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: UMCP14/24/34051/OV/SIKM
Číslo jednací: UMCP14/26/73764/OV/SIKM
Praha dne: 21.5.2026

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 rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 25.6.2024 podal

Galstian & Galstian Group s.r.o., IČO 26736403, Ovenecká 1109/21a, 170 00 Praha, kterého zastupuje Ing. arch. Pavel Šváb, nar. 13.4.1944, Pod Pekařkou 1084/23, 147 00 Praha

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

Bytový soubor C (sekce C1, C2, C3, C4, C5) - lokalita "Nová Úpická"
Praha, Dolní Počernice

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1328/6 (ostatní plocha), parc. č. 1328/25 (orná půda), parc. č. 1328/205 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1328/208 (ostatní plocha), parc. č. 1328/209 (ostatní plocha), parc. č. 1328/245 (ostatní plocha), parc. č. 1328/247 (ostatní plocha), parc. č. 1329/4 (ostatní plocha), parc. č. 1329/5 (ostatní plocha), parc. č. 1493/1 (orná půda), parc. č. 1519/1 (ostatní plocha), parc. č. 1519/16 (ostatní plocha), parc. č. 1519/17 (ostatní plocha), parc. č. 1587/2 (ostatní plocha), parc. č. 1587/7 (ostatní plocha), parc. č. 1587/12 (ostatní plocha), parc. č. 1587/13 (ostatní plocha), parc. č. 1587/14 (ostatní plocha), parc. č. 1587/15 (ostatní plocha), parc. č. 1613/1 (ostatní plocha), parc. č. 1613/2 (ostatní plocha), parc. č. 1613/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Počernice.

Druh a účel umisťované stavby:

- bytový dům o 5 sekcích, propojených v suterénních podlažích; komunikace; inženýrské sítě

Pozemní stavby
- SO 01 Bytový dům C (sekce C1-C5)
- SO 02 Vjezdové rampy (sekce C2, C4, C5)
- SO 03 Kontejnerová stání
- SO 04 Soustava opěrných stěn
- SO 05 Oplocení areálu (vnější)

- SO 06 Terénní úpravy vnitrobloku
- SO 07 Ozeleněné stěny
- SO 08 Zařízení staveniště
- PS 01 Výtahy
- PS 02 Kotelny a strojovny VZT

Objekty komunikací
- SO 101 Nová Úpická
- SO 102 Prodloužení ulice Jinolické
- SO 103 Prodloužení ulice U Konečné
- SO 104 Dočasná komunikace
- SO 105 Chodníky mimo uliční prostor
- SO 106 Uliční značení

Kanalizace splašková
- SO 201.1 Kanalizační stoka S
- SO 201.1 Kanalizační přípojky splaškové

Kanalizace dešťová
- SO 202.1 Dešťová stoka D
- SO 202.2 Retenční nádrž
- SO 202.3 Zářez Z1
- SO 202.4 Zářez Z1-1
- SO 202.5 Zářez Z1-2
- SO 202.6 Přeložka dešťové kanalizace

Vodovod
- SO 203.1 Vodovodní řad V
- SO 203.2 Vodovodní přípojky

Elektrorozvody VN, NN
- SO 301.1 Kabelové rozvody VN
- SO 302.1 Kabelové rozvody NN

Elektrorozvody SLB
- SO 302.1 Kabelové rozvody DATA

Veřejné osvětlení
- SO 400.1 Kabelové rozvody VO

Katodická ochrana vodovodu DN600
- SO 501 Protikorozní ochrana - Přeložka vedení
- SO 502 Zrušení stávající instalace

Sadové úpravy
- SO 601 Veřejná zeleň
- SO 602 Areálová zeleň

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:
- Stavba nebude znamenat zatížení životního prostředí v okolí stavby. Vzhledem ke svému účelu nebude zdrojem emisí ani nadměrného hluku.

Podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 1328/6 (ostatní plocha), parc. č. 1328/25 (orná půda), parc. č. 1328/205 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1328/208 (ostatní plocha), parc. č. 1328/209 (ostatní plocha), parc. č. 1328/245 (ostatní plocha), parc. č. 1328/247 (ostatní plocha), parc. č. 1329/4 (ostatní plocha), parc. č. 1329/5 (ostatní plocha), parc. č. 1493/1 (orná půda), parc. č. 1519/1 (ostatní plocha), parc. č. 1519/16 (ostatní plocha), parc. č. 1519/17 (ostatní plocha), parc. č. 1587/2 (ostatní plocha), parc. č. 1587/7 (ostatní plocha), parc. č. 1587/12 (ostatní plocha), parc. č. 1587/13 (ostatní plocha), parc. č. 1587/14 (ostatní plocha), parc. č. 1587/15 (ostatní plocha), parc. č. 1613/1

(ostatní plocha), parc. č. 1613/2 (ostatní plocha), parc. č. 1613/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Počernice.

2. Bytový dům bude realizován z pěti sekcí, značených C1-C5. Objekty C2, C3, C4 a C5 a navzájem jsou propojeny podzemním podlažím. Garáže jsou navrženy v 1.PP a ve 2.PP. Spojeny jsou v 1.PP objekty C1, C2 a C3 s vjezdem do středního domu C2. Domy C4 a C5 jsou propojeny v 1.PP s vjezdem do domu C4. Nárožní objekt C5 je ve svém zalomení opticky rozčleněn 2 podlažním krčkem. Domy C2 až C5 jsou propojeny v úrovni 2.PP, vjezd je u domu C5. V 1.NP je provozní vybavení (sklad kol a kočárků, úklid domu, technické místnosti) a 4 komerční prostory. V 1 – 4.NP jsou byty 1kk až 5kk. Celkový počet bytů 115. Střechy nad 3. NP u objektů C1 a C5a - západní křídlo jsou využity jako zatravněné zahrady s keři a stromy (31 cm hloubka zemního podloží). Ostatní střechy jsou rovněž zatravněné s 16 cm zemního podloží.
3. Sekce C1 je o 3 NP, výška +/-0 = 244,00m n. m., atika 254,75m n.m.+ střecha schodiště: atika 256,48m n.m; sekce C2 je o 3 NP, 4. NP ustupující, výška +/-0 = 244,10m n. m., atika 257,10m n.m; sekce C3 je o 4 NP, výška +/-0 = 244,20m n. m., atika 257,20m n.m.; sekce C4 je o 3 NP, 4. NP ustupující, výška +/-0 = 244,30m n. m., atika 257,30m n.m.; sekce C5 o 3 NP, 4. NP ustupující výška +/-0 = 244,30m n. m., atika 257,30m n.m. Bpv.
4. Polohové umístění je dáno souřadnicemi S-JTSK rohů sekcí bytových domů:

	Y	X
1	732038.38	1045080.93
2	732013.02	1045089.58
3	732003.04	1045070.22
4	731981.74	1045092.77
5	731968.69	1045065.33
6	731950.51	1045090.45
7	731935.66	1045064.44
8	731918.95	1045101.50
9	731905.67	1045066.24
10	731906.73	1045083.41
11	731860.40	1045065.44
12	731862.96	1045106.81

5. Parkování rezidentů a jejich návštěvníků je ve 2 samostatných hromadných garážích v 1. a 2. PP. s celkovou kapacitou 166 stání, z nichž je 13 stání určeno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, a 8 venkovních parkovacích stáních v ul. Jinolické.
6. Dopravní napojení lokality bude od severu od ulice Českobrodské prostřednictvím prodloužené obousměrné ulice U Konečné. Druhé dopravní napojení bude na ulici Národních hrdinů prostřednictvím částečně vybudovaného úseku jednosměrné propojovací komunikace (název Nová Úpická). Ta je navržena s šířkou vozovky 7,00m, s oboustrannými zelenými pásy se stromy šířky 3,0m a s oboustrannými chodníky šířky 3,0m. Prodloužená ulice U Konečné je navržena s šířkou vozovky 6,00m se zeleným pruhem se stromořadím šířky 2,00m a s chodníkem šířky 2,00m. Na východní straně bude pouze pás zeleně šířky 2,00m. Komunikace prodloužení ul. Jinolická je navržena s šířkou vozovky 5,50m, s pásem zeleně na severní straně šířky 2,0m se stromy, s částečným využitím pro podélná parkovací stání a se souběžným chodníkem šířky 2,0m. Na jihu je zelený pás šířky 3,50 m se stromořadím. Západní část ulice, upravená jako obytná má šířku vozovky 3,50m, chodník 1,50m a pás zeleně se stromořadím šířky 2,0m na severu a pás zeleně šířky 3,0m na jihu.
7. Splaškové odpadní vody budou odvedeny novou stokou do stávající splaškové stoky profilu DN 300, která se nachází v Dolnobranské ulici. Splašková stoka S, profilu DN 300 délky 235,43 m se napojí na stávající splaškovou stoku profilu DN 300 ve stávající šachtě. Stoka končí před domem C5 šachtou. Ze stok budou vysazeny přípojky DN 200 pro odkanalizování přilehlých objektů. Přípojky budou ukončeny revizní šachtou.
8. Dešťové vody ze západní části severní veřejné komunikace a chodníků budou odváděny přes horskou vpust do zasakovacího zářezu. Z východní části severní veřejné komunikace budou srážkové vody odváděny přes uliční vpusti do stávající dešťové stoky profilu DN 300. Ze západní

části jižní veřejné komunikace a chodníků budou srážkové vody odváděny přes vpusti do zasakovacího zářezu. Z východní části jižní veřejné komunikace, parkovacích stání a chodníků budou srážkové vody odváděny přes vpusti do nové dešťové stoky, na které je vybudována retenční nádrž. Z východní komunikace a chodníků budou srážkové vody odváděny přes vpusti do stávající dešťové stoky. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u bytových domů budou likvidovány v retenčně-akumulačních nádržích na pozemcích nemovitostí, jejichž odtokové potrubí bude přípojkou napojeno na novou dešťovou kanalizaci. Z ostatních ploch u bytových domů budou dešťové srážky likvidovány na pozemku nemovitosti.

9. Dešťová stoka D, SO 202.1, profilu DN 300 délky 142,64 m je zaústěna do stávající dešťové stoky. Na stoce je vybudována retenční nádrž. Stoka končí před objektem C2, kde je na stoku napojeno přepadové potrubí ze vsakovacího zářezu. Ze stoky jsou vysazeny přípojky, na které jsou napojeny uliční vpusti a také přípojky z domovních retenčně-akumulačních nádrží. Stoka je vedena v nově navržené komunikaci v souběhu s ostatními sítěmi. Součástí dešťové stoky je retenční nádrž, SO 202.2, o min. objemu 53 m^3 s osazeným regulátorem odtoku nastaveným na odtok 1,0 l/s. Do retenční nádrže budou zaústěny přípojky z uliční vpusti, záchytného žlabu a domovní retenčně-akumulační nádrže. Bude vybudována přeložka stávající dešťové kanalizace, SO 202.6, profilu DN 300 v délce 67,29 m. Přeložka bude provedena ve stejné trase a v tomto úseku dojde k jejímu zahloubení. Do překládané stoky bude zaústěna nová dešťová stoka D a přípojky z uliční vpusti a z horské vpusti.
10. Nově navržený vodovodní řad v profilu DN 150, SO 203.1, délky 394,50 m bude napojen na stávající vodovod profilu DN 150 na křižovatce ulic Černodolská a U Konečné. Na druhém konci bude řad napojen na stávající vodovod profilu D 160 v Jinolické ulici. Vodovod je veden v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními sítěmi. Z vodovodu bude vysazena přípojka, SO 203.2, k bytovým domům profilu DN 80. Vodoměrová sestava bude umístěna ve vodoměrné šachtě u vjezdů do garáže objektu C4.
11. Na veřejné osvětlení bude nová lokalita napojena ze stávajícího stožáru č.927431. Nová kabeláž bude řešena kabely typu CYKY 4x16mm^2, kabeláž pro nasvětlení přechodů je provedena kabely CYKY 4x10mm2. Trasa je vedena v chodnících podél nových komunikací.
12. Přeložka kabelu katodové ochrany bude napojena naspojkováním na stávající kabel v ulici U Konečné v severní části řešeného území a vede stávající ul. U Konečné a v jejím prodloužení. Přeložka katodové ochrany, SO 207.1, se skládá z položení nového kabelu AYKY 4 x 16 mm^2 v délce cca 188 m a nových 2 vertikálních anod. Nové 2 vertikální anody jsou umístěny cca 50 m od vodovodního potrubí.
13. Napojovacím bodem pro rozvody NN je trafostanice TS482, která je umístěná na pozemku 1328/205 při ulici U Konečné. Z tohoto místa bude provedeno napojení kabelem typu AYKY-OT 3x240+120mm^2 přes nově instalované přípojkové skříně SS a rozpojovací skříně SR do nově budované distribuční TS v rámci stavby S-150511 při ulici Jinolická. Zároveň budou z TS482 položeny kabely AYKY- OT 3x240+120mm^2 podél ulice U Konečné, kde budou zakončeny jako rezerva pro propojení do sousední etapy. Celková délka tras je cca 450m.
14. Areál bytových domů bude napojen na sdělovací kabely stávajícího rozvodu, napojovacím bodem budou stávající kabelové komory K11, K12 a kabelová komora na p.č. 1328/244 kú. Dolní Počernice z předchozí etapy výstavby. V navržených trasách budou položeny trubky HDPE 40mm pro optické vlákno. Celková délka tras nového datového rozvodu je cca 890.
15. V jižní, východní a západní části území v návaznosti na uliční prostor v prodloužení Jinolické ulice je navrhována opěrná stěna na vyrovnání terénní úrovně prostoru mezi bytovými domy a úrovní ulice Jinolická. Bude se jednat o železobetonovou / gabionovou stěnu proměnné výšky dle stoupání / klesání terénu. Šířka koruny stěny bude max 20cm. Výška stěny bude mezi 60-145 cm. Celková délka stěny cca 243 metrů, maximální výška nad upraveným terénem 1,45m, ve většině rozsahu maximálně do 1 m. Výška drátěného oplocení nad korunou zdi 1,6 m.
16. Vnější oplocení areálu vymezuje 2 plochy pro 2 skupiny sekcí bytového domu C1, C2, C3 na jedné a C4,C5 na druhé ploše, výška plotu max. 1,6m.
17. Požadavky a podmínky uplatněné v závazných stanoviscích dotčených orgánů a vyjádření účastníka řízení stavebník zabezpečí takto:
    a) Budou dodrženy podmínky ÚMČ P14 Odbor dopravy spis.zn.: UMCP14/24/80249/OD/STEL, č.j.: UMCP14/24/115296/OD/STEL z 29.10.2024

- Připojení nemovitosti na pozemní komunikaci v ul. Národních hrdinů bude řešeno v souladu s § 10 zákona č. 13/1997 Sb., povolením příslušného stavebního úřadu rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona. Připojení bude situováno a provedeno dle projektové dokumentace.
- Budou dodrženy podmínky Krajského ředitelství PČR č.j. KRPA-323640-2/ČJ-2024-0000DŽ ze dne 16.10.2024.
- 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 značení, strom apod.) parametry realizační projektu budou v souladu s ČSN 73 6110 (vč. detailů neobsažených v předkládané PD).
- Stavební záměr musí být plně v souladu s ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 104/1997 Sb.") a vyhláškou č. 398/2009 Sb., o techn. požadavcicli zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.
- Upozorňujeme, že při záboru místní komunikace je potřeba v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavebních prací na příslušném SSÚ zažádat o zvláštní užíváni 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.

b) Budou splněny podmínky závazného stanoviska MěHS spis.zn. S-HSHMP 36925/2023 ze dne 25.7.2023
   - V PD pro stavební řízení je třeba předložit akustickou studii hodnotící hluk ze stacionárních zdrojů umístěných na objektu.
   - Rovněž je nutno předložit podrobnou ZOV včetně výpočtu hluku ze stavební činnosti ve venkovním chráněném prostoru nejbližších staveb, dále způsob ochrany tohoto prostoru před nadlimitním hlukem

c) Budou splněny podmínky závazného stanoviska MHMP, OCP, spis. znak: č.j.: MHMP 1300678/2025, sp.zn.: S-MHMP 1589469/2023 z 10.12.2025, týkající se trvalého odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF") o celkové rozloze 1,2881 ha v k. ú. Dolní Počernice.
   - Před započetím prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posunování na okolní pozemky.
   - V průběhu stavební činnosti nesmí dojít ke kontaminaci dotčených zemědělských pozemků a poškození vodního režimu na okolních zemědělských pozemcích. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
   - Realizací záměru nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti.
   - Po nabytí právní moci povolujícího dokumentu vydaného podle zvláštních právních předpisů a před zahájením realizace stavby bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy a hlouběji uložené zúrodnitelné zeminy v předpokládaném objemu 1 435 m3. Skrývka humózního horizontu bude provedena na ploše rostlého terénu o výměře 4 100 m2; odstraněn bude celý humózní horizont až na rezavě žlutohnědý nebo šedohnědý jílovitý horizont, a to v průměrné mocnosti 35 cm v závislosti na lokálních podmínkách. Dotčená plocha určená ke skrývce je graficky vymezena v mapovém podkladu „Situace s vyznačením plochy vhodné pro skrývku humózního horizontu", který tvoří přílohu č. 2 tohoto závazného stanoviska a je jeho nedílnou součástí.

- Skrytá humózní zemina bude uložena v místě stavby na ploše trvalého odnětí. Zde bude zajištěna před zcizením či znehodnocením a ošetřena proti zaplevelení. Po dokončení stavby bude veškerá humózní zemina využita pro ohumusování zelených ploch a výsadbu zeleně v areálu stavby.

18. Pro staveniště se vymezují pozemky stavby.
19. Zařízení staveniště bude vybudováno na části pozemku parc.č. 1328/25 kú. Dolní Počernice. Příjezd ke staveništi bude ze směru od ulice Národních Hrdinů. Skladovací prostory budou umístěny v rámci oplocené části pozemku investora. Na staveništi budou umístěny obslužné staveništní buňky v počtu cca 7 ks o velikosti 6 x 2,5m.
20. 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

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

Galstian & Galstian Group s.r.o., Ovenecká 1109/21a, 170 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 25.6.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. 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 ze dne 4.9.2024 přerušil do 28.2.2025. Na žádost žadatele ze dne 18.2.2025 usnesením prodloužil lhůtu k doplnění řízení do 31.12.2025. Dne 18.12.2025 stavebník řízení doplnil.

Stavební úřad oznámil dne 24.3.2026 zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 původního 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.

Zástavbu tvoří, 5 izolovaných objektů ve vzájemně odlišných budovách – C1, C2, C3, C4 a C5. Objekty mají jednoduchý základní tvar bodového či lineárního typu o 3 nadzemních podlažích (C1 a západní křídlo C5a) nebo 3 NP a 4. částečně či plně ustupující podlaží (C2, C3, C4 a C5b - východní křídlo). Nárožní objekt C5 je ve svém zalomení opticky rozčleněn 2 podlažním krčkem. Všechny objekty mají různě tvarované ustupující terasovité fasády orientované na jih nebo západ, boční fasády s nepravidelně rozmístěnými balkóny a strohé severní fasády reagující na budoucí frekventovaný provoz na páteřní komunikaci ul. Nová Úpická. Architektonický výraz bude dotvářen různě velkými a různě tvarovanými okenními otvory.

Všechny střechy objektů jsou zatravněny s mocností vegetačního souvrství 16 cm, rozsáhlejší terasy bytů ve 4. NP a veřejně přístupné zahrady na střechách 3.NP objektů C1 a západním křídle C5a se souvrstvím více jak 31 cm jsou rovněž standardně zatravněny a doplněny keři případně stromy s menší korunou. První podzemní podlaží bude u všech objektů a vytváří 2 samostatné provozy se samostatnými vjezdy pro C1, C2 a C3 a pro C4 a C5. Podlaží je určeno garážování rezidentů a v malém rozsahu i návštěvnickým stáním, sklepům a technickému zázemí. Druhé podzemní podlaží se vyskytuje u objektů C2, C3, C4 a C5 a navzájem je propojuje. Podlaží je věnováno garážování automobilů a částečně sklepům rezidentů a technickému zázemí.

Celkem je v obou podlažích suterénu umístěno 166 garážových stání, z nichž je 13 stání určeno pro osoby se sníženou pohyblivostí. Tři vjezdy do garáží jsou situovány z ul. Jinolická. Garáže jsou bezprostředně přístupné výtahy a schodišti do všech bytů. V ulici Jinolické je umístěno 8 podélných stání pro návštěvníky. Dvě z těchto stání budou vybaveny napájecím zařízením pro elektromobily. Celkem je v bytovém souboru 174 automobilových stání.

Dopravní obsluha bytových objektů je navržena z nových komunikací a prodloužených úseků stávajících komunikací na obvodu stavby. Na severu to bude ulice Nová Úpická včetně dočasného jednosměrného úseku podél objektu stávajícího autoservisu, na východě prodloužená ulice U Konečné a na jihu prodloužená ulice Jinolická.

Hlavní dopravní napojení lokality bude od severu od ulice Českobrodské prostřednictvím prodloužené obousměrné ulice U Konečné. Druhé dopravní napojení - v navržené etapě pouze jednosměrný výjezd z lokality - bude směřováno od křižovatky s ul. U Konečné k ulici Národních hrdinů prostřednictvím části ulice Nové Úpické a části dočasné propojovací komunikace.

V obytném souboru bude vybudována oddílná kanalizační soustava. Splašková stoka bude napojena na městkou kanalizační síť. Srážkové vody budou odváděny převážně novou dešťovou stokou do stávající dešťové kanalizace. Částečně budou srážkové vody odvedeny do příkopu, zasakovacího zářezu případně do stávající dešťové kanalizace

Oznámení o zahájení řízení:

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 původního 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.

K řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

1/ majetkoprávní doklady:

- kopie katastrální mapy vyhotovená Katastrálním úřadem pro hl.m.Prahu, pracoviště Praha
- výpis z katastru nemovitostí
- plná moc

2/ stanoviska dotčených orgánů:

- Hygienická stanice hl.m.Prahy, HSHMP 36925/2023
- Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy, HSAA- 628-3/PRES-2024
- Úřad městské části Praha 14 - Odbor dopravy a připojení na komunikaci, UMCP 14/23/40333/OD/KORL
- Úřad městské části Praha 14 - Odbor životního prostředí, UMCP 14/23/32742/0ŽP/Vích
- MHMP, odbor územního rozvoje, S-MHMP 1405826/2023
- MHMP, odbor památkové péče, MHMP 1426815/2023
- MHMP, odbor ochrany prostředí, MHMP 1583360/2023
- MHMP, Odbor ochrany prostředí, MHMP 1300678/2025
- MHMP, Odbor bezpečnosti, MHMP 1625693/2023
- MHMP, Odbor pozemních komunikací, S-MHMP 1880380/2024PKD
- Policie ČR - Dopravní inspektorát, KRPA-323640-2/ČJ-2024-0000DŽ

3/ vyjádření vlastníků veřejné, dopravní a technické infrastruktury, další vyjádření a stanoviska:

- PVK a PVS - Pražské vodovody a kanalizace, a.s., ZADOST202415582
- "Povodí Vltavy, státní podnik
- závod Dolní Vltava", PVL-84585/2023/260
- TSK - Technická správa komunikací hl.m.Prahy, TSK/27880/23/1109/Br
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., 2023/OSDS/03578
- PREdi. a.s., 25201969
- Lesy hl. m. Prahy, 3260/2023/VT_0077/24
- MHMP, odbor evidence MHMP, 1086339/2025
- IPR - institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy, IPR 8887/23
- Městská část Praha - Dolní Počernice

- Sekce majetková Ministerstva obrany, MO 579702/2024-1322
- Úřad městské části Praha 14 - Odbor výstavby – vodoprávní odd., UMCP 14/24/117070/OV/RANI
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a. s. - Svodná komise, "DP/1053/24/100630/LN/15/
- 565"
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s., VPD-02899/2023
- Levný NET, 53554
- České Radiokomunikace, a.s. - oddělení Ochrany sítí, UPTS/OS/337608/2023
- FTP - Fine Technology Outsource, 53555
- ÚVT, 232071443
- Vodafone Czech, MW9910227519571217
- Pranet s.r.o., 9641
- Sys-datacom, 53556
- Fast Communication s.r.o., FACO01205/23
- NEJ.cz. s r.o., VYJNEJ-2023-08899-01
- Újezd.net, 5405/23
- AIRWAYNET UNI Promotion s.r.o., 177403093
- Ministerstvo vnitra, MV- 86815-8/SIK5-2024
- ČEPS, 17458/2023/CEPS
- Internet Praha Josefov s. r. o.
- Irongate s.r.o. CNL Invest, IRGA00652/23
- TC net. CNL Invest, TCNE01122/23
- Kaora. CNL Invest, KAOR01139/23
- Türk Telekom International CNL Invest, UTE01114/23
- SITEL, s.r.o., SITE01256/24
- POPE servis, č.2023401559
- T – Mobile Czech Republic, a.s., E53122/23
- Telco Pro Services,a.s., 201592875
- COPROSYS a.s.
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN), 292366/23
- BTS Support s.r.o., BTSU00226/24
- ALFA TELECOM s.r.o.
- Spoje.met, SPNE00584/24
- CNL invest, CNIN00222/24
- Sekce majetková Ministerstva obrany, 514672/2024-1322

4/ projektová dokumentace
Dokumentace pro územní řízení z 3/2023, kterou vypracoval UAD studio spol. s r.o., Štorkánova 4, Praha 5, autorizace Ing. Jiří Marek, Ph.D ČKAIT 0008270

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:

- Galstian & Galstian Group s.r.o., Sergey Dzabaev, IČO 26736403, Ovenecká 1109/21a, 170 00 Praha, kterého zastupuje Ing. arch. Pavel Šváb, nar. 13.4.1944, Pod Pekařkou 1084/23, 147 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:

- Městská část Praha-Dolní Počernice; Hlavní město Praha; CENTRAL GROUP 63.investiční s.r.o.; PREdistribuce a.s.; Blanka Sikorová; Jindřich Bárta; Zbyněk Richter; Michal Bárta; Gabriela Bártová

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. 1324/1, 1326, 1328/2, 1328/11, 1328/12, 1328/24, 1328/206, 1328/207, 1328/236, 1328/241, 1328/244, 1328/246, 1329/11, 1329/12, 1329/28, 1329/30, 1329/32, 1329/33, 1329/34, 1329/37, 1329/44, 1329/45, 1329/53, 1329/55, 1329/57, 1329/94, 1587/11 v katastrálním území Dolní Počernice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Praha, Dolní Počernice č.p. 474, č.p. 1034, č.p. 872, č.p. 874, č.p. 864, č.p. 877, č.p. 868 a č.p. 931

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, Stará obec č.p. 10, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912

Stavební úřad posoudil záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí ve smyslu § 90 stavebního zákona z níže uvedených hledisek:

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, ti. 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), a dospěl k těmto závěrům:

Návrh stavby je v souladu s požadavky Pražských stavebních předpisů.

Dle ust. § 90 odst.1 písmeno b) stavebního zákona posoudil 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. Stavební úřad požadavky stanovené ve vyjádřeních vlastníků (správců), příp. provozovatelů inženýrských sítí, zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Dle ust. § 90 odst.1 písmeno c) stavebního zákona posoudil 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. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována. 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 OV - všeobecně obytné s hlavním využitím: Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, Hlavní využití: Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství. ZMK - zeleň městská a krajinná, Hlavní využití: Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.
Navržený záměr je v souladu s územním plánem.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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.
- 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. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 29000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci

1. Ing. arch. Pavel Šváb, IDDS: qds9x9j
   trvalý pobyt: Pod Pekařkou č.p. 1084/23, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47
   zastoupení pro: Galstian & Galstian Group s.r.o., Ovenecká 1109/21a, 170 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. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
   sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
5. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
   sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
6. Městská část Praha 14, úřední deska, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
7. Městská část Praha-Dolní Počernice, úřední deska, IDDS: ehpb75m
   sídlo: Stará obec č.p. 10, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912
8. CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IDDS: vu9marx
   sídlo: Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle
9. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor majetkových agend, IDDS: 48ia97h
   sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
10. Blanka Sikorová, Rtyňská č.p. 918, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912
11. Ing. Jindřich Bárta, Janovského č.p. 985/15, 170 00 Praha 7-Holešovice
12. Michal Bárta, Rudníkovská č.p. 1062, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912
13. Gabriela Bártová, IDDS: xg76m8b
    trvalý pobyt: Svatoňovická č.p. 154, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912
14. Zbyněk Richter, IDDS: ms587nh
    trvalý pobyt: Národních hrdinů č.p. 53, Praha 9-Dolní Počernice, 190 12 Praha 912

dotčené správní orgány

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

na vědomí

22. Galstian & Galstian Group s.r.o., IDDS: ejx7kzb
    sídlo: Ovenecká č.p. 1109/21a, 170 00 Praha 7-Bubeneč