7.2024
3) závazné stanovisko MHMP OB, Č.j.: MHMP 1757576/2024, ze dne 6.9.2024
4) závazná stanoviska, vyjádření a sdělení MHMP OOP, Č.j.: MHMP 1708896/2024, ze dne 19.8.2024

5) závazné souhlasné stanovisko MHMP OPKaD, Č.j.: MHMP-1188612/2024/04/Ša, ze dne 3.7.2024
6) stanovisko MHMP OEM, Č.j.: MHMP 71888/2025, ze dne 7.2.2025
7) závazné stanovisko MČ Praha 14 OD, Č.j.: UMCP14/25/43451/OD/STEL, ze dne 24.2.2025
8) závazná stanoviska a vyjádření Úřadu MČ Praha 14 OŽP, Č.j.: UMCP14/24/38038/OŽP/Vích, ze dne 16.7.2024
9) závazné stanovisko Úřadu MČ Praha 14 OV Vodoprávní úřad, Č.j.: UMCP14/24/116817/OV/RANI, ze dne 30.10.2024
10) stanovisko správce toku Lesy hl.m. Prahy, Č.j.: 1981/2024/VT_083/24, ze dne 4.10.2024
11) stanovisko MČ Praha – Dolní Počernice, Č.j.: 1473/24/MAJ, ze dne 14.8.2024
11) závazné stanovisko MČ Praha – Dolní Počernice – souhlas s kácením, Č.j.: 1820/24/POK-37, ze dne 16.10.2024
12) závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, Č.j.: HSHMP 35484/2024, ze dne 26.6.2024
13) koordinované závazné stanovisko Hasičského záchr. sboru hl.m. Prahy, Č.j.: HSAA-8262-3/PRES-2024, ze dne 1.10.2024
14) stanovisko NIPI bezbariérové prostředí, Č.j.: 110240220, ze dne 13.8.2024
15) vyjádření Policie ČR, Č.j.: KRPA-342993-4/ČJ-2024-0000DŽ, ze dne 26.11.2024
16) stanovisko Pražské teplárenské, Č.j.: 1743/2024, ze dne 3.7.2024
17) vyjádření Pražské plynárenské distribuce, Č.j.: 2024/OSDS/04250, ze dne 24.7.2024
18) stanovisko Povodí Vltavy, Č.j.: PVL-50210/2024-260, ze dne 11.7.2024
18) aktualizované vyjádření správce povodí - Povodí Vltavy, Č.j.: PVL-25389/2025-260, ze dne 25.4.2025
19) vyjádření PVK a PVS k povolení vodohospodářské stavby, Č.j.: ZADOST202409286, ze dne 1. 8. 2025
19) vyjádření PVK a PVS k umístění nemovitosti, Č.j.: ZADOST202409284, ze dne 20.6.2025
19) vyjádření PVK a PVS k činnosti na stávající přípojce, Č.j.: ZADOST202410894, ze dne 4.10.2024
20) vyjádření PREdistribuce, Č.j.: 25213824, ze 31.7.2024
21) technické stanovisko TSK, Č.j.: TSK/32962/24 3309/Kon, ze dne 9.1.2025
22) koordinační vyjádření TSK, Č.j.: TSK/32962/24/3310/Še, ze dne 17.12.2024
23) souhrnné stanovisko Dopravního podniku hl.m. Prahy Č.j.: DP/2113/24/100630/OH/28/11148, ze dne 23.8.2024
24) vyjádření Újezd.net, Č.j.: 6007/24, ze dne 31.7.2024
25) vyjádření Airwaynet, Č.j.: 177404305, ze dne 25.7.2024
26) vyjádření Alfa Telecom, ze dne 30.8.2024
27) vyjádření Čeps, Č.j.: 07849/2024/CEPS, ze dne 22.7.2024
28) vyjádření Českých radiokomunikací, Č.j.: UPTS/OS/369169/2024, ze dne 21.8.2024
29) vyjádření Cetin, Č.j.: 221162/24, ze dne 8.8.2024
30) vyjádření Fast Communication, Č.j.: FACO01388/24, ze dne 22.7.2024
31) vyjádření Fine Technology Outsource, Č.j.: 66237, ze dne 24.7.2024
32) vyjádření Internet Praha Josefov, ze dne 31.7.2024
33) vyjádření Irongate, Č.j.: IRGA00802/24, ze dne 22.7.2024
34) vyjádření Kaora, Č.j.: KAOR01297/24, ze dne 22.7.2024
35) vyjádření Levný Net,Č.j.: 66238, ze dne 24.7.2024
36) vyjádření Pope servis, ze dne 6.9.2024
37) vyjádření Pranet, Č.j.: 11978, ze dne 3.9.2024
38) vyjádření Rychlý drát, Č.j.: RYDR01617/24, ze dne 22.7.2024
39) vyjádření Sys-DataCom, Č.j.: 66236, ze dne 14.8.2024
40) vyjádření TC net – data, Č.j.: TCNE01251/24, ze dne 22.7.2024
41) vyjádření Technologie hl.m. Prahy, Č.j.: VPD-02212/2024, ze dne 26.7.2024
41) vyjádření Technologie hl.m. Prahy, Č.j.: VPD-02480/2024, ze dne 11.9.2024
41) vyjádření Technologie hl.m. Prahy, Č.j.: VPD-02740/2024, ze dne 27.9.2024
41) vyjádření Technologie hl.m. Prahy, Č.j.: VPD-02982/2024, ze dne 18.11.2024
42) vyjádření Telco Pro Servicesm, Č.j.: 0201760049, ze dne 22.7.2024
43) vyjádření T-Mobile, Č.j.: E43240/24, ze dne 22.7.2024
44) vyjádření ÚVT internet, Č.j.: 242098239, ze dne 8.8.2024

45) vyjádření Vodafone CR, Č.j.: MW9910256310717507, ze dne 22.7.2024
46) vyjádření ČD Telematika, Č.j.: 3202418288, ze dne 26.8.2024
46) vyjádření ČD Telematika, Č.j.: 2202418288, ze dne 3.9.2024
47) vyjádření Ministerstva obrany, Č.j.: 159426/2023-1322-OÚZ-PHA, ze dne 19.8.2024
48) vyjádření Ministerstva vnitra, ze dne 31.7.2024
49) vyjádření Správa železnic, Č.j.: S20582/U-35235/2024-SŽ-OŘ PHA-OPS, ze dne 4.9.2024
50) koncepční vyjádření k záměru IPR Praha, Č.j.: 9428/24, ze dne 12.9.2024
50) aktualizované koncepční vyjádření k záměru IPR Praha, Č.j.: 12832/24, ze dne 23.10.2024
51) vyjádření Ropid

Dokumentace pro územní řízení z 6/2024 vypracovala Loxia a.s., Perucká 26, Praha 2, autorizovaný architekt Ing. arch Milan Veselý

Stavební úřad uvádí, že dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou tak, jak je stanoveno v ust. § 158 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Účastníci řízení:

Podle § 85 odst. 1 stavebního zákona účastníky územního řízení jsou:
a) žadatel,
b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

že podle § 85 odst. 2 stavebního zákona účastníky územního řízení dále jsou:
a) 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,
b) osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být rozhodnutím přímo dotčena

Odbor výstavby Úřadu MČ Praha 14 posoudil okruh účastníků územního řízení podle § 85 stavebního zákona tak, že účastníkem tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je žadatel:

- Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, IČO 09211322, U radnice 10/2, 110 00 Praha, kterého zastupuje LOXIA a.s., IČO 64949516, Perucká 2274/26, 120 00 Praha, kterého zastupuje MAX ENGINEERING s.r.o., IČO 00204790, Krymská 273/12, 101 00 Praha

Účastníkem územního řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

- Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 28

Za účastníka územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) považuje odbor výstavby Úřadu MČ Praha 14 vlastníka 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:
- Galstian & Galstian Group s.r.o., Státní pozemkový úřad, PRO-DOMA,spol. s r.o., Správa železnic, státní organizace, Městská část Praha-Dolní Počernice,

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž práva a právem chráněné zájmy mohou být přímo dotčeny napojením stavby na inženýrské sítě, resp. mající právo odpovídající věcnému břemeni k dotčeným pozemkům.

Za účastníky územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) považuje odbor výstavby Úřadu MČ Praha 14 - vlastníky sousedních pozemků a staveb

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 381, 382, 383, 385, 386, 387, 388/1, 388/2, 389, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 390/6, 391, 392, 548, 550, 610/2, 610/4, 611/1, 612, 614, 615, 616, 617, 618, 628, 655, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665/1, 665/2, 666, 667/1, 668, 669, 670, 688, 689, 690, 691, 692/1, 692/2, 692/3, 725/6,

1328/24, 1328/25, 1328/128, 1328/129, 1328/130, 1328/131, 1328/132, 1328/133, 1328/134, 1328/135, 1328/136, 1328/137, 1328/138, 1328/139, 1328/140, 1328/141, 1328/142, 1328/143, 1328/144, 1328/145, 1328/146, 1328/147, 1328/148, 1328/149, 1328/150, 1328/151, 1328/152, 1328/153, 1328/154, 1328/155, 1328/205, 1328/206, 1328/207, 1328/209, 1328/212, 1328/213, 1328/214, 1328/215, 1328/216, 1328/217, 1328/218, 1328/219, 1328/220, 1328/221, 1328/222, 1328/223, 1328/224, 1328/225, 1328/226, 1328/227, 1328/228, 1328/229, 1328/230, 1328/231, 1328/232, 1328/233, 1328/234, 1328/235, 1328/236, 1328/237, 1328/238, 1328/239, 1328/240, 1328/241, 1328/243, 1328/245, 1328/246, 1492/2, 1495/1, 1495/4, 1495/10, 1496/3, 1519/1, 1551, 1552, 1553, 1555, 1587/2, 1587/5, 1587/7, 1587/14, 1587/15 v katastrálním území Dolní Počernice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Praha, Dolní Počernice č.p. 42, č.p. 26, č.p. 27, č.p. 28, č.p. 919, č.p. 54, č.p. 69, č.p. 835, č.p. 312, č.p. 41, č.p. 40, č.p. 38, č.p. 58, č.p. 37, č.p. 86, č.p. 65, č.p. 66, č.p. 63, č.p. 93, č.p. 48, č.p. 88, č.p. 322, č.p. 992, č.p. 991, č.p. 990, č.p. 989, č.p. 988, č.p. 987, č.p. 986, č.p. 985, č.p. 984, č.p. 983, č.p. 1034, č.p. 920 a č.p. 831

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být ovlivněny.

Účastníkem řízení ve smyslu ust. § 18 odst. 1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hl m. Praze, ve znění pozdějších předpisů je dále:

Městská část Praha – Dolní Počernice

Dle ust. § 90 odst.1 písmeno a) stavebního zákona posoudil soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, tj. s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby v hlavním městě Praze:

Dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky podle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy - dále jen PSP), zejména:

§20 - Obecné požadavky na umisťování staveb

Návrh zohledňuje stávající charakter území. Celé území vyčleněné pro DLP1 ze západní strany plynule navazuje na stávající vilovou zástavbu, řadové rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy – 3NP (ulice U Konečné), na severní straně se z druhé strany ulice Českobrodská nachází areály autoservisů a obchodní centrum, dále na severozápad je k dispozici zastávka příměstské železnice Praha – Kolín a za ní, za tratí, leží původní centrum Dolních Počernic (vesnické jádro se zámkem a parkem). Z jihu a východu se pak rozkládá příměstská krajina (pás lesa s občasnou vodotečí, Počernickou svodnicí, ústící do nedalekého Počernického rybníka na sever od lokality).

Typická městská třída se v projektu nevyskytuje. Nicméně podél stávající rušné ulice Českobrodská jsou navrženy tzv. bariérové polyfunkční domy, které mají v rámci 1NP navrženy komerční jednotky a služby, přístupné z jižní i severní fasády domů.

Urbanistické řešení navrženého souboru je založeno na rozvolněném principu. V souboru se téměř, krom bariérových domů podél ulice Českobrodská, nevyskytují souvislé vodicí linie tvořené fasádami staveb. Vodící linie jsou vytvářeny přirozeně v rámci řešení pěších komunikací pomocí soustavy obrubníků a opěrných zídek oplocení.

Neumísťují se dočasné stavby, které by vyvolávaly kácení stromů ve veřejném prostranství.

Zařízení staveniště je navrženo jako dočasná stavba.

Stavba se nenachází v záplavovém území.

§ 21 - Stavební čára

Jedná se o nově navrženou zástavbu velkého územního rozsahu o velikosti cca 6 ha. Stavební čára zde není stanovena a je přirozeně vytvořena architektonicko-urbanistickým návrhem této dokumentace.

§ 22 - Umisťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru
Jedná se o novou zástavbu velkého územního rozsahu o velikosti cca 6 ha. Stavební čára zde není stanovena a je přirozeně vytvořena architektonicko-urbanistickým návrhem této dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

§ 26 - Umisťování staveb s ohledem na výškovou regulaci
Výšková regulace je dána mírou využití území stanovenou schváleným územním plánem hl. m. Prahy se stanovením průměrné podlažnosti 3NP. Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) se stávající stavby situované západně od záměru nachází v lokalitě „225 – Dolní Počernice“ s vesnickou strukturou a maximální podlažností 4 nadzemní podlaží. Plocha navrženého záměru jako rozvojová plocha na stávající lokalitu navazuje, v rámci záměru jsou navrženy stavby o 2 až 5 nadzemních podlažích, přičemž stavby o 3 nadzemních podlažích a výškou římsy 11,05 m jsou navrženy podél ulice U Konečné, stavby až 5podlažní jsou navrženy podél ulice Českobrodská. Podle ÚAP mají stávající stavby situované východně výšku římsy v úrovni až 7,2 m (v blocích vymezených ulicemi U Konečné, Národních hrdinů a Českobrodská a Černodolská). Blok jižně od ulice Černodolská pak obsahuje stavby s výškou římsy až 13,7 m. Na základě těchto údajů lze konstatovat, že stávající zástavba se nachází ve výškové hladině II (0 až 9 m), ve výškové hladině III (0 až 12 m), stavby s výškou až 13,7 m se nachází západněji od řešeného území. Pro úplnost je nutné uvést, že výšky říms vyznačené v ÚAP nejsou maximální výškou stávající stavby, nad římsou jsou ještě situována podkroví a další části staveb. Navržené stavby se pohybují ve výškové hladině III a ve výškové hladině IV (5podlažní objekt), navazují tak na stávající zástavbu, kterou výrazně nepřekračují. Navržené stavby jsou součástí rozvojového území a podle § 26 písm. b) pražských stavebních předpisů jsou výškové hladiny stanoveny v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Dále byl záměr projednán s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) pod č.j. 9428/24 se souhlasným vyjádřením.
Návrh je v souladu s územně analytickými podklady hl. m. Prahy.

§ 28 - Odstupy od okolních budov
Záměr je umístěn samostatně v rozvojové části lokality, kde na západě sousedí se stávajícími vilami, řadovými rodinnými domky a nízkopodlažními bytovými domy (3NP).
Záměr byl odborně posouzen z hlediska zastínění stávajících objektů a vyhoví požadavkům Nařízení Hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. (Pražské stavební předpisy).
Stavba má dostatečný odstup od ostatních staveb a odstupový úhel je splněn.

§ 30 - Požadavky na oplocení
Oplocení předzahrádek bytových domů, sousedícími s veřejnými či poloveřejnými prostranstvími, je navrženo v kombinaci opěrných zdí (dle průběhu terénu) a pletiva nepřesahující výšku 2,0 m.
Oplocení bude z velké části využito pro popínavé rostliny v rámci splnění požadavků na koeficient zeleně.

§ 31 - Napojení na komunikace
Jedná se o rozvojové území o velikost cca 6 ha, jehož součástí je návrh nové kompletní dopravní infrastruktury.
Dopravní napojení řešeného areálu je navrženo na severní straně lokality z ulice Českobrodská, na západní straně lokality z ul. U Konečné. Z ulice Českobrodská je doplněna stávající světelně řízená křižovatka o 4-té rameno, u sjezdu do PRO - DOMA STAVEBNINY je navržena nová křižovatka s novou komunikací Nová Úpická na východní straně lokality a je napojena na komunikaci U Konečné. K navrženým bytovým domům jsou navrženy příjezdové komunikace ZÓNA 30 a obytné zóny z místní komunikace U Konečné a z nové místní komunikace Nová Úpická. Více info viz IO.12 – Komunikace.
Dopravní řešení bylo kapacitně posouzeno v rámci samostatné Dopravní studie.
Připojení na pozemní komunikace bude dokončeno nejpozději před oznámením o užívání stavby, popřípadě vydáním kolaudačního souhlasu stavby.

§ 32 - Kapacity parkování

Počet parkovacích stání bude 405, z toho 88 garážových a 317 parkovacích stání na povrchu.
Z tohoto počtu bude 13 stání splňovat požadavky na stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu. Doprava v klidu je navržena v souladu s požadavky PSP.

§ 33 - Forma a charakter parkování

V rámci záměru jsou parkovací stání vázaná umístěná jednak v hromadných podzemních garážích (SO.01), jednak v nově navržených parkovacích dvorech venku na terénu.
Parkovací stání návštěvnická jsou primárně navržena na terénu podél nově navržených komunikací.
Všechna stání jsou umístěna v rámci hranic řešeného území.

§ 35 - Obecné požadavky

Jednotlivé objekty jsou napojeny pomocí přípojek inženýrských sítí na stávající nově budovanou síť technické infrastruktury. Každá přípojka je samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody jsou přístupná a trvale označená.

§ 38 - Hospodaření se srážkovými vodami

Vzhledem k nepříznivým hydro-geologickým poměrům je likvidace dešťových vod řešena pomocí retenčních nádrží s akumulačním prostorem a regulovaným odtokem do nově budované sítě veřejné dešťové kanalizace.
Soustava retenčních a akumulačních nádrží je několikastupňová, od soukromých nádrží ze střech jednotlivých objektů, po nádrže pod veřejnými komunikacemi, po koncovou podzemní retenční nádrž RN1 a soustavu povrchových retenčních jezírek RN2 s regulovaným odváděním do finálního recipienta.

Dle ust. § 90 odst.1 písmeno b) stavebního zákona posoudil SÚ soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

K žádosti o vydání územního rozhodnutí byla doložena vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, jejichž práva a právem chráněné zájmy by mohly být navrhovaným záměrem dotčeny.

Dle ust. § 90 odst.1 písmeno c) stavebního zákona posoudil SÚ soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená doložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Jejich požadavky na projektovou přípravu stavby nebo její projednání stanovené v doložených souhlasných stanoviscích byly převzaty do podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí.

Dle ust. § 90 odst.2 stavebního zákona posoudil soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018 (dále jen "územní plán"), se navržený záměr nachází v zastavitelném území v plochách s využitím SV-D – všeobecně smíšené , OB-C - čistě obytné, OV-D - všeobecně obytné, ZMK – zeleň městská a krajinná, DU- urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, S4 – ostatní dopravně významné komunikace, VN – nerušící výroby a služeb, DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

Platný územní plán Hl. m. Prahy vymezuje v této části lokality následující typy ploch s rozdílným způsobem využití a odpovídající koeficienty KPP a KZ**.**

Koeficient podlažní plochy (KPP): SV-D = 0,8; OB-C = 0,5; OV-D = 0,8

Koeficient zeleně (KZ): 0,45 až 0,55 při průměrné podlažnosti 3 NP

Pro záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Dne 29.12.2025 podal pan Jaroslav Šmolka námitku:

Ve věci Oznámení zahájení územního řízení č.j. UMCP 14/25/258432/OV/SIKM podávám námitku proti neúplnosti seznamu osob s vlastnickým nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům. V seznamu chybí pozemek k.č. 691 k.ú. Dolní Počernice a tím pádem v seznamu dotčených staveb chybí rodinný dům č.p. 322. Námitku podávám jako vlastník popř. spoluvlastník již uvedených parcel 692/2 a 1587/5.
Přestože na následující poznámky nebude zřejmě brán zřetel, dovoluji si poznamenat, že projekt, který odsouhlasíte, nenavazuje citlivě na stávající zástavbu. Naopak bezohledně narušuje naše soukromí, myšleno, že z oken třípodlažních domů na západní stranu budeme na našich výše uvedených pozemcích téměř pod stálým dohledem. Je však s podivem, že uvnitř bloku dvoupodlažní domy jsou a nám dvoupodlažnost, kterou jsme požadovali pouze na úrovni našich parcel, protože jsme vůči nové zástavbě nejvíce otevřeni, byla ze strany developerské společnosti odmítnuta. Na tomto problému je nejvíce smutné, že projektant zahraničního investora Galstien dodržel nejenom dvoupodlažnost zástavby z jižní strany ale i třímetrovou vzdálenost komunikace od hranice našich pozemků. Pro zajímavost, ulice U Konečné budovaná po roce 2000 je od hranice našich pozemků cca 50 cm. Na náš nesouhlas nebyl brán jako vždy zřetel. Mohl bych pokračovat, ale stejně si nepomůžeme, síla a možnosti developera .....
Proklamace ing. Hlaváčka i ředitele developerské společnosti o citlivém přístupu k současným a domorodým obyvatelům stávající a navazující zástavby jsou v podstatě pouhými bláboly pro tisk a následné poklepání po ramenou jak se povedlo vše krásně vyřešit. Vše pod heslem, když se kácí les, padají třísky.

Stavební úřad k námitce uvádí, že v území je vydáno územní rozhodnutí. Záměr je změnou stávajícího územního rozhodnutí a je v souladu s územním plánem. Pro záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Všechna závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů jsou kladná.

Stavební úřad při hodnocení záměru z hlediska vlivu na okolí a z hlediska posouzení charakteru území vycházel ze skutečnosti, že navržený záměr se podle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy nachází v rozvojovém území plochy SV, OV a OB, nikoliv v území stabilizovaném. Účastník řízení, jako vlastník pozemků parc.č. 690, 691, 692/2 a 692/3 v k.ú. Dolní Počernice, které jsou situované západně od záměru, zmiňuje necitlivost záměru vůči stávající zástavbě. Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) se stávající stavby situované západně od záměru nachází v lokalitě „225 – Dolní Počernice“ s vesnickou strukturou a maximální podlažností 4 nadzemní podlaží. Plocha navrženého záměru na tuto lokalitu navazuje, avšak není její součástí. Podle ÚAP mají stávající stavby při ulici U Konečné výšku římsy v úrovni 6,3 m (stavba na pozemku parc.č. 690 v k.ú. Dolní Počernice), 6,2 m (stavba na pozemku parc.č. 689 v k.ú. Dolní Počernice) a v úrovni 7,9 m (stavba na pozemku parc.č. 660 v k.ú. Dolní Počernice). Řadové rodinné domy situované v jižní části ulice U Konečné mají výšku římsy v úrovni až 7,2 m (stavby na pozemcích parc.č. 1328/129 v k.ú. Dolní Počernice a další navazující). Jižně od řadových domů je situován bytový dům (na pozemku parc.č. 1328/207 v k.ú. Dolní Počernice) s výškou římsy dle ÚAP v úrovni až 10,7 m. Na základě těchto údajů lze konstatovat, že stávající zástavba se nachází ve výškové hladině II (0 až 9 m) až ve výškové hladině III (0 až 12 m). Navržené stavby (SO 05, SO 20, SO 26, SO 30 a SO 33) situované při ulici U Konečné mají 3 nadzemní podlaží a výšku atiky max. 11,05 m, a nacházejí se ve výškové hladině III (0 až 12 m). Tyto navržené stavby jsou stavbami protilehlými stávající zástavbě situované západně od záměru, jejíž součástí je i stavba a pozemky ve vlastnictví účastníka řízení. Navržená zástavba je součástí rozvojového území a podle § 26 písm. b) pražských stavebních předpisů jsou výškové hladiny stanoveny v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Navržení staveb při ulici Konečná s výškou atiky v úrovni 11,05 m nijak nevybočuje z poměrů dané lokality, neboť i když se některé ze stávajících staveb nacházejí ve výškové hladině II, je nutné konstatovat, že toto zařazení vyplynulo z vymezení jejich výšky římsy, nikoliv výšky atiky či hřebene střechy. V případě stavby na pozemku parc.č. 690 v k.ú. Dolní Počernice, která je ve vlastnictví účastníka řízení, je sice výška římsy podle ÚAP v úrovni 6,3 m, ale výška hřebene střechy je v úrovni 8,57 m. Vzdálenost mezi stavbou na pozemku parc.č. 690 v k.ú. Dolní Počernice a navrženou stavbou SO 05, která je stavbou přímo protilehlou, bude min. 23 m, což s ohledem na výšku stavby SO 05 11,05 m je zcela v souladu s šetrností k sousedním pozemkům a stavbám. Zmiňované emise pohledem z navržených staveb, které se nacházejí při stávající komunikaci, jsou zcela obvyklým jevem, neboť při komunikaci umístěné stávající stavby mají okenní otvory a nelze vyžadovat, aby navržená stavba tyto okenní otvory směrem na komunikaci nemohla obsahovat. Vše ještě s ohledem na vzájemnou vzdálenost min. 23 m mezi stavbou účastníka řízení a stavbou SO 05, která je 2krát větší než maximální výška

stavby S0 05 (11,05 m). Navíc v místě stávající stavby na pozemku parc.č. 990 v k.ú. Dolní Počernice je protilehlý navržený objekt SO 05 v části 2. a 3. nadzemního podlaží ustoupen. Budovy o 3 nadzemních podlažích při stávající komunikaci nejsem s ohledem na okolní zástavbu nijak naddimenzované, stávající zástavbu negativně neovlivňují, a to právě s ohledem na jejich situování v dostatečných vzdálenostech od stávajících staveb.

V oznámení o zahájení řízení byla provedena oprava písemného vyhotovení, kde byly doplněny chybějící pozemky, a účastníci byli o opravě vyrozuměni vyvěšením na veřejné úřední desce dne 21.1.2026.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Odůvodnění výroku II:

Orgán ochrany přírody obdržel dne 12.9.2024 od žadatele žádost o závazné stanovisko k pokácení 3 ks dřevin, které se nachází v ulici U konečné podél komunikace při točně autobusů, pare. č. 1587/1 v k.ú. Dolní Počernice. Žádost zdůvodnil tak, že žádost je součástí projednání projektu „Dolní Počernice - Projekt l" ve stupni změny územního rozhodnutí o umístění stavby. Ke kacení jsou navrženy tři stromy (ořešák královský, trnovník akát a lípa srdčitá se zřetelně narušenou vitalitou a zhoršeným zdravotním stavem) na řešeném území z důvodu jejich nevhodného umístění, které je v kolizi s plánovanou výstavbou. Byla navržena náhradní výsadba
Dne 19.9.2024 byla provedena prohlídka dřevin na místě, o které byl sepsán protokol.
Vitalitu, zdravotní stav, stabilitu, perspektivu, funkční a estetický význam dřevin navržených ke kácení hodnotí orgán ochrany přírody následovně (číslování je shodné s číslem na v inventarizačním dendrologickém průzkumu), obvody kmenů jsou měřeny ve 130 cm nad zemí, pokud není uvedeno jinak.
Dotčené stromy určené ke kácení se nacházejí na kraji pole vjedné řadě aleje ulice U konečné. Na pozemku průzkumu se nacházejí 4 stromy, jeden strom nedosahuje obvodu kmene 80 cm ve výšce 130 cm nad zemí, tudíž nepodléhá povolení ke kácení.

Č. 1 druh Juglans regia - ořešák královský - obvod kmene 123 cm

- Výška stromu cca 8 m.
- Větve jsou polámané a proschlé. V kmenu se nacházejí dutiny, je zde i patrná hniloba dřeva. Vitalita stromu snížená, zdravotní stav zhoršený, dožívající strom. Perspektiva ořešáku je s ohledem na zdravotní poškození pouze krátkodobá.

Č. 2 druh Robinia pseudoacacia — trnovník akát - obvod kmene 139 cm

- Jedná se o strom vysoký cca 9 m.
- Zdravotní stav dobrý, vitalita dobrá

Č 3. druh Tilia cordata - lípa srdčitá - obvod kmene 95 cm

- Výška stromu cca 8 m.
- Na kmeni jizvy po odřezaných větvích.
- Oslabení vitality díky konkurenci se stromem lípa srdčitá, který roste necelý metr od lípy.
- Zdravotní stav zhoršený, vitalita zřetelně narušená.
- Perspektiva stromu krátkodobá.

Posuzovaná zeleň je z dendrologického hlediska průměrná až mírně podprůměrná. Kácení stromů je navrženo z důvodu trvalé stavby - Dolní Počernice - Projekt 1 (nájemné bydlení MHMP). Ekologická újma kácených stromů bude kompenzována nařízenou náhradní výsadbou. Dále je v celém projektu navrženo v sadových úpravách nových 244 ks stromů a 66 ks nových keřů.

Při porovnání funkčního a estetického významu dřevin na straně jedné a závažnosti důvodu pro jejich odstranění na straně druhé dospěl orgán ochrany přírody k závěru, že perspektiva další existence dřevin je vzhledem k jejich nevhodnému umístění v kolizi se stavbou a špatné vitalitě spíše krátkodobá, a proto má v tomto případě menší váhu než výstavba projektu nájemního bydlení „Dolní Počernice - Projekt 1".

Zachování dřevin není s ohledem na umístění stavby možné. Orgán ochrany přírody proto vydává k navrženému kácení dřevin souhlasné závazné stanovisko.

Odstraněním předmětné dřeviny dojde k ekologické újmě, neboť dřevina stále ještě v území plní své ekologické funkce (zdroj potravy, místo pro odpočinek i hnízdění ptactva, biotop pro drobné živočichy). Orgán ochrany přírody proto v souladu se zněním § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém závazném stanovisku požaduje, aby investor stavby provedl jako kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřeviny náhradní výsadbu. Její rozsah, druhová skladba a kvalita výpěstků jsou stanoveny po dohodě s majitelem pozemku na pozemek MČ Praha - Dolní Počernice. Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody realizaci náhradní výsadby ve lhůtě jednoho roku od termínu kácení dřevin. Tuto lhůtu považuje orgán ochrany přírody za přiměřenou k tomu, aby vzniklá ekologická újma byla kompenzována co nejdříve a současně měl investor stavby dostatečný časový prostor pro realizaci náhradní výsadby. Pro zajištění řádných podmínek pro růst nově vysazených dřevin požaduje orgán ochrany přírody provedení náhradní výsadby v souladu s výše uvedenými technickými normami ČSN.

Orgán ochrany přírody dále požaduje uložení následné péče o vysazené dřeviny po dobu pěti let, což je doba nezbytná pro jejich ujmutí.

Protože důvodem ke kácení dřevin je kolize se stavebním záměrem, byl stanoven termín kácení dřevin až po vzniku práva provést stavbu podle stavebního zákona, aby se tak zamezilo kácení v případě, že by stavební záměr nebyl realizován. Tento požadavek vyplývá z ustanovení § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny, podle nějž jsou dřeviny chráněny před poškozováním a ničením.

S ohledem na znění § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, tj. z důvodů etických, zajištění ochrany ptactva v hnízdním období, zajištění vývoje především bezobratlých živočichů, zajištění úkrytu a zdroje potravy živočichů, je kácení povoleno pouze v období vegetačního klidu, tj. od 1. listopadu do 31. března.

Závěr:

- Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.
- Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit vyjádření (námitky) k nim.
- K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na využívání území, přezkoumal a stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů.
- Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, jak je ve výroku rozhodnutí uvedeno, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění:

- Záměr je zamýšlen na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- Při záboru místní komunikace je potřeba v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavebních prací na příslušném SSÚ zažádat o zvláštní užívání komunikace v souladu s § 25 zákona č. 13/1997 Sb. Přílohou této žádosti bude dopravně inženýrské opatření.
- Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci

doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

- Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.
- Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy 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. Věra Joudová
vedoucí odboru výstavby

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, celkem 28000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci

1. MAX ENGINEERING s.r.o., IDDS: qp7kkxu
   sídlo: Krymská č.p. 273/12, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101
   zastoupení pro: LOXIA a.s., Perucká 2274/26, 120 00 Praha
   zastoupení pro: Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, U radnice 10/2, 110 00 Praha
2. Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu
   sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
3. Městská část Praha-Dolní Počernice, IDDS: ehpb75m
   sídlo: Stará obec č.p. 10, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912
4. Městská část Praha 14, úřední deska, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor hospodaření s majetkem, IDDS: 48ia97h
   sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
6. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h
   sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
   sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
8. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
   sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
9. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
   sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
10. Galstian & Galstian Group s.r.o., IDDS: ejx7kzb
    sídlo: Ovenecká č.p. 1109/21a, 170 00 Praha 7-Bubeneč
11. Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3
    sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov
12. PRO-DOMA, SE, IDDS: kqpmegh
    sídlo: Budčická č.p. 1479, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
13. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
    sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
14. Městská část Praha-Dolní Počernice, úřední deska, IDDS: ehpb75m
    sídlo: Stará obec č.p. 10, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912

dotčené správní orgány

15. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
    sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 101 00 Praha 1
16. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h
    sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
17. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
    sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
18. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h
    sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
19. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
    sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
20. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
    sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
21. Městská část Praha 14, Odbor dopravy, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
22. Městská část Praha 14, Odbor životního prostředí, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
23. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor pozemních komunikací a drah, IDDS: 48ia97h
    sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

na vědomí

24. Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, IDDS: 46ziusv
    sídlo: U radnice č.p. 10/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
25. LOXIA a.s., IDDS: kxdezqp
    sídlo: Perucká č.p. 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady