

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
Úřad městské části, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
odbor stavební

SPIS. ZN.: P4/219109/24/OST/HROK
Č.J.: P4/307542/26/OST/KOP
Oprávněná úřední osoba: Peter Komžík
tel.: 261 192 248, email.: peter.komzik@praha4.cz

V Praze dne 11.5.2026

ROZHODNUTÍ
SPOLEČNÉ ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ POVOLENÍ,
POVOLENÍ KÁCENÍ DŘEVIN A ULOŽENÍ NÁHRADNÍ VÝSADBY

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový stavební zákon") a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 330 odst. 1 a 3 nového stavebního zákona, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), žádost o vydání společného povolení, kterou dne 9.5.2024 podala společnost

Rezidence Božetěchova s.r.o., IČO 08792194, se sídlem Školská č.p. 689/20, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje RANGHERKA 5 s.r.o., IČO 05971985, se sídlem 28. pluku č.p. 464/39, 100 00 Praha 10

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31.12.2023

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu nazvanou:

**stavba bytového domu "Rezidence Božetěchova" v ul. Božetěchova, Praha 4 - Nusle
na pozemcích parc.č. 170, 189/1, 189/3, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7, 189/8, 189/9, 189/10,
189/11, 189/12, 189/13, 189/14, 189/15, 189/16, 189/17, 189/18, 190/1, 190/2, 191/1,
192/2, 3018/1, 3018/2, 3018/3, 3018/4, 3019/1, 188, 191/2, 191/3, 223/1 k.ú. Nusle**

(dále jen "stavba").

Stavba obsahuje:

Stavbu hlavní:

- *stavba bytového domu obsahující 20 bytových jednotek a 7 nebytových jednotek*
- *dočasné zemní kotvy pro zajištění stavební jámy*

Stavbu vedlejší v působnosti obecného stavebního úřadu:

- *přípojku vody*
- *přípojku jednotné kanalizace*
- *úpravu chodníku a opravu vozovky*
- *oplocení na pozemku parc.č. 223/1 k.ú. Nusle*

Dočasnou stavbu zařízení staveniště, která obsahuje:

- *mobilní buňky v počtu 2 ks*
- *neprůhledné mobilní oplocení výšky min. 2 m*

a na základě souhlasného závazného stanoviska dle ust. §94j odst. 2 stavebního zákona, které vydal ÚMČ Praha 4 odbor stavební, jako vodoprávní úřad, pod spis. zn.: P4/09724/23/OST/CICH, č.j.: P4/453118/23/OST/CICH ze dne 2.2.2024

p o v o l u j e

vedlejší stavbu souboru – vodní díla:

- **Retenční nádrž** – na pozemku parc.č. 189/1, 190/1 k.ú. Nusle

Retenční nádrž – podzemní železobetonová nádrž o navrhovaném retenčním objemu 22,6 m³; na jehož hladinu je osazen havarijní přepad, s max. odtok vírovým ventilem 0,5 l/s

orientační určení místa stavby $x = 1\ 045\ 797$; $y = 741\ 918$;

a na základě souhlasného závazného stanoviska dle ust. §94j odst. 2 stavebního zákona, které vydal ÚMČ Praha 4 odbor stavební, jako speciální úřad, pod spis. zn.: P4/304088/25/OST/MAJR, č.j.: P4/439592/25/OST/MAJR ze dne 16.6.2025

p o v o l u j e

vedlejší stavbu souboru – úprava chodníku a oprava vozovky v ul. Božetěchova:

- *stavební úpravy stávající zpevněné plochy před stávajícími garážemi na severní straně*
- *přístupový chodník k objektu*
- *stavební úpravy stávající vozovky podél severozápadní fasády objektu*
- *kamenné opěrné zídky (vyrovnávací prvky) s výškou max. 0,65 m nad nivelitu chodníku*

dále stavební úřad současně podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a podle § 13a odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31.12.2023, pro účely povolovaného stavebního záměru na základě souhlasného závazného stanoviska, které vydal ÚMČ Praha 4 OŽP ze dne 5.8.2024 pod zn.: P4/226297/24/OŽP/STAN vydává

p o v o l e n í k á c e n í d ř e v i n

Označení dřeviny *	Druh dřeviny	Obvod kmene ve výšce 130 cm	Parc. číslo pozemku	Katastrální území
č. 2	Trnovník akát	105 cm	189/1	Nusle
č. 4	Javor mlč	87 cm	189/1	Nusle
č. 9	Pajasan žláznatý	121 cm	189/1	Nusle
č. 20	Trnovník akát	127+109 cm	189/1	Nusle
č. 22	Trnovník akát	119 cm	189/1	Nusle
č. 28	Jasan ztepilý	110 cm	189/1	Nusle
č. 30	Javor mlč	96 cm	189/1	Nusle
č. 31	Jasan ztepilý	85 cm	189/1	Nusle
č. 34	Trnovník akát	98 cm	189/1	Nusle

a u k l á d á

stavebníkovi povinnost **provedení náhradní výsadby** dle návrhu sadových úprav, na pozemcích **parc.č. 191/2, 189/1, 223/1 a 188, k.ú. Nusle, Praha 4**, v počtu: **1 ks javoru babyka 'Elsrijk'** (*Acer campestre* 'Elsrijk') o obvodu kmene 18 – 20 cm se zapěstovanou korunou a kořenovým balem, **6 ks třešně Schmittovy** (*Prunus x Schmittii*) a **1 ks třešně pilovité 'Kiku-shidare-sakura'** (*Prunus serrulata* 'Kiku-shidare-sakura') o obvodu kmene 14 – 16 cm se zapěstovanou korunou a kořenovým balem, a dále keře v počtu **25 ks trojpuku něžného 'Nikko'** (*Deutzia gracilis* 'Nikko') o velikosti výpěstku 20 – 30 cm, **4 ks tavolníku slivoňolistého** (*Spirea prunifolia*) o velikosti výpěstku 60 – 80 cm a **3 ks pustorylu věncového** (*Philadelphus coronarius*), **5 ks přísavníku trojcípého** (*Parthenocissus tricuspidata*) a **5 ks jasmínu nahokvětého** (*Jasminum nudiflorum*) o velikosti výpěstku 40 – 60 cm. Dřeviny budou vysazeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury. **Náhradní výsadbu je žadatel povinen realizovat v nejbližším vhodném agrotechnickém termínu po dokončení stavby a před vydáním právního aktu povolujícího užívání předmětné stavby (kolaudační rozhodnutí).**

Současně se stavebníkovi stanovuje povinnost **následné péče o vysazené dřeviny a to po dobu pěti let od realizace výsadby.**

Podmínky:

Pro umístění stavby se stanoví tyto podmínky:

- 1) Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 170 (ostatní plocha), parc. č. 188 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 189/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 189/3 (ostatní plocha), parc. č. 189/4 (ostatní plocha), parc. č. 189/5 (ostatní plocha), parc. č. 189/6 (ostatní plocha), parc. č. 189/7 (ostatní plocha), parc. č. 189/8 (ostatní plocha), parc. č. 189/9 (ostatní plocha), parc. č. 189/10 (ostatní plocha), parc. č. 189/11 (ostatní plocha), parc. č. 189/12 (ostatní plocha), parc. č. 189/13 (ostatní plocha), parc. č. 189/14 (ostatní plocha), parc. č. 189/15 (ostatní plocha), parc. č. 189/16 (ostatní plocha), parc. č. 189/17 (ostatní plocha), parc. č. 189/18 (ostatní plocha), parc. č. 190/1 (ostatní plocha), parc. č. 190/2 (ostatní plocha), parc. č. 191/1 (ostatní plocha), parc. č. 191/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 191/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 192/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 223/1 (ostatní plocha), parc. č. 3018/1 (ostatní plocha), parc. č. 3018/2 (ostatní plocha), parc. č. 3018/3 (ostatní plocha), parc. č. 3018/4 (ostatní plocha), parc. č. 3019/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Nusle.
- 2) Stavba bytového domu bude umístěna na pozemcích takto: na východní straně ve vzdálenosti min. 3m od sousedního pozemku parc.č. 223/1 k.ú. Nusle, na jižní straně na hranici se sousedním pozemkem parc.č. 188 k.ú. Nusle, na severní straně na hranici s pozemkem parc.č. 191/2 k.ú. Nusle a na západní straně na hranici s pozemkem parc.č. 3018/1 k.ú. Nusle a parc.č. 3018/4 k.ú. Nusle.
- 3) Stavba bytového domu bude mít půdorys nepravidelného obdélníků s max. rozměry 13,4 x 47,2 m. Nadzemní hmota objektu bude směrem na sever a východ ustoupena od půdorysu podzemního podlaží. Nadzemní hmota bude od 3.NP rozdělena na dvě části, mezi kterými bude volný prostor. Od 3. NP výš objekt rozdělen do dvou částí; 1. PP v severní části vystupuje nad terén, 5. NP půdorysně ustupuje; y o sklonu 6° směrem do ulice, maximální výška objektu (kryt prvků VZT na střeše) +15,820 m ($\pm 0,000 = 207,96$ m n. m.). Výška hlavní římsy u jižní hmoty bude +11,97 m ($\pm 207,96$ m. n. m.) a výška hlavní u severní hmoty bude +15,33 m.
- 4) Fasády budou členěny na horizontální pásy z nepravidelně se střídajících velkoformátových oken z transparentního skla bez zbarvení a panelů LOP z eloxovaného hliníku a pásy keramického obkladu na kontaktním zateplovacím systému (v úrovni stropů); klempířské prvky z přírodního eloxovaného hliníku; podlahy teras a lodžii z terasových prken, zábradlí z ocelových profilů a sítí; okna s roletami z tkaniny v šedé barvě; větrací mřížky rekuperačních jednotek ve velikosti a v barvě keramických obkladaček;
- 5) Pohledové vrstvy střechy: atiky kryty eloxovaným hliníkovým plechem, vnitřní plochy kryty kačírkiem černé barvy (na fólii), v západní polovině střešních umístěny černé fotovoltaické panely v počtu 24 ks.
- 6) Ve 2.PP bude umístěna garáž a zázemí, v 1.PP bude umístěna garáž, zázemí, vstup, sklepy a 7 ateliérů, v 1.NP bude umístěna garáž a byty, zbylé podlaží budou sloužit pro bydlení. V objektu

bude umístěno 20 bytových jednotek a 23 parkovacích stání. Vjezd do garáže bude na úrovni 1.NP z ulice Božetěchova, vstup bude ze severní strany.

- 7) Povolená stavba bude mít zastavěnou plochu max. 576,1 m².
- 8) Podél východní strany objektu bude podélné atrium v úrovni 1. PP s vnější opěrnou zdí; před touto zdí bude osazen plot výšky celkové výšky 7 m, z kovových tyčí a sítí jako ochrana proti míčům ze sousedního hřiště.
- 9) Na jižním konci stavby bude namísto plotu plná zeď s horní hranou ve výšce 4,95 m, zeď pokračuje podél jižní fasády novostavby, na hranici parcely č. 188 s objektem čp. 57;
- 10) Stavba bude napojena na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takto:
 - Vodovod – stavba bytového domu bude připojena novou vodovodní přípojkou z HDPE d63 na stávající vodovodní litinová řad LT DN 125 v UL. Božetěchova na pozemku parc.č. 3018/2 k.ú. Nusle. Přípojka bude ukončena v podzemním podlaží bytového domu vodoměrnou sestavou s vodoměrem DN25.
 - Kanalizace splašková – splaškové vody stavby bytového domu budou svedeny do stávající stoky jednotné kanalizace DN 300 vedené v ul. Boleslavova novou jednotnou kanalizační přípojkou DN 200 o celkové délce cca 27m, která bude umístěna na pozemcích parc.č. 191/1, 3018/2 a 3019/1 k.ú. Nusle. Nová kanalizační přípojka bude ukončena čistícím kusem umístěným v prostoru 2.PP objektu.
 - Dešťové vody ze střechy bytového domu budou svedeny do podzemní železobetonové dešťové nádrže o objemu 22,6 m³, která bude umístěna ve 2.PP, ze které budou odváděny regulovaným odtokem 0,5 l/s jednotnou kanalizační přípojkou do stoky jednotné kanalizace.
 - Vytápění – vytápění bude řešeno systémem vnitřních tepelných čerpadel typu vzduch – voda. Tepelná čerpadla budou umístěna ve 2. PP objektu.
 - Elektrická energie – záměr bude napojen novým připojením smyčkou délky 8,15 m na stávající vedení NN v ul. Božetěchova do přípojkové kabelové skříně.
 - Budova bude napojena na datovou a telefonní infrastrukturu datovou přípojkou z datových rozvodů společnosti CETIN a.s. umístěných v komunikaci v ul. Božetěchova.
 - Stavba bude napojena na veřejnou dopravní infrastrukturu novým sjezdem na pozemek parc.č. 3018/2 k.ú. Nusle v ul. Božetěchova, na který vydal ÚMČP4, odbor dopravy rozhodnutí o připojení na pozemní komunikaci ze dne 5.3.2026 pod č.j. P4/228617/26/OD/HORV-PRI 001/26, které nabylo právní moci dne 11.3.2026. Vstup pro pěší bude z ulice Božetěchova.
 - Staveništní doprava bude připojena formou dočasného sjezdu (vjezd a výjezd na staveništi) na pozemek parc.č. 3018/2 k.ú. Nusle, na který vydal ÚMČP4, odbor dopravy rozhodnutí o připojení na pozemní komunikaci ze dne 12.8.2024 pod č.j. P4/339081/24/OD/HORV-PRI 007/24, které nabylo právní moci dne 9.9.2024

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

- 11) Stavba bude provedena podle ověřené dokumentace z března 2023 - revize R01, kterou ověřil Ing. arch. Michal Schwarz -ČKA 03027, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a zaslána stavebníkovi.
- 12) Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- 13) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Současně předloží jeho příslušné oprávnění k provádění stavebních nebo montážních prací.
- 14) Před výjezdem ze staveniště na komunikaci ul. Božetěchova bude vyznačená plocha pro mechanické očištění kol (podvozku) dopravních prostředků a strojů, aby bylo zabráněno znečištění komunikací.
- 15) Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.

- 16) Výkopy a skládky nesmějí zabraňovat přístupům ke vchodům a vjezdům přilehlých staveb a pozemků i k zařízením, které z důvodů bezpečnostních, požárních nebo provozních musí být stále přístupné (uzávěry, vstupy do inženýrských sítí aj.).
- 17) Stavba bude dokončena nejpozději do dvou let od zahájení stavby.
- 18) Ve smyslu ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
- *vytýčení prostorové polohy stavby*
 - *dokončení stavby*
- 19) Při provádění stavby nesmí docházet k nepřiměřenému omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům nad míru obvyklou. Stavebník zajistí informování dotčených osob o případném nutném krátkodobém omezení v dostatečném předstihu a po projednání s dotčenými orgány.
- 20) Bude dodržena předepsaná koordinace v koordinačním vyjádření TSK hl. m. Prahy ze dne 13.11.2025 pod č.j. TSK/49245/25/3310/Hrd, stavba bude věcně a časově koordinována s těmito akcemi:
- Akce č.: 2008-1025-00866
Boleslavova, oprava komunikace, plán: 16.3.2025 – 31.10.2025
Investor: TSK hl. m. Prahy a.s.
 - Akce č.: 2018-1025-01100
Boleslavova, rekonstrukce kanalizace, plán: 15.11.2025 - 31.12.2025
Investor: Pražská vodohospodářská společnost a.s.
 - Akce č.: 2019-1025-01503
Křesomyslova, Na Fidlovačce, optické sítě, plán: 1.6.2026 – 31.10.2026
Investor: Quantcom a.s.
 - Akce č.: 2019-1025-01503
Fidlovačka, elektronické komunikace, plán: 6.6.2025 – 30.10.2025
Investor: CETIN a.s.
 - Akce č. : 2024-1025-01316
Božetěchova, elektronické komunikace, plán: 1.6.2026 – 31.10.2026
Investor: Quantcom a.s.

21) *Budou splněny podmínky Technické správy komunikací hl. m. Prahy uvedené v technickém stanovisku ze dne 26.6.2023 pod č.j. TSK/23170/23/1109/Br:*

Z hlediska oddělení správy komunikací (oddělení 1320) máme tyto požadavky a připomínky:

- do naší správy a údržby převezmeme prostřednictvím EVM MHMP za předpokladu vyřešení majetkových vztahů, a to i pro pozemek parc. č. 170 k.ú. Nusle (ve vlastnictví investora), pouze nově realizované úpravy vozovky komunikace Božetěchova v rozsahu pozemků ve stávající správě a údržbě TSK a výše uvedeného pozemku parc. č. 170 k.ú. Nusle,
- do naší správy a údržby nebudeme přebírat nově realizovanou „chodníkovou plochu“ zesílenou pro pojezd vozidel, včetně úprav pro slabozraké a nevidomé (skladba 2), sloužící pro příjezd k oběma stávajícím privátním garážím a pro příjezd do dvora domu č.p. 1530/32, situovanou na části pozemku parc. č. 191/1 k.ú. Nusle, ve vlastnictví HMP (není ve správě TSK),
- ostatní nově realizované zpevněné komunikační plochy, respektive „chodníkovou plochu“ (skladba 1) před vstupy do BD na pozemcích investora parc. č. 189/1, 190/1 a /2 k.ú. Nusle, a na části pozemku parc. č. 191/1 k.ú. Nusle, ve vlastnictví HMP (není ve správě TSK), včetně obou vyrovnávacích prvků s proměnlivou výškou (zídek) a dále plochu zeleně se stromem na pozemku parc. č. 191/2 k.ú. Nusle v privátním vlastnictví (v místě po odstraňované garáži) a na části výše uvedeného pozemku parc. č. 191/1 k.ú. Nusle, rovněž nebudeme přebírat do naší správy a údržby,
- upozorňujeme, že veškeré majetko-právní vztahy v souvislosti s umístěním nových zpevněných komunikačních ploch, objektů a zeleně na pozemku parc. č. 191/1 k.ú. Nusle, ve vlastnictví HMP (není ve správě TSK), je nutné dořešit přímo s EVM MHMP,
- vzhledem k rozsahu stavby, objemu těžké staveništní dopravy a s ohledem na pokládku přípojek inženýrských sítí, a také ve vazbě na nevyhovující stavebně technický stav stávající vozovky komunikace Božetěchova (který v žádném případě není konstruován

pro dopravní zatížení těžkou staveništní dopravu a nevyhovuje ani pro zvýšené dopravní zatížení po dokončení bytového domu), požadujeme po dokončení stavby, nejpozději však před kolaudací bytového domu, obnovit povrch vozovky této komunikace dle stávajícího stavu (dlážděný nebo živičný povrch) v celé šíři podél celé stavby, v rýhách včetně příslušné konstrukce, případně i včetně dalších lokálních oprav narušených konstrukčních vrstev,

- definitivní rozsah obnovy živičného a dlážděného povrchu vozovky této komunikace, včetně místa a způsobu vzájemného napojení a rozsah obnovy vozovky v rozšířeném úseku komunikace Božetěchova, před napojením na komunikaci Boleslavova, bude upřesněn při místním šetření za účasti zástupců investora a oddělení 1320 TSK (pracoviště Bezová 1658/1, 147 14 Praha 4) v dostatečném časovém předstihu před zahájením prací na obnově povrchu vozovky (svolá investor),
- požadujeme opticky nebo stavebně oddělit plochy, které budou ve správě a údržbě TSK tak, aby byla jednoznačně identifikovatelná hranice jejich budoucí správy a údržby,
- požadujeme zachovat stávající niveletu (výškové poměry) obnovované komunikace,
- jako zásypový materiál v rýhách po veškerých přípojkách inženýrských sítích požadujeme použít výhradně šterkodrt', ve vozovkách frakce 0-63, v chodnicích frakce 0-32,
- veškeré nové silniční obruby požadujeme žulové, minimálně 0P2,
- případný přebytečný vybouraný dlažební materiál požadujeme vrátit na sklad TSK (bližší informace paní Magda Šebestová, číslo telefonu: 724 122 138),
- staveništní dopravu požadujeme řešit pouze "sólo" vozy bez přívěsů a návěsů (za dodržení předepsané nosnosti vozidel dle dopravního značení na jednotlivých komunikacích),
- před výjezdem ze staveniště požadujeme zajistit důkladné čištění pro vyjíždějící staveništní mechanizaci a vozidla,
- v případě poškození a znečištění přilehlých komunikací v souvislosti se stavbou a staveništní dopravou, budeme požadovat provádění jejich průběžné údržby a čištění po dobu výstavby na náklady investora, za účelem zajištění jejich sjízdnosti a schůdnosti,
- požadujeme, aby investor provedl před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní foto nebo video dokumentaci ostatních úseků přilehlé komunikace Božetěchova (včetně západního chodníku) a komunikací, po kterých bude vedena staveništní doprava a předal ji přímo oddělení 1320 TSK (pracoviště viz výše) nejpozději před uzavíráním nájemní smlouvy, po dokončení stavby budeme požadovat provést v nezbytném rozsahu a po dohodě s oddělením 1320 TSK (viz výše) opravu, event. rekonstrukci, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací - nutná finanční rezerva na tyto stavební práce,
- s dočasným umístěním zemních kotev záporového pažení pro zajištění stavební jámy pod komunikací Božetěchova souhlasíme (upozorňujeme na nutnost projednání se všemi dotčenými správci IS),
- při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací požadujeme dodržovat "Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě", schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.

Z hlediska oddělení správy odvodňovacích zařízení máme tyto požadavky a připomínky:

- v rámci realizace stavby dojde k ovlivnění stávající uličních vpustí ev. č. 30/728161/500/11 (dále jen UV), ve správě a údržbě oddělení 1328 TSK, situované u východního okraje komunikace Božetěchova,
- upozorňujeme, že do této stávající UV v kontaktu se stavbou nesmí být vypouštěny výplachy ze stavební mechanizace, nebo jiné znečištěné vody ze stavby; v době provádění stavby požadujeme udržovat (na náklady investora) tuto UV funkční; a také nesmí být tato UV při realizaci stavby poškozena a při případné výškové rektifikaci pouze s vyrovnávacími prstenci z recyklovaného plastu s rozptýlenou ocelovou výztuží dodávaných např. firmy AQUION,
- jako součást dokladů pro předání této výše uvedené stávající UV zpět do správy oddělení 1328 TSK musí být i provedené kamerová kontrola tělesa UV a její přípojky. Kamerová kontrola začne rozhledem po vozovce nad tělesem vpusti a skončí pohledem

kamery z přípojky do stoky jejího zaústění. Přípojka musí zůstat čistá, bez kameniva nebo hrubých úlomků materiálu. Kamerovou kontrolu požadujeme předat elektronicky přímo oddělení 1328 TSK,

- oddělení 1328 TSK převezme zpět do své správy a údržby pouze tuto stávající UV, včetně její přípojky; žádná jiná odvodňovací zařízení do své správy a údržby přebírat nebude.

Z hlediska oddělení správy ZPS (oddělení 3346) sdělujeme následující:

- realizace stavby zasahuje do úseků číslo: P4-0132, P4-0133 a P4-0136, zón placeného stání (ZPS),
 - požadujeme proto od investora dodání veškerých rozhodnutí silničního správního úřadu (SSÚ), která budou ovlivňovat dopravní situaci v daných úsecích minimálně s týdenním předstihem před zahájením prací, aby mohlo dojít k vypnutí monitoringu na daných úsecích v místech stavebních záborů,
 - při případné změně ve finálním stavu na parkovacím úseku (vjezdy do garáže a do autovýtahu) požadujeme minimálně 14 dnů před kolaudací předat rozhodnutí SSÚ s odpovídajícím změnami, aby mohlo být zavedeno do systému řízení ZPS a zároveň upozorňujeme, že úpravy parkovacích míst na místních komunikacích v oblastech zón placeného stání musí být v souladu se schváleným usnesením RHMP číslo 2472 ze dne 09.09.2014 k „Zásadám pro zřizování zón placeného stání na území hl. m. Prahy“, dle nové „Koncepce rozvoje zón placeného stání na území hl, m. Prahy“,
 - po ukončení stavby požadujeme specializovanou firmou obnovit veškeré poškozené a případně změněné dopravní značení ZPS, které následně převezme oddělení 3346 TSK (kontakt: zps@tskpraha.cz).
 - požadujeme koordinaci s plánovanou akcí TSK „Boleslavova, oprava komunikace, P4“ (viz příložené koordinační vyjádření,
 - před termínem kolaudace požadujeme předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 3252 TSK na e-mailovou adresu: dsps.5300@tsk-praha.cz (geodetické zaměření, včetně i nově realizovaného svislého a vodorovného dopravního značení + realizační dokumentace. Výkresy s geodetickým zaměřením budou předány v digitální formě (formát např. dgn, dxf, dwg, vyk, vtx a od 10/2023 i ve výměnném formátu DTM) a označeny číslem akce 2023-1025-01315, přiděleným oddělením koordinace TSK. Kladné vyjádření od oddělení 3252 TSK k předání této DSPS je nezbytnou součástí pro ukončení výkopového povolení a nájemní smlouvy.
- 22) Stavebník při oznámení fáze výstavby vytyčení prostorové polohy stavby a dokončení základů předloží doklad o vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilou osobou. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem. Dále předloží zápisy do stavebního deníku odborně způsobilé osoby (včetně doložení příslušného oprávnění - geologa) v průběhu provádění zemních prací a před provedením základových konstrukcí (přebírka základové spáry).
- 23) Při realizaci stavby a při provádění výkopových prací, které mohou ohrozit podzemní sítě elektronických komunikací a sítě technického vybavení, v blízkosti těchto komunikací, musí stavebník učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození elektronických komunikací těmito pracemi, zejména musí být dodrženy požadavky uvedené ve stanoviscích CETIN a.s., Pranet s.r.o., Vodafone Czech Republic a.s., Technologie hl.m. Prahy a.s., Pražská plynárenská Distribuce a.s., PVS a.s., zejména:
- Zahájení prací stavebník oznámí předem správci předmětných sítí dle dispozic.
 - Zemní práce v blízkosti vedení a zařízení budou prováděny ručně.
 - Při realizaci musí být dodrženy normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a ČSN 332160 Elektrotechnické předpisy. Předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečnými vlivy trojfázových vedení VN, VVN a ZVN.
 - Na trasách kabelů nesmí být skladován žádný materiál, nesmí po nich pojíždět těžké mechanismy.

- Před zakrytím obnažených sdělovacích vedení bude přizván zástupce příslušné společnosti ke kontrole a k odsouhlasení uložení vedení, o čemž bude proveden záznam ve stavebním deníku.

Pro ochranu veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů se stanoví tyto podmínky:

24) *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku MHMP OPP ze dne 14.7.2025 pod č.j. MHMP 768721/2025:*

- Pohledovou vrstvu střech bude tvořit pouze plechová krytina a plocha fotovoltaických panelů (bez pohledové vrstvy kačírku). Povrch fotovoltaických panelů bude výškově zarovnan s plechovou krytinou a bude s ní barevně sjednocen. Bude zpracován podrobný návrh tohoto řešení, který bude spolu se specifikací konkrétního typu fotovoltaických panelů předložen MHMP OPP v samostatném správním řízení.
- Bude zpracován podrobný návrh materiálů užitých na fasádách (obklady, plné panely LOP, předokenní rolety, zábradlí, vjezdová vrata, oplechování), který bude předložen MHMP OPP v samostatném správním řízení.
- Bude zpracován podrobný návrh nových povrchů komunikací, resp. zpevněných ploch v uličním prostoru v okolí objektu, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení. Součástí předloženého návrhu bude kladečský plán včetně prvků pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a návrh způsobu využití původních prvků dlažby nalezených na místě.

25) *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku ÚMČP4 OD ze dne 13.2.2024 pod č.j. P4/523858/23/OD/PVLA-:*

- doprava v klidu bude řešena na pozemcích stavby v souladu s projektovou dokumentací a s platnými stavebními předpisy;
- případné přechodné zábory v prostoru místní komunikace včetně chodníků (i krátkodobé, tj. nepřesahující 1 den např. k odstavení kontejnerů, vozidla zásobujícího stavbu nebo ke skládání, nakládání věcí a materiálů) bude realizační společnost minimálně 30 dnů předem řešit povolením zvláštního užívání pozemních komunikací dle § 25 odst. 1 a odst. 6 písm. c) ZPK;
- výkopek, vybourané ani vnesené stavební hmoty a materiál nebudou ukládány v prostoru místní komunikace včetně chodníků jinak, než na místě povoleném a ohrazeném, při zajištění hmot proti napadání a splavení na plochu místní komunikace a do dešťových vpustí;
- stavebník zajistí, aby vozidla a technika vázaná na stavbu nezatěžovala místní komunikaci čekáním na její využití;
- stavebník svým nákladem zajistí průběžné čištění prostoru místní komunikace (nejenom v místě stavby, ale do skutečné vzdálenosti znečištění);
- povrchové vody z nemovitostí dotčených stavbou nesmí být svedeny na místní komunikaci;
- vjezdová vrata a vstupní brány do objektu nesmí při otevření zasahovat do profilu místní komunikace;
- v území dotčeném realizací akce bude pěší provoz zabezpečen podle bodu 4. přílohy č. 2 k vyhlášce MMR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a bude umožněn příjezd IZS a dopravní obsluhy;
- chodníky jako součásti místní komunikace nebudou pojížděny či přejížděny žádnou staveništní/zásobovací dopravou, nebudou-li účinně ochráněny před poškozením od zvýšené zátěže;
- konstrukce místní komunikace včetně chodníků, dopravní značení včetně vodorovného, poškozené realizací stavební akce, budou uvedeny do předchozího a plně funkčního stavu na náklady stavebníka (podle dispozice TSK hl. m. Prahy a. s.);
- Silniční správní úřad dle ust. § 10 odst.5) zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích povoluje připojení Bytového domu Rezidence Božetěchova za souhlasu vlastníka komunikace TSK hl.m. Prahy a.s. pod č.j.:TSKJ23170/23/1109/Br a policie ČR pod Č.j.:KRPA-197437-4Čj-2023-0000 DŽ na MK Božetěchova ve společném územním a stavebním řízení. Připojení nových vjezdů se také týká staveništního připojení na nemovitost.
- Budou splněny podmínky správce komunikace TSK hl.m. Prahy a.s.

- V případě stanovení dopravního značení bude postupováno dle ust. § 77 nebo ust. § 77a zák.č.361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích jedná se o jiné správní řízení silničního správního úřadu.

26) *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku HS hl. m. Prahy ze dne 20.10.2023 pod č.j. HSHMP 45288/2023/Bál:*

- Před započítím užívání stavby bude na HSHMP předložen protokol o měření hladin hluku z provozu všech stacionárních zdrojů souvisejících s předmětnou stavbou, které prokáže splnění hygienických limitů pro denní i noční dobu v chráněných vnitřních prostorech staveb realizovaného bytového domu a nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb.

27) *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku ÚMČP4 OST, vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., ze dne 18.1.2024 pod č.j. P4/028684/24/OST/CICH:*

- Do retenční nádrže budou svedeny pouze dešťové vody.
- K řízením vedeným podle stavebního zákona bude doložen výpočtový a rozměrový návrh retenčně akumuláční nádrže, v souladu s ČSN 75 6070 Vnitřní kanalizace a 75 9010 vsakovací zařízení srážkových vod, ověřené příslušnou autorizovanou osobou
- Čerpání vod ze zařízení staveniště do veřejné kanalizace bude odsouhlaseno jejím správcem a provozovatelem PVS a.s. a PVK, a.s..
- Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ust. § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanizmy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.

28) *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku ÚMČP4 OST, vodoprávní úřad podle ust. § 94j stavebního zákona, ze dne 2.2.2024 pod č.j. P4/45311/23/OST/CICH:*

- Stavba vodního díla bude provedena podle projektové dokumentace pro společné povolení - datované 03/2023, zodpovědný projektant ing. Petr Elkner ČKAIT 0012379. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení vodoprávního úřadu.
- K žádosti o společné územní a stavební povolení bude doloženo povolení k nakládání s vodami dle ust. § 8 odst. 1 vodního zákona.
- Vody odváděné do systému kanalizace pro veřejnou potřebu musí svým charakterem splňovat platné limity Kanalizačního řádu kanalizace pro veřejnou potřebu v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha.
- Ve smyslu ust. § 115 odst. 1 stavebního zákona stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolní prohlídky stavby tuto fázi výstavby:
 - dokončení stavby
- Ke kolaudačnímu souhlasu (příp. kolaudačnímu rozhodnutí) bude doloženo:
 - Doklady o výsledcích předepsaných zkoušek.
 - Provozní řád retenční nádrže zpracovaný v souladu s vyhl. Ministerstva zemědělství č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl.

29) *Budou splněny podmínky závazného stanoviska ÚMČP4 OST, obecný stavební úřad, podle ust. § 94j stavebního zákona, ze dne 16.6.2025 pod č.j. P4/439592/25/OST/MAJR:*

- Stavba bude provedena podle části dokumentace pro vydání společného povolení označené D.1.2 Dopravní řešení datované 01-04/2023, kterou ověřil Ing. Václav Juppa, ČKAIT 7755. Případné změny dokumentace musí být předloženy stavebnímu úřadu k novému posouzení.
- Stavebník oznámí stavebnímu úřadu minimálně deset dnů předem termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
- Stavba bude věcně a časově koordinována se stavbou bytového domu, který je součástí výše uvedeného stavebního záměru, a bude dokončena před zahájením užívání stavby tohoto bytového domu.
- Stavba bude věcně a časově koordinována se stavbou dopravního napojení uvedenou v předložené dokumentaci. Stavba dopravního napojení není předmětem tohoto závazného stanoviska.
- Výkopové práce v místě křížení se stávajícími podzemními vedeními a v blízkosti těchto vedení budou prováděny ručně.

- Výkopy a skládky nesmějí zabraňovat přístupům ke vchodům a vjezdům přilehlých staveb a pozemků i k zařízením, které z důvodů bezpečnostních, požárních nebo provozních musí být stále přístupné (uzávěry, vstupy do inženýrských sítí aj.).
- Uvedená vedlejší stavba vyžaduje povolení k užívání.

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

- 30) Ve smyslu ust. § 230 odst. 1 nového stavebního zákona v souvislosti s ust. § 119 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad stanoví, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
- 31) K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí o užívání stavby nebo její samostatně funkční části budou předloženy:
- doklady vypovídající o způsobu využití odpadů ze stavební činnosti nebo o způsobu jejich odstranění, pokud využití odpadů v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, není možné;
 - zápis odborně způsobilé osoby včetně doložení příslušného oprávnění (geologa) do stavebního deníku v průběhu provádění zemních prací, před provedením základových konstrukcí (přebírka základové spáry);
 - doklady, požadované dotčenými orgány, kterými stavebník prokáže splnění podmínek k užívání stavby uvedených v jejich závazných stanoviscích nebo rozhodnutích;
 - výsledky měření úrovně objemové aktivity radonu uvnitř stavby obsahující údaje o tom, že stavba je chráněna proti pronikání radonu z geologického podloží podle zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon (§ 99);
 - měření kročejové a vzduchové neprůzvučnosti dle normových hodnot, kterým bude prokázáno dodržení ust. § 52 odst. 3 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);
 - doklady o provedení stavby přípojky vodovodu, přípojky kanalizace a připojení silnoproudu a telekomunikační připojení k novostavbě rodinného domu.
 - geodetické zaměření skutečného provedení stavby
 - Provozní řád akumulární nádrže a vsakovacího objektu zpracovaný v souladu s vyhl. Ministerstva zemědělství č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl.

Účastníkem řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) je Rezidence Božetěchova s.r.o., Školská č.p. 689/20, 110 00 Praha 1, Sahil Ahuja, nar. 28.10.1992, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, Mgr. David Grygárek, nar. 26.12.1988, Vodičkova č.p. 710/31, 110 00 Praha 1, Lucie Měšková, nar. 24.10.1958, Svojsíkova č.p. 1439/3, 169 00 Praha 6, Martin Modrák, nar. 19.3.1987, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, Antónia Modráková, nar. 21.7.1992, Sámova č.p. 1179/15, 101 00 Praha 10, Ing. Miroslav Res, nar. 21.7.1964, Tálínská č.p. 1486, 198 00 Praha 9, Ráchel Smékalová, nar. 11.12.1992, Gorazdova č.p. 1970/10, 120 00 Praha 2, Kateřina Šubínová, nar. 1.5.1974, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1, Městská část Praha 4, zast. OOM Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4.

Odůvodnění výroku :

Dne 9.5.2024 obdržel Úřad městské části Praha 4, odbor stavební žádost o vydání společného povolení na shora uvedenou stavbu. Tímto dnem bylo zahájeno společné řízení. Dle ust. § 94l stavebního zákona, žádost o vydání společného povolení kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje dále náležitosti specifikované v ust. § 94l odst. 1 písm. a) až c), k žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí náležitosti uvedené v § 94l odst. 2 písm. a) až f) stavebního zákona. Dokumentace pro vydání společného povolení se připojuje ve dvojnásobném vyhotovení, a není-li stavebník vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení. Další vyhotovení dokumentace se připojuje v případě souboru staveb, pokud k umístění nebo povolení vedlejší stavby není příslušný stavební úřad, který společně územní a stavební řízení vede, a to v počtu, který odpovídá počtu stavebních úřadů, které jsou v řízení dotčenými

orgány; tato dokumentace musí vždy obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, které jsou částmi vedlejší stavby, k jejímuž umístění nebo povolení je příslušný jiný stavební úřad než stavební úřad, který společné územní a stavební řízení vede. Pokud žádost o vydání společného povolení neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi. Ustanovení § 88 o přerušení řízení se použije obdobně. Obsahové náležitosti žádosti a jejích příloh, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání společného povolení, stanoví prováděcí právní předpis. Žádost o společné povolení byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu a k žádosti byly připojeny přílohy uvedené v části B přílohy č. 6 k této vyhlášce. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení.

Stavební záměr obsahuje:

Stavbu hlavní:

- *stavba bytového domu obsahující 20 bytových jednotek a 7 nebytových jednotek*
- *dočasné zemní kotvy pro zajištění stavební jámy*

Stavbu vedlejší v působnosti obecného stavebního úřadu:

- *přípojku vody*
- *přípojku jednotné kanalizace*
- *úpravu chodníku a opravu vozovky*
- *oplocení*

Stavbu vedlejší v působnosti speciálního stavebního úřadu - vodní dílo

- *akumulační retenční nádrž*

Stavbu vedlejší v působnosti speciálního stavebního úřadu – dopravní stavba

- *stavební úpravy stávající zpevněné plochy před stávajícími garážemi na severní straně*
- *přístupový chodník k objektu*
- *stavební úpravy stávající vozovky podél severozápadní fasády objektu*
- *kamenné opěrné zídky (vyrovnávací prvky) s výškou max. 0,65 m nad nivelitu chodníku*

Dočasnou stavbu zařízení staveniště, která obsahuje:

- *mobilní buňky v počtu 2 ks*
- *neprůhledné mobilní oplocení výšky min. 2 m*

Součástí společného povolení je povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les a uložení povinnosti provedení náhradní výsadby.

Protože žádost o vydání společného povolení neobsahovala požadované náležitosti, stavební úřad vyzval stavebníka k jejímu doplnění a řízení bylo usnesením ze dne 30.7.2025 přerušeno. Žádost byla doplněna dne 29.1.2026.

Po doplnění podkladů dne 30.3.2026 stavební úřad oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provedení, podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání a určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům a námitkám nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 94n stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Ve stanovené lhůtě neuplatnili účastníci řízení žádné uplatnit námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, způsobu provádění a užívání stavebního záměru, nebo požadavkům dotčených orgánů.

V průběhu řízení byly dle ust. § 94l stavebního zákona a ust. § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, předloženy tyto doklady:

- dokumentace pro vydání společného povolení z března 2023 – revize R01, kterou vypracoval Ing. Michal Pek a ověřil Ing. arch. Michal Schwarz – ČKA 03027, obsahující průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, architektonicko-stavební řešení, stavebně konstrukční řešení ověřil Ing. Miloš Bratka – ČKAIT 0102183, dokumentaci dočasného zajištění stavební jámy ověřil Ing. Michal Budina - ČKAIT 0014542, dokumentaci dopravního řešení ověřil Ing. Václav Juppa – ČKAIT 0007755, dokumentaci ZOV ověřil Peter Ocásek – ČKAIT 0400375, dokumentaci silnoproudu ověřil Ing. Jan Mácha - ČKAIT 0602429, dokumentaci nakládání s dešťovou vodou ověřil Ing. Petr Elkner – ČKAIT 0012379, dokumentaci přípojky vodovodu a kanalizace ověřil Ing. Petr Elkner – ČKAIT 0012379, dokumentaci ZTI – vnitřní vodovod a kanalizace ověřil Ing. Petr Elkner – ČKAIT 0012379 a Ing. Roman Musil – ČKAIT 0011648, dokumentaci vytápění, vzduchotechniky a chlazení ověřil Ing. Roman Musil – ČKAIT 0011648, požárně bezpečnostní řešení ověřil Ing. Marek Šaroch – ČKAIT 0013533, dokumentaci fotovoltaické elektrárny vypracoval Ing. Pavel Král
- plná moc k zastupování stavebníka na společnost RANCHERKA 5 s.r.o.
- substituční plná moc na Ing. Martinu Křížkovou
- plán kontrolních prohlídek stavby
- souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů:
 - souhlasné stanovisko MHMP OPP ze dne 14.7.2025 pod č.j. MHMP 768721/2025
 - souhlasné stanovisko MHMP UZR ze dne 6.11.2025 pod č.j. MHMP 1091109/2025
 - souhlasné stanovisko MHMP OCP ze dne 5.6.2025 pod č.j. MHMP 648786/2025
 - usnesení MHMP OCP o provedení oprav ze dne 11.11.2025 pod č.j. MHMP 1118005/2025
 - souhlasné stanovisko MHMP BKR ze dne 16.12.2025 pod č.j. MHMP 1317520/2025
 - souhlasné stanovisko SEI Územní inspektorát pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj, ze dne 5.3.2026 pod č.j. SEI-3862/2026/10.101
 - sdělení MHMP ODPO ze dne 5.11.2025 pod č.j. MHMP 1103023/2025
 - souhlasné stanovisko ÚMČP4 OST vodoprávní úřad ze dne 18.1.2024 pod č.j. P4/028684/24/OST/CICH
 - souhlasné stanovisko ÚMČP4 OST vodoprávní úřad podle ust. § 94j stavebního zákona, ze dne 2.2.2024 pod č.j. P4/453118/23/OST/CICH
 - souhlasné vyjádření ÚMČP4 OŽP ze dne 28.1.2026 pod č.j. P4/073968/26/OŽP/STAN
 - souhlasné stanovisko ÚMČP4 OŽP (kácení) ze dne 5.8.2024 pod zn. P4/226297/24/OŽP/STAN
 - souhlasné stanovisko ÚMČP4 OD ze dne 13.2.2024 pod č.j. P4/523858/23/OD/PVLA-
 - souhlasné stanovisko HS hl. m. Prahy ze dne 20.10.2023 pod č.j. HSHMP 45288/2023/Bál a ze dne 19.6.2025 pod č.j. HSHMP 28505/2025/Bál
 - souhlasné koordinované stanovisko HZS hl. m. Prahy ze dne 10.7.2025 pod č.j. HSAA-6744-3/PRE6-2025
- rozhodnutí ÚMČP4 OST vodoprávní úřad, povolení s nakládání s povrchovými vodami, ze dne 2.10.2024 pod č.j. P4/620061/24/OST/CICH, které nabylo právní moci dne 22.10.2024
- rozhodnutí ÚMČP4 OD o povolení připojení stavby bytového domu na komunikaci v ul. Božetěchova, ze dne 5.3.2026 pod č.j. P4/228617/26/OD/HORV-PŘI 001/26, které nabylo právní moci dne 11.3.2026
- rozhodnutí ÚMČP4 OD o povolení připojení dočasného sjezdu staveniště stavby na komunikaci v ul. Božetěchova, ze dne 12.8.2024 pod č.j. P4/339081/24/OD/HORV-PRI 007/24, které nabylo právní moci dne 9.9.2024
- rozhodnutí ÚMČP4 OST ze dne 17.2.2026 pod č.j. P4/123875/26/OST/KOP o povolení výjimky z vyhlášky č. 389/2009 Sb., které nabylo právní moci dne 5.3.2026
- souhlasné vyjádření PREdistribuce a.s. ze dne 8.8.2025
- souhlasné vyjádření PREdistribuce a.s. ze dne 19.6.2023
- smlouva o smlouvě budoucí o připojení uzavřená mezi PREdistribuce a.s. a Rezidence Božetěchova s.r.o. dne 28.8.2023
- vyjádření Pražské plynárenské Distribuce a.s. ze dne 7.6.2025 pod zn. ZA2025-05091-02
- vyjádření PVS a.s. a PVK a.s. ze dne 5.12.2023 pod č.j. ZADOST202306883
- vyjádření PVS a.s. a PVK a.s. ze dne 25.11.2025 pod č.j. ZADOST202515134
- technické vyjádření TSK hl. m. Prahy a.s. ze dne 18.11.2025 pod č.j. TSK/49245/25 3309/Br
- technické stanovisko TSK hl. m. Prahy a.s. ze dne 26.6.2023 pod č.j. TSK/23170/23/1109/Br

- koordinační vyjádření TSK hl. m. Prahy a.s. ze dne 13.11.2025 pod č.j. TSK/49245/25/3310/Hrd
- souhlasné stanovisko Povodí Vltavy, s.p. ze dne 9.8.2023 pod zn. PVL-54566/2023/260
- souhlasné stanovisko Povodí Vltavy, s.p. ze dne 21.11.2025 pod zn. PVL-66087/2025-260
- vyjádření Technologie hl. m. Prahy a.s. ze dne 20.5.2025 pod č. VPD-01150/25
- vyjádření Dopravního podniku hl. m. Prahy a.s. ze dne 2.2.2024 pod č.j. DP/304/24/100630/DK/05/0159
- stanoviska vlastníků (správců) sítí či zařízení technického vybavení v území:
 - Airwaynet a.s. ze dne 22.5.2025 pod zn. 177405063
 - Alfa Telecom ze dne 14.8.2025
 - AmiCom Teplice s.r.o. ze dne 17.12.2024
 - ČD-Telematika a.s. ze dne 21.5.2025 pod č.j. 3202536712
 - České radiokomunikace a.s. ze dne 6.6.2025 pod zn. UPTS/OS/397512/2025
 - CETIN a.s. ze dne 30.12.2025 pod č.j. 347429/25
 - CNL INVEST s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. CNIN00386/25
 - Cznet s.r.o. ze dne 13.1.2026 pod č.j. 260100001
 - Dopravní podnik hl. m. Prahy a.s. – souhlas na situaci ze dne 29.12.2025 a ze dne 18.1.2024
 - ENGEN s.r.o. ze dne 23.5.2024
 - Fast Communication s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. FACO00789/25
 - Praha4.net ze dne 21.5.2025 pod č.j. 73947
 - WLL Internet Praha ze dne 10.7.2023 pod č. 2023398876rsti
 - iLine s.r.o. ze dne 7.1.2026 pod č.j. 8483
 - Internet Praha Josefův s.r.o. ze dne 18.6.2025
 - Irongate s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. IRGA00438/25
 - Kaora s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. KAOR00704/25
 - Levný.net s.r.o. ze dne 21.5.2025 pod č.j. 73950
 - MEREDIA INTERNET s.r.o. ze dne 22.5.2025
 - České dráhy a.s. ze dne 12.12.2024 pod č.j. 2841/2024-RSMPHA
 - Sekce majetková MO ze dne 13.1.2026 pod č.j. MO 37583/2026-1322
 - Ministerstvo vnitra ČR ze dne 10.6.2025 pod č.j. MV-88581-4/OTA-2025
 - NEW TELEKOM spol. s r.o. ze dne 22.5.2025 pod zn. 133420151
 - Necore services s.r.o. ze dne 5.1.2026 pod č. NESE00002/26
 - PODA a.s. ze dne 7.7.2023 pod zn. TaV/933/2023/Vo
 - Pražská plynárenská Distribuce a.s. ze dne 18.6.2025 pod zn. ES_2025_132367
 - PVK a.s. ze dne 31.5.2023 pod zn. ZADOST202306884
 - Pražská teplárenská a.s. - souhlas na situaci ze dne 26.5.2025
 - Pranet s.r.o. ze dne 16.1.2026
 - Quantcom a.s. ze dne 12.6.2025 pod zn. PH1403261
 - Rychlý drát s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. RYDR00902/25
 - Sitel spol. s r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. SITE01219/25
 - SPOJE.NET s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. SPNE00621/25
 - Sys-DataCom s.r.o. ze dne 21.5.2025 pod č.j. 73948
 - TC net – data s.r.o. ze dne 20.5.2025 pod č. TCNE00679/25
 - QuickLink s.r.o. ze dne 21.5.2025 pod č.j. 73949
 - Telco Pro Services a.s. ze dne 20.5.2025 pod zn. 0201876302
 - Správa železnic s.p. ze dne 10.1.2025 pod zn. S21400-MOP/S-362/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS
 - T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 20.5.2025 pod zn. E27923/25
 - Türk Telekom International CZ s.r.o. ze dne 18.6.2025 pod č. TUTE00735/25
 - ÚVT Internet s.r.o. ze dne 5.6.2025 pod č.j. 252064493
 - Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 20.5.2025 pod zn. MW99110278144825181
- dále stavebník doložil:
 - studii denního osvětlení na posouzení navrhovaných obytných místností a posouzení staveb navrhovanou stavbou ovlivněných, kterou vypracovala společnost A.W.A.L s.r.o. a ověřil Ing. Marcel Pelech
 - Akustická studie na hluk z dopravy, stavební činnosti, ze stacionárních zdrojů a stavební akustika, který vypracoval Ing. Marcel Pelech
 - inženýrsko-geologický průzkum z května 2023 vypracovaný společností Geologické služby Chomutov s.r.o., který ověřil RNDr. Lumír Horčíčka

Protokol a průkaz energetické náročnosti budovy, který vyhotovil Ing. Jan Schwarzer, Ph.D, č. oprávnění 318

Polohopisný a výškopisný plán, který ověřil Ing. Michal Vydra

Dendrologický průzkum vypracovaný společností KŘEČEK A PLUNDRÁ s.r.o.

Znalecký dendrologický posudek stromů, vypracovala Ing. Martina Součková

Protokol o stanovení radonového indexu

Posouzení hydrogeologických poměrů pro účely zasakování srážkových vod, který ověřil Ing. Petr Hrazdára - hydrogeolog

Technické informace navrhovaných výtahů

- majetko - právní doklady:

souhlas vlastníků pozemku parc.č. 188, 191/3, 191/2 a 223/1 k.ú. Nusle vyznačený na situačním výkres projektové dokumentace

souhlas MHMP EVM ze dne 3.12.2025 pod č.j. MHMP 1279310/2025, jako vlastníka dotčených pozemků parc.č. 191/1, 192/2, 3018/1, 3018/2, 3018/3, 3018/4 a 3019/1 k.ú. Nusle, včetně souhlasu na situaci

souhlas ÚMČP4 OOM ze dne 10.11.2025 pod č.j. P4/1082695/25/OOM/SKOU za vlastníka pozemku parc.č. 223/1 k.ú. Nusle, včetně souhlasu na situačním výkresu

Smlouva o umístění podzemních kotev uzavřená mezi městskou částí Praha 4 a společností Rezidence Božetěchova s.r.o.

Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene, uzavřená mezi hlavním městem Praha, PREDistribuce a.s. a společností Rezidence Božetěchova s.r.o. (umístění přípojky elektro)

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene uzavřen mezi hlavním městem Praha a společností Rezidence Božetěchova s.r.o. (umístění zídek)

Smlouva budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene, uzavřená mezi hlavním městem Praha a společností Rezidence Božetěchova s.r.o. (umístění přípojky vodovodu a kanalizace)

Smlouva o realizaci přeložky sítě, uzavřená mezi společností Pranet s.r.o. a společností Rezidence Božetěchova s.r.o.

- výpisy z katastru nemovitostí

Účastníkem řízení ve smyslu ust. § 94k stavebního zákona jsou :

a) stavebník, kterým je:

Rezidence Božetěchova s.r.o., IČO 08792194, se sídlem Školská č.p. 689/20, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje RANGHERKA 5 s.r.o., IČO 05971985, se sídlem 28. pluku č.p. 464/39, 100 00 Praha 10

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, kterou je Hl. m. Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

c) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn a není stavebníkem, kterým je:

vlastník pozemku parc.č. 191/2 k.ú. Nusle, kterým je Ing. Miroslav Res, Tálínská č.p. 1486, 198 00 Praha 9

vlastník pozemku parc.č. 191/3 k.ú. Nusle, kterým je Mgr. David Grygárek, Vodičkova č.p. 710/31, 110 00 Praha 1

vlastník pozemku parc.č. 191/1, 192/2, 3018/1, 3018/2, 3018/3, 3018/4, 3019/1 k.ú. Nusle, kterým je Hl. město Praha, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1

vlastník pozemku parc.č. 223/1 k.ú. Nusle, kterým je hl. město Praha, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, se svěřenou správou nemovitosti ve vlastnictví obce Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4

vlastníci pozemku parc.č. 188 k.ú. Nusle, kterými jsou Sahil Ahuja, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, Martin Modrák, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, Antonia Modráková, Sámova č.p. 1179/15, 101 00 Praha 10, Ráchel Smékalová, Gorazdova č.p. 1970/10, 120 00 Praha 2, Kateřina Šubínová, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4

- ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn, kterým je Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 145 08 Praha 4

Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6

PREDistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, 148 00 Praha 4

Pranet s.r.o., Lipenecká č.p. 24, 156 00 Praha 5
Lucie Měsková, Svojsíkova č.p. 1439/3, 169 00 Praha 6

- d) osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno, kterými jsou:
- vlastník pozemku parc.č. 191/4 k.ú. Nusle
 - vlastník pozemků parc.č. 191/5 a 192/1 k.ú. Nusle
 - vlastníci pozemku pac.č. 192/3 k.ú. Nusle
 - vlastníci pozemku parc.č. 169 k.ú. Nusle
 - vlastníci pozemků parc.č. 167/1, 172/2, 173 a 174/2 k.ú. Nusle

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 4, kterou v řízení zastupuje OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 46 Praha 4-Krč

V ust. § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se řízení podle tohoto zákona (zákon o ochraně přírody a krajiny). Stavební úřad opatřením ze dne 30.3.2026 oznámil zahájení společného řízení všem známým účastníkům řízení a občanským sdružením. Vzhledem k tomu, že se ve stanovené lhůtě nikdo nepřihlásil, nebyla splněna podmínka pro účast občanských sdružení dle ust. § 70 odst. 3 tohoto zákona v tomto řízení.

U ostatních vlastníků 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 tato práva ovlivněna.

Ve společném řízení stavební úřad dle ust. § 94l stavebního zákona ověřil, že podaná žádost obsahuje veškeré požadované náležitosti a projednal ji dle ust. § 94m a ust. § 94n stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány.

V souladu s ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona stavební úřad posoudil, že je stavební záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Podmínky uplatněné dotčenými orgány v závazných stanoviscích stavební úřad zohlednil v podmínkách uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Podmínky a požadavky dotčených orgánů jsou též zapracovány v předložené dokumentaci.

Dále stavební úřad v souladu s ust. § 94o odst. 2 písm. a) stavebního zákona ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná, a že v dokumentaci jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu dle 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:

- záměr je v souladu s ust. § 3 - Navrhovaná novostavba bytového domu je v souladu s těmito ustanoveními, vzhledem k tomu, že záměr se nachází v zastavitelném, stabilizovaném území - OV - všeobecně obytném, s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru ani způsobu využití území. Navrhovaný bytový dům nebude představovat žádnou zásadní změnu, vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu pro bydlení o 2 podzemním a 5 nadzemních podlažích s výškou hlavní římsy na kótě 219,93 m n.m., a s kapacitou 21 bytů. Novostavba respektuje jak stávající charakter území, tak i výškovou hladinu okolní bytové zástavby, která se pohybuje v rozmezí mezi 217,48 m.n.m (č.p.57), 223,26 m.n.n (č.p.1530) až 223,34 m.n.m (č.p.16), jedná se tedy o změnu, která svým architektonickým řešením respektuje charakter a výšky stávající okolní zástavby. Záměr je v souladu s požadavky tohoto ustanovení.

- záměr je v souladu s § 18 odst. 2, 5 a) PSP, neboť sítě technické infrastruktury budou vedeny pod terénem,
- záměr je v souladu s ust. § 20 - obecné požadavky na umístění. Navrhovaná novostavba bytového domu se umísťuje v Božetěchově ulici na parcele po zbouraných řadových garážích, které byly postaveny v 60. letech 20. století. Dnes slepá ulice Božetěchova, bývala spojnicí ulice Boleslavova a Táborská (bývalé Palackého ul.). V průběhu 20. století došlo k postupnému zániku původní osady a byla nahrazena novými činžovními domy. V nejbližším okolí se nachází jedna z původních staveb - č.p. 57, naproti funkcionalistický činžák č.p. 16, posledními stavebními počiny byly bytovky z 60.let, ještě před panelovou érou. Novostavba zastavuje pozemky s ohledem na okolní zástavbu různorodého charakteru. Jedná se o stavbu, která je rozdělena do dvou hmot, půdorysně odpovídající hmotě domu č.p.57 na poz.č.188), který má zastavěnou plochu 220 m². Navrhovaná novostavba má společnou podnož na úrovni 1.NP a 2.NP, na které jsou umístěné hmoty o půdorysu cca 130 a 200 m². Vzhledem ke svažitému terénu, je novostavba dělením hmot zapojena do způsobu zástavby dotyčné strany ulice. Stavba výškově odpovídá č.p. 57, ale zároveň v severní části navazuje na č.p.16 a č.p.1530 s hlavními římsami okolo 223 m.n.m. Navrhovaná novostavba svým půdorysným, výškovým i architektonickým řešením respektuje charakter území i okolní zástavby. Záměr je v souladu s požadavky tohoto ustanovení.
- Záměr je v souladu s ust. § 21 – stavební čára. Sávající založená uliční a stavební čára v rámci navrhované novostavby bytového domu navazuje na původní zástavbu řadovými garážemi v ul. Božetěchova, resp. navazuje na rozhraní veřejných a soukromých pozemků. Zastavovaný pozemek není definován jako uliční prostranství, jedná se o dostavbu stávající obytné zástavby. Jedná se o umístění stavby ve stabilizovaném území a stavební čára zůstává v původní linii, dané řadovými garážemi v celém průběhu styku s veřejným prostranstvím.
- Záměr je v souladu s ust. § 26 – umístění staveb s ohledem na výškovou regulaci. V území není stanovena výšková regulace. Podle podkladu a stávajících okolních staveb lze stanovit, že výšková hladina okolní zástavby je podle § 25, odst. 2 písm. d) hladina III - 0 m až 12 m v jižním konci ul. Božetěchova, v severním konci je to hladina V-12 m až 21 m. Nejbližší objekty ze severní strany v ul. Božetěchova, tedy č.p.16 a č.p.1530 mají hlavní římsu kolem 223 m.n.m, tedy 18 m nad přilehlým terénem. Nejbližší objekt z jižní strany č.p.57 má hlavní římsu 217,48 m.n.m., tedy 8,7m nad přilehlým terénem. Navržené výškové řešení stavby bylo stanoveno na základě velmi rozdílné situace v severní a jižní části parcely. Hlavní římsa stavby je navržena na kótě 219,93 m.n.m, což odpovídá výšce stavby severní části 14,60m a v jižní části 11,80m. Jde tedy o nastavení střední výškové hladiny IV. Výškové a hmotové řešení dále pracuje s ustupujícím podlažím, které je ustoupeno od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře o 2,5m a od další (jižní) obvodové stěny o 2 až 2,6m. Odstoupení z jižní strany bylo záměrně zvoleno s ohledem na dům č.p. 57. Naopak nároží orientované do Boleslavovi ulice je záměrně bez odstoupení, aby stavba nepodkročila svou výškou blízké objekty č.p.16 a č.p.1530. Novostavba, která má výšku římsy ve výšce 11,80 až 14,60 m je navržena přiměřeně okolní zástavbě i jejímu charakteru.
- Záměr je v souladu s ust. § 28 – odstupy od okolních budov. Z hlediska odstupů od sousedních objektů byl posouzen odstup navrhované novostavby od jižní fasády domu č.p.16 v 1.NP. Splnění požadavku bylo prokázáno splněním odstupového úhlu. Pro okna obj. č.p.16 je odstup splněn. Splnění požadavku odstupů bylo prokázáno splněním odstupového úhlu.
- Záměr je v souladu s ust. § 29 - odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku. Navrhovaná novostavba bytového domu se umísťuje v Božetěchově ulici analogicky na místě zbouraných řadových garáží. Stavba přiléhá ke stavební čáře ve styku s veřejným prostranstvím - ulice a chodníku. Odstup stavby směrem k pozemku p.č. 223/1 (školní hřiště) je 3m. Odstup stavby k pozemku p.č.188 (č.p.57) je 3,8m. Část novostavby bytového domu v úrovni 1.NP, přiléhá k hranici pozemku p.č. 188 je ze strany pozemku p.č.188 podzemní částí stavby (viz řez A-A, výkr.č. 301. Navrhovaná novostavba je částečně obklopena veřejným prostranstvím a zároveň bylo prokázáno, že záměr tak jak je navržen, splňuje požadavky jiných právních předpisů. Požadavky tohoto ustanovení jsou splněny.
- záměr je v souladu s ust. § 31 PSP, součástí záměru je provedení nového přímého napojení na komunikaci sjezdem na pozemek z ulice Božetěchova. Připojení bylo povoleno odborem životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 4 rozhodnutím ze dne 5.3.2026 pod č.j. P4/228617/26/OD/HORV-PŘI 001/26, které nabylo právní moci dne 11.3.2026
- záměr je v souladu s ust. § 32 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na kapacitu parkování, jak vyplývá z podrobného výpočtu v dokumentaci. Požadavky na vázání stání v počtu 15 vázaných a

návštěvnícká stání v počtu 1 stání jsou splněny. V objektu bude zajištěno celkem 23 stání. Výsledný počet stání respektuje minimální požadovaný a maximální přípustný počet stání.

- záměr je v souladu s ust. § 33 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na formu a charakter parkování, neboť stání jsou umístěna na stavebním pozemku, parkovací stání jsou umístěna ve 2.PP a 1.PP stavby bytového domu.
- záměr je v souladu s ust. § 35 až § 38 PSP, kterými jsou stanoveny požadavky na připojení staveb na technickou infrastrukturu, stavba bude napojena novou vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad v ulici Božetěchova, nová přípojka jednotné kanalizace bude napojena na kanalizační řad v ulici Boleslavova, dešťové vody ze stavby budou svedeny do retenční nádrže umístěné ve 2.PP navrhované stavby, stavba bude napojena z napěťové hladiny NN distribuce PRE přes novou dělicí skříň
- záměr je v souladu s ust. § 39 odst. 1 PSP, ve kterém je stanoveno, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost a přístupnost při užívání, úspora energie a tepelná ochrana, je splněno, což je zřejmé z předložené dokumentace, především z Architektonicko-stavebního řešení, které vypracoval Ing. arch. Michal Schwarz – ČKA 03027,
- záměr je v souladu s ust. § 40 odst. 1 PSP, ve kterém je stanoveno, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, včetně technické seismicity, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit náhlé nebo postupné zřícení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv části stavby nebo přilehlé stavby, nepřipustné přetvoření nebo kmitání konstrukce, které může narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části nebo které vede ke snížení trvanlivosti stavby, poškození nebo ohrožení provozuschopnosti připojených technických zařízení v důsledku deformace nosné konstrukce, ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací a drah v dosahu stavby a ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikaci a dráze přiléhající ke staveništi, ohrožení provozuschopnosti sítí technické infrastruktury v dosahu stavby a staveniště, porušení staveb v míře nepřiměřené původní příčině, zejména výbuchem, nárazem, přetížením nebo následkem selhání lidského činitele, kterému by bylo možno předejít bez nepřiměřených potíží nebo nákladů, nebo jej alespoň omezit, poškození staveb vlivem nepříznivých účinků podzemních vod vyvolaných zvýšením nebo poklesem hladiny přilehlého vodního toku nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vztlakem při zaplavení, ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů, mostků a propustků; požadavky se považují za splněné, je-li postupováno podle normy uvedené v § 84, což je zřejmé z předložené dokumentace,
- záměr je v souladu s ust. § 42 PSP, neboť je navržena v souladu s vyhl. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, jak dokládá souhlasné závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy ze dne 10.7.2025 pod č.j. HSAA-6744-3/PRE6-2025,
- záměr je v souladu s ust. § 43 odst. 1 PSP, ve kterém je stanoveno, že stavba musí být navržena, prováděna, užívána a případně odstraňována tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem uvolňování látek nebezpečných pro zdraví a životy osob a zvířat a pro rostliny, přítomnosti nebezpečných částic a plynů v ovzduší, uvolňování emisí nebezpečných záření, zejména ionizujících, nepříznivých účinků elektromagnetického záření, znečištění vzduchu, povrchových nebo podzemních vod a půdy, nedostatečného zneškodňování odpadních vod a kouře, nevhodného nakládání s odpady, výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb, nedostatečných tepelně izolačních a zvukově izolačních vlastností podle charakteru užívaných místností, nevhodných světelně technických vlastností, výskytu biotických škůdců a plísní v konstrukcích a na jejich povrchu, je splněno, což je zřejmé z dokumentace, především z Architektonicko-stavebního řešení, které vypracoval Ing. arch. Michal Schwarz – ČKA 03027,
- záměr je v souladu s ust. § 44 PSP, kde jsou stanoveny požadavky na výšky a plochy místností; světlá výška obytných místností je nejméně 2,6m. V podkrovním prostoru v úrovni 5.NP je nejmenší světlá výška 2,3m dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.

- záměr je v souladu s ust. § 45 PSP, neboť denní osvětlení obytných místností je zajištěno v souladu s normovými hodnotami, jak bylo prokázáno ve studii denního, kterou vypracovala společnost A.W.A.L s.r.o. a ověřil Ing. Marcel Pelech
- záměr je v souladu s ust. § 46 PSP, kde jsou stanoveny požadavky na větrání a vytápění. Obytné a pobytové místnosti budou mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání a budou dostatečně vytápěny s možností regulace teploty. Objekt bude vytápěn tepelnými čerpadly typu vzduch voda a větrán vzduchotechnikou s rekuperací tepla. Záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření budou účinně odvětrány v souladu s hodnotami uvedenými v bodě 4 přílohy č. 1 k tomuto nařízení. Vnitřní společné prostory a vnitřní komunikační prostory budovy budou odvětrány. Byty a další místnosti obytné budovy nebudou větrány do společných prostor a prostor komunikačních. Vzduchotechnická zařízení je navrženo pro místnosti bez možnosti přirozeného větrání, resp. pro místnosti, jejichž větrání je požadováno hygienickými, protipožárními nebo bezpečnostními předpisy, nebo kde požadavek na větrání vychází z požadavků technologie. Jejich provoz bude bezpečný, hospodárný, nebude ohrožovat životní prostředí a zdraví osob nebo zvířat. Vzduchotechnická zařízení bude umožňovat požadované pravidelné čištění a údržbu. Při podtlakovém větrání bude zajištěn dostatečný přívod vzduchu.
- záměr je v souladu s ust. § 53 PSP, neboť je navržena tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb. Při provádění stavby nebude docházet k nepřiměřenému omezování přístupu k přilehlým stavbám ani k pozemkům ani k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením nad míru obvyklou.

Stavba je dle předloženého závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým je Magistrát HMP odbor územního rozvoje, ze dne 6.11.2025 pod č.j.: MHMP 1091109/2025 v souladu s vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a předpisů.

Dále stavební úřad ověřil, že v dokumentaci stavby byly v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu zohledněné ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a dospěl k těmto závěrům:

- stavba je celkově řešena bezbariérově, stavba bude přístupná z přilehlého chodníku bezbariérovým hlavním vstupem, všechny podlaží budou přístupné osobním výtahem s velikostí klece 1170/1420 mm. V domě budou vyhrazena dvě parkovací stání pro soby s omezenou schopností pohybu a orientace. Schodišťová ramena budou po obou stranách opatřena madly ve výšce 900 mm s přesahem o 150 mm prvního a posledního stupně.

Současně 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. Podle ust. § 159 odst. 3 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí.

V souladu s ust. § 94o odst. 2 písm. b) stavebního zákona stavební úřad ověřil, že je zajištěn příjezd ke stavbě a včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem, jde o novou stavbu bytového domu, která bude napojena na stávající inženýrské sítě v ul. Božetěchova a v ul. Boleslavova. Stavba bude napojena na veřejně přístupnou komunikaci v ul. Božetěchova, na kterou ÚMČP4 OD vydal dne 5.3.2026 pod č.j.: P4/228617/26/OD/HORV-PŘI 001/26 rozhodnutí o připojení na místní komunikaci, které nabylo právní moci dne 11.3.2026.

Dle dokumentace je záměr navržen v souladu s platnými právními předpisy, normami a vyhláškami. Stavba nebude produkovat žádné nadměrné exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach atd. Stavebník k žádosti doložil závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané dle ust. § 96b stavebního zákona, ze kterého je zřejmé, že předmětný stavební záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování na dotčeném pozemku přípustný.

Rovněž stavební úřad dle ust. § 94o odst. 3 stavebního zákona ověřil účinky budoucího užívání stavby. Dle projektové dokumentace je záměr navržen v souladu s platnými právními předpisy, normami a vyhláškami. Stavba nebude produkovat žádné nadměrné exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach atd. Stavebník k žádosti doložil závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané dle ust. § 96b stavebního zákona, ze kterého je zřejmé, že předmětný stavební záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování na dotčeném pozemku přípustný.

Ve smyslu ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona stanovil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí dle § 230 nového stavebního zákona, neboť se jedná o ostatní stavbu neuvedenou v příloze č. 1, 2 a 3 k novému stavebnímu zákonu. Dále stanovil, které fáze výstavby stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolní prohlídky stavby stavebním úřadem. Kontrolní prohlídka bude provedena dle ust. § 227 nového stavebního zákona.

Povolení vedlejší stavby souboru staveb vodního díla retenční nádrže na pozemku parc. č. 189/1 k.ú. Nusle bylo v souhlasném závazném stanovisku dle ust. § 94j odst. 2 stavebního zákona, které vydal ÚMČ Praha 4 odbor stavební, jako vodoprávní úřad, pod spis. zn.: P4/409724/23/OST/CICH, č.j.: P4/453118/23/OST/CICH ze dne 2.2.2024, odůvodněno takto:

*Dne 17.8..2023 obdržel vodoprávní úřad žádost o vydání závazného stanoviska v rámci společného řízení souboru staveb s názvem: „**Bytový dům Krč**“ na pozemcích č.parc. 170, 189/1, 189/3, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7, 189/8, 189/9, 189/10, 189/11, 189/12, 189/13, 189/14, 189/15, 189/16, 189/17, 189/18, 190/1, 190/2 v k.ú. Nusle, Praha 4, a to ke stavbě vedlejší, kterou je vodní dílo – retenční nádrž. Podání bylo doplněno dne 10.10.2023 pod č.j.: 409725. Jelikož podklady neposkytovaly dostatek informací pro posouzení předloženého záměru k výše uvedené stavbě, vyzval vodoprávní úřad dne 12.9.2023 žadatele k doplnění žádosti a odstranění nedostatků žádosti vedené pod č.j. P4/452868/23/OST/CICH . Podání bylo doplněno dne 24.1.2024 pod č.j.: 038571.*

*Předmětem záměru je stavba nazvaná " **Rezidence Božetěchova** ", na pozemcích č.parc. 170, 189/1, 189/3, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7, 189/8, 189/9, 189/10, 189/11, 189/12, 189/13, 189/14, 189/15, 189/16, 189/17, 189/18, 190/1, 190/2 v k.ú. Nusle, Praha 4. Objekt bytového domu je navržen o 2.PP a 4.NP. Objekt bude napojen na veřejnou kanalizaci vedenou v ulici Budějovická novou kanalizační přípojkou DN 200 v délce 27 m, a vodovodní přípojkou PE HD 100 SDR11 d63x5,8 v délce 8 m.*

Dešťové vody ze střechy bytového domu, teras a zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže o uváděném objemu 22,6 m³ s navrhovaným řízeným odtokem o uváděném max. množství velikosti 0,5 l/s do veřejné kanalizace.

Navržené akumulace retenční nádrže jsou dle § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona vodním dílem.

Stavba vodního díla obsahuje:

Retenční nádrž – betonová nádrž umístěná ve 2.PP o půdorysné ploše 7,18 m², konstrukční výšce 3,8m a výšce max. hladiny 3,665 m, na které je osazen bezpečnostní přepad. , o retenčním objemu 22,62m³ s max. odtok vřivým ventilem 0,5 l/s, vstup do nádrže poklopem z 1.PP.

Žádost o závazné stanovisko byla doložena doklady podle ustanovení § 18 vyhlášky č. 183/2018 Sb., o náležitostech rozhodnutí a dalších opatření vodoprávního úřadu a o dokladech předkládaných vodoprávnímu úřadu, v platném znění a to zejména:

- plná moc kzastupování pro spol Rangherka 5 s.r.o. ze dne 13.4.2023 a pro Ing.Martinu Křížkovou ze dne 13.4.2023
- projektová dokumentace pro společné povolení datovaná 03/2023, zodpovědný projektant ing. Petr Elkner ČKAIT 0012379
- stanovisko správce povodí tj. Povodí Vltavy s.p. ze dne 9.8.2023 zn. PVL - 54566/2023-260
- kontrolní plán prohlídek

Speciální stavební úřad, jako dotčený orgán podle § 94j odst. 2 stavebního zákona, posoudil u předmětné žádosti a předložené dokumentace soulad navrhované stavby se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podmínka č. 1 byla stanovena s ohledem na provázanost vydaného stanoviska a předložené projektové dokumentace, neboť právě k této projektové dokumentaci je stanovisko vydáváno. Retenční nádrž je tedy možné provést pouze na základě předložené projektové dokumentace z 03/2023, kterou v souladu s ustanovením § 158 stavebního zákona (vybraná činnost ve výstavbě) vypracoval oprávněný projektant ing. Petr Elkner ČKAIT 0012379 dle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ve znění pozdějších předpisů.

Podmínka č. 2 byla stanovena z důvodu, že dešťová nádrž je stavbou, kterou dochází k nakládání s vodami, ke kterému je zapotřebí povolení dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona. Povolení k nakládání s vodami, které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla v daném případě užíváním dešťové nádrže, je možné vydat jen současně se stavebním povolením vodního díla, pokud se nejedná o vodní dílo, které bude povolovat ve společném územním a stavebním řízení podle zvláštních předpisů jiný správní orgán než vodoprávní úřad.

Podmínka č. 3 byla stanovena na základě platného kanalizačního řádu ústřední čistírny odpadních vod - Kanalizační řádu kanalizace pro veřejnou potřebu v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha, neboť do veřejné kanalizace jsou tyto vody odváděny.

Podmínka č. 5 se týká dokladů nutných pro prokázání bezpečného užívání uvedeného vodního díla.

Správce povodí - Povodí Vltavy, s. p., ve svém stanovisku ze dne 9.8.2023 uvádí, že z hlediska zájmů daných Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy, Berounky (ustanovení § 24 až § 26 vodního zákona) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu.

Projektová dokumentace stavby vodního díla splňuje požadavky nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. městě Praze (pražské stavební předpisy), a dospěl k těmto závěrům:

- *záměr je v souladu s ust. § 38 hospodaření se srážkovými vodami,*
- *záměr je v souladu s ust. § 39 odst. 1, ve kterém je stanoveno, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití*

Dále vodoprávní úřad ověřil, že stavba splňuje požadavky vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla, ve znění pozdějších předpisů, zejména těch základních a obecných specifikovaných v ust. § 3-5 citované vyhlášky.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními předpisy.

Vzhledem k tomu, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu, vydal vodoprávní úřad souhlasné stanovisko.

Povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby bylo příslušným orgánem ochrany přírody odůvodněno v souhlasném závazném stanovisku ÚMČ Praha 4 OŽP ze dne 5.8.2024 pod zn. P4/226297/24/OŽP/STAN, takto:

Žadatel požádal o závazné stanovisko orgánu ochrany přírody ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného ve společném územním a stavebním řízení dle § 8 odst. 6 zákona o ochraně přírody. Konkrétně se jedná o žádost o závazné stanovisko orgánu ochrany přírody ke kácení 4 ks trnovníku akátu, 2 ks javoru mléče, 1 ks pajasanu žláznatého a 2 ks jasanu ztepilého na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, z důvodu kolize se stavbou „Novostavba bytového domu Rezidence Božetěchova“. Žádost byla správnímu orgánu doručena dne 14.5.2024 a doplněna ve dnech 17.6.2024 a 28.7.2024.

O zamýšleném zásahu, při němž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny podle zákona o ochraně přírody v dané věci byly dne 15.7.2024 pod č.j. P4/347153/24/OŽP/KVIT ve smyslu § 70 odst. 2 zákona informovány spolky – Pankrácká společnost, z.s., sídlem Hudečkova 12/1097, 14000

Praha 4, IČ: 26666154; 4-občanská, z.s., sídlem Kloboukova 2225/26, 148 00 Praha 4, IČ: 22762701 a Probud'me Nusle, z.s., U družstva Ideál 1133/23, 14000 Praha 4, IČ: 06242839.

Součástí projektové dokumentace jsou veškeré podklady předepsané ustanovením § 4 odst. 1 vyhlášky č. 189/2043 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení zákona - specifikace dřevin, druh, situační zákres, obvody kmenů ve výšce 130 cm nad zemí, plná moc pro zástupce žadatele ze dne 13. 4. 2023, souhlas vlastníka pozemku parc.č. 223/1, k.ú. Nusle s náhradní výsadbou č.j. P4/282425/24/OOM/SKOU, SZ P4/256735/23/7, ze dne 10.6.2024, souhlas vlastníka pozemku parc.č. 191/2, k.ú. Nusle s náhradní výsadbou ze dne 4.6.2024, souhlas spoluvlastníků pozemku parc.č. 188, k.ú. Nusle s náhradní výsadbou ze dne 4.6.2024 a ze dne 21.7.2024, projektová dokumentace „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA“ zpracovaná společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 - průvodní a souhrnná technická zpráva, koordinační situace, návrh umístění náhradní výsadby na podkladu dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Oplocení půdorys“ zpracovaný společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023, dendrologický průzkum „Garáže Božetěchova – Demolice“ zpracovaný společností Křeček a Plundra, s.r.o. v lednu 2020, znalecký posudek č. 23/3/21 zpracovaný dne 30.6.2021 Ing. Martinou Součkovou, závazné stanovisko OPP MHMP č.j.: MHMP 5227/2024, sp. zn.: S-MHMP 1867022/2023 ze dne 2.1.2024 a zdůvodnění žádosti.

Dne 4.6.2024 provedl orgán ochrany přírody ohledání dřevin na místě. Na místě samém bylo zjištěno, že se jedná o 4 ks trnovníku akátu, 2 ks javoru mléče, 1 ks pajasanu žláznatého a 2 ks jasanu ztepilého rostoucí na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle v příkrém svahu mezi pozemkem venkovního hřiště ZŠ Tábořská a bývalými řadovými garážemi v ulici Božetěchova. Objekty garáží byly v minulosti odstraněny a na jejich místě se v současné době nachází parkovací místa. Předmětný pozemek parc.č. 189/1, k.ú. Nusle má mírně lichoběžníkový tvar, je prudce svažitý, neoplocený a veřejně přístupný. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy a objekty veřejného vybavení (ZŠ Tábořská). V docházkové vzdálenosti se nachází také městský park a divadlo Na Fidlovačce. Podle územního plánu se v místě růstu dřevin jedná o oblast zahrnutou do kategorie OV – všeobecně obytné území.

Splnění zákonných podmínek pro vydání závazného stanoviska:

Povolení ke kácení lze vydat jen ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin.

Ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je **dle § 8 odst. 6 zákona o ochraně přírody** nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Toto závazné stanovisko vydává orgán ochrany přírody příslušný k povolení kácení dřevin. **Povolení kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí.**

V souladu s § 9 odst. 1 zákona může orgán ochrany přírody ve svém závazném stanovisku orgánu ochrany přírody ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně může uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však na dobu pěti let.

Správní orgány rozhodující na úseku ochrany přírody a krajiny jsou povinny především střežit veřejný zájem na ochraně životního prostředí a vyvažovat jiné zájmy, které mohou být protichůdné k tomuto veřejnému zájmu. Orgán ochrany přírody musí objektivně posoudit a náležitě odůvodnit, zda zájem na pokácení dřevin převyšuje konkurující veřejný zájem na jejich zachování, anebo zda tomu tak není. Správní orgán přitom váží estetický a funkční význam dřevin na straně jedné a závažnost důvodů pro jejich pokácení na straně druhé, aby mohl vydat souhlas či nesouhlas s pokácením dřevin, případně stanovit uložení náhradní výsadby a následné péče o ni, je-li to vzhledem k místním poměrům možné, s cílem dosáhnout přiměřené kompenzace vzniklé ekologické újmy. Zda důvody uvedené v žádosti o závazné stanovisko ke kácení jsou závažné, je nutno vždy vztahovat k ochraně jiných veřejných nebo

individuálních zájmů. Vyhodnocení vztahu ochrany dřevin a ochrany těchto jiných zájmů pak správní orgán provede v rámci rozhodovací činnosti.

Konkrétní charakteristika dřevin

Trnovník akát, označený v žádosti č. 2, roste na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy ve střední části příkrého svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Kořeny místy vystupují na povrch. Původně se jednalo o dvojkmen, avšak u slabšího více vykloněného kmene došlo k selhání tlakového větvení. Obvod stále stojícího kmene ve výšce 130 cm nad zemí měří 105 cm. Dřevina má výšku 12 m a její koruna je široká asi 8 m. Koruna je nasazená ve výšce cca 4 m nad zemí a je proschlá asi z 50 % objemu. V hlavním kosterním větvení jsou patrné dutiny se stopami hniloby. Zdravotní stav dřeviny i vitalita dřeviny jsou výrazně zhoršené. Provozní bezpečnost dřeviny je nedostatečná. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordináční situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Javor mléč, označený v žádosti č. 4, vyrůstá na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy v příkrém svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Kořeny stromu vystupují na povrch. Obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí dosahuje 87 cm. Výška stromu je 14 m a jeho koruna má průměr asi 5 m. Koruna je nasazená vysoko ve výšce asi 5 m nad zemí a je silně proschlá. Terminál je zcela suchý a odumřelý. Koruna je silně potlačena vlivem zápoje a nakloněná směrem k ulici Božetěchova. Javor vykazuje výrazně zhoršený zdravotní stav a výrazně sníženou vitalitu. Provozní bezpečnost dřeviny je nedostatečná. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordináční situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Pajasan žláznatý, označený v žádosti č. 9, roste na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy na horní hraně svahu ve vzdálenosti asi 30 cm od oplocení školního hřiště. Obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí je 121 cm. Pajasan dosahuje výšky asi 14 m a jeho koruna zaujímá šířku cca 7 m. Koruna je nasazená vysoko ve výšce asi 8 m nad zemí, je vitální, pouze s ojedinělými suchými větvemi. Pajasan vykazuje celkově dobrý zdravotní stav a mírně sníženou vitalitu. Provozní bezpečnost dřeviny je dobrá. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordináční situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v kolizi se zajištěním stavební jámy objektu (záporové pažení) a není ho tak možné na místě zachovat.

Trnovník akát, označený v žádosti č. 20, vyrůstá jako dvojkmen na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy ve střední části příkrého svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Obvody kmenů ve výšce 130 cm nad zemí činí 127 cm a 109 cm. Akát má výšku přibližně 16 m a jeho koruna dosahuje šířky asi 8 m. Koruna je nasazená ve výšce cca 5 m nad zemí a je zcela suchá. Mezi hlavními kosterními větvemi jednoho z kmenů je vyvinuté tlakové větvení. Zdravotní stav akátu je výrazně zhoršený. Jedná se o odumřelý strom. Provozní bezpečnost dřeviny je nedostatečná. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordináční situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Trnovník akát, označený v žádosti č. 22, roste na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy v příkrém svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí je 119 cm. Dřevina má výšku cca 16 m a její koruna je široká přibližně 6 m. Koruna je nasazená ve výšce 10 m nad zemí a je prořídlá. Celkově je koruna proschlá z více než 30 % objemu. Větve v dolní části koruny jsou vlivem silného zastínění téměř suché. Dřevina je ve zhoršeném zdravotním stavu a má výrazně sníženou vitalitu. Provozní bezpečnost dřeviny je zhoršená. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordináční situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č.

2 - *Situační zákres kácených dřevin*, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Jasan ztepilý, označený v žádosti č. 28, vyrůstá na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy na horní hraně svahu při oplocení školního hřiště. Obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí je 110 cm. Dřevina dorůstá do výšky 16 m a její koruna je nasazená ve výšce asi 8 m nad zemí. Koruna je široká přibližně 8 m. Zdravotní stav stromu zhoršený a jeho vitalita mírně snížena. Provozní bezpečnost dřeviny je zhoršená. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordinační situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v kolizi se zajištěním stavební jamy objektu (záporové pažení) a není ho tak možné na místě zachovat.

Javor mléč, označený v žádosti č. 30, roste na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy na dolní hraně příkrého svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí měří 96 cm. Výška stromu činí 15 m. Koruna je nasazená ve výšce asi 5 m nad zemí a dosahuje průměru cca 8 m. Nachází se v ní drobné suché větve. Koruna je výrazně vykloněná směrem k ulici Božetěchova. Jedná se o dospělého jedince se zhoršeným zdravotním stavem a mírně sníženou vitalitou. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordinační situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Jasan ztepilý, označený v žádosti č. 31, vyrůstá na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji se sousedním javorem, č. 30, na dolní hraně příkrého svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí dosahuje 85 cm. Strom má výšku asi 13 m a jeho koruna je široká přibližně 5 m. Koruna je nasazená ve výšce 7 m nad zemí a je spíše jednostranná. V koruně se vyskytují suché větve. Jasan vykazuje výrazně zhoršený zdravotní stav a zřetelně sníženou vitalitu. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordinační situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Trnovník akát, označený v žádosti č. 34, roste na pozemku parc.č. 189/1, k.ú. Nusle, v zápoji s dalšími stromy v příkrém svahu mezi oplocením školního hřiště a parkovištěm při ulici Božetěchova. Kmen má ve výšce 130 cm nad zemí obvod 98 cm. Akát dorůstá do výšky asi 13 m. Koruna je nasazená vysoko ve výšce 7 m nad zemí a je široká přibližně 5 m. Koruna je spíše jednostranná. Dřevina vykazuje výrazně zhoršený zdravotní stav a zřetelně sníženou vitalitu. Provozní bezpečnost dřeviny je zhoršená. Strom je dle předloženého dokumentu „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA – Koordinační situační výkres“ zpracovaného společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a dokumentu „Příloha č. 2 - Situační zákres kácených dřevin“, a zjištění učiněných na místě v přímé kolizi s novostavbou bytového domu a není ho tak možné na místě zachovat.

Vyhodnocení funkčního a estetického významu jednotlivých dřevin:

Funkční význam dřevin v území lze rozdělit do tří následujících úrovní, a to:

Primární funkce - funkce, jejíž deficit vedl k umístění konkrétního porostu dřevin a byl rozhodující při stanovení vlastností porostu na určité lokalitě.

Souběžná (sekundární) funkce - v řadě případů dochází k souběhu funkčních požadavků na konkrétním místě, který řeší souběžná (sekundární) funkce, tj. další funkce, ke které bylo přihlédnuto při stanovení parametrů porostů na téže lokalitě.

Terciární funkce - komplex pozitivních účinků, kterými působí prvky vegetace na své okolí bez cílevědomého zásahu člověka (produkce O₂, absorpce CO₂, filtrace přízemních vrstev vzduchu, úprava tepelného a vlhkostního režimu prostředí, absorpce hluku a vibrací, produkce baktericidních a fytoncidních látek, ovlivnění psychického a psychosomatického stavu obyvatel, estetický účinek, refugia organismů, sekundární biotopy, migrační cesty, atp.)

Tyto tři dílčí funkce se skládají v konečný efekt pro zájmové území.

Estetický význam dřevin:

Estetický význam dřevin není dán pouze habitem předmětné dřeviny, ale také charakteristikami, kde dřevina roste (krajinná scéna).

Estetika krajiny je součástí obecné estetiky, jejím hlavním úkolem je rozmístění a sladění živých i neživých prvků tak, aby celek působil harmonicky a působivě zdůraznil krásu přírodních i člověkem vytvořených částí. Estetické úpravy využívají určité nástroje, jako je kompozice, barevný soulad, kontrast, linii, rytmus nebo rozměrnost.

Estetické kvality území nejsou dílem náhod, ale výsledkem spolupůsobení přírody, historického vývoje, využití území a způsobu hospodaření. Významnou roli sehrává člověk, ať již pracuje systematicky a ve velkém měřítku se zdůrazněním přírodních nebo architektonických dominant a vytvářením nových, se zohledněním hospodářských hledisek a systematickým formováním rozsáhlých území, hledajících harmonii hospodářského využití s hledisky estetickými, anebo detailně formuje krajinu každodenní prací. Stromy, keře i plochy porostlé směsí bylin, a to jak přírodních, tak kulturních formací, se podílejí zásadním způsobem na formování a vývoji charakteru krajiny a jeho vnímání člověkem.

Předmětnou lokalitou jsou pozemky v místě původních řadových garáží při ulici Božetěchova v Praze 4. Předmětné dřeviny vyrůstají v příkrém svahu mezi veřejným placeným parkovištěm, které nahradilo zdemolované garáže, a oploceným areálem ZŠ Tábořská. Lokalita je na jihu ohraničena stavbou a pozemkem rodinného domu na adrese Božetěchova 57/8, Praha 4, na východě školním hřištěm a na severu objektem soukromé garáže. Na západě lokalita sousedí s komunikací Božetěchova. Celkově se jedná o oblast skládající se převážně z bytových domů, objektů veřejného vybavení (základní a mateřská škola v ulici Boleslavova, základní škola Tábořská, divadlo Na Fidlovačce, ...) a ploch zeleně (park Na Fidlovačce).

Předmětné dřeviny zde plní všechny funkce izolační zeleně, tedy zachycují prach a emise z dopravy po komunikacích Boleslavova a Božetěchova. Zároveň působí protihlukově a spolu s ostatní zelení v okolí se podílí na tvorbě mikroklimatu lokality. Koruny dřevin poskytují útočiště pro ptáky a drobné savce. Význam dřevin, které jsou předmětem tohoto závazného stanoviska, ať už funkční, tak i estetický pak spočívá zejména ve skutečnosti, že jsou součástí městské zeleně v dopravně zatížené městské aglomeraci.

Samozřejmě nelze popřít, že i zde jsou u předmětných dřevin naplněny funkce sekundární a terciální. Mezi tyto funkce patří především rekreační, pozitivní působení na člověka z hlediska vnímání místa, produkce O₂, redukce CO₂, úprava tepelného a vlhkostního režimu. Zeleň má i další význam např. mikroklimatický, kdy snižuje důsledky urbanizovaného prostředí – ovlivňuje např. klimatické činitele, tepelnou bilanci a relativní vlhkost vzduchu, zvyšuje vlhkost vzduchu mikroklimatu výparem vody a to např. odparem rosy zkondenzované na povrchu vegetace, odparem zachycených srážek. Dále snižuje a tlumí výkyvy teploty (v zimním období zmírňují proudění studeného vzduchu a v letním období dřeviny ochlazují své okolí), zmírňují nežádoucí horizontální proudění vzduchu. Pod zdravotní význam zeleně patří příznivé ovlivnění jakosti vzduchu – produkce O₂ a částečné zbavování vzduchu škodlivých plynů (zplodin z dopravy a průmyslu – SO₂, NO₂, CO, ...), snižování hlučnosti a protiprašné funkce zeleně, kdy se částičky prachu usazují na listech a srážkami jsou splavovány do půdy (možnost zachycovat prachové částice je z důvodu mnohonásobně větší plochy listů než je vlastní povrch terénu a uspořádáním povrchu listu, kdy větší zachycovací schopnost mají dřeviny s korunami tvořenými drobnými lístky a drsnějším povrchem).

Zeleň má i estetický, kulturní, psychický a rekreační význam. Jedná se o plochu, kde lidé většinou tráví pasivní i aktivní odpočinek, působí na jednotlivé smysly lidí jako je barevnost listů, která je proměnná v průběhu roku, světlo a stín, šum listů, atd., uzavřený prostor osázený vyvolává pocit bezpečí a udržovaná zeleň vzbuzuje dojem pořádku, dále zeleň v městské prostředí spoluvytváří prostor a plochu a buduje kladný vztah k přírodě. Estetický význam předmětných dřevin je dán především jejich působením na vnímání člověka. Předmětné dřeviny vyrůstají v příkrém svahu v zápoji korun a své okolí proto esteticky ovlivňují spíše jako celek tvořící hustou zelenou clonu mezi školním hřištěm a ulicí Božetěchova. Při bližším pohledu však řada těchto dřevin působí nebezpečným dojmem. Koruny dřevin jsou z důvodu silného zápoje výrazně vykloněny za světlem nad novou parkovací plochu. Dřeviny původně vyrůstaly ve svahu nad objektem řadových garáží, které byly zdemolovány, a jejich místo je v současné době využíváno jako parkoviště. Řada dřevin rostoucí v blízkosti objektu neměla z důvodu pevné bariéry v kořenové zóně dostatečný prostor pro růst a vývoj kořenů a v průběhu demoličních mohlo dojít k poškození kořenů a tím i k dalšímu snížení stability dřevin. V korunách některých stromů se nachází větší suché větve (akáty č. 2

a č. 22) či proschlý terminál (javor č. 4) a tyto stromy tak působí smutným a chřadnoucím dojmem. Nepříjemné pocity odumřelého jedince navozuje akát č. 20. V případě tohoto akátu se jedná o zcela odumřelého jedince, u kterého došlo vlivem jeho celkově špatného stavu k rozlomení tlakové vidlice a odlomení slabšího kmene. Celkově se nejedná o dřeviny chráněné či v dané lokalitě zvláště jedinečné. Lze konstatovat, že estetický význam dřevin jako jednotlivců je průměrný a srovnatelný s významem dřevin v okolí.

Vyhodnocení závažnosti důvodů pro vydání souhlasného závazného stanoviska ke kácení dřevin:

Orgán ochrany přírody vycházel při rozhodování v rámci své správní úvahy kromě jiného z předložené žádosti, z vlastní znalosti tohoto území z úřední činnosti (např. rozhodnutí a stanoviska správních úřadů), z provedeného ohledání na místě a dále z funkčního a estetického významu dřevin v této lokalitě, které zde plní své ekologické funkce.

Jako důvod požadavku pro kácení dřevin uvedl žadatel kolizi se stavbou „Novostavba bytového domu Rezidence Božetěchova“. Tyto důvody podložil žadatel projektovou dokumentací „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA“ zpracovanou společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023. Jedná se o novostavbu bytového domu o 21 bytových jednotkách. Stavba má pět nadzemních podlaží a dvě podlaží podzemní. V nadzemních podlaží jsou navrženy byty. V prvním podzemním jsou umístěny nebytové prostory a zázemí pro byty, ve druhém podzemním podlaží jsou pak umístěny hromadné garáže a technologie domu.

Dle platného územního plánu se jedná o pozemky zahrnuté do plochy kategorie OV – všeobecně obytné využití, které slouží pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Stavbou nového bytového domu, tak bude naplněn účel funkčního využití tohoto území.

Jako závažný důvod pro kácení lze považovat i stavbu dle § 8 odst. 6 zákona je ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivu na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivu na životní prostředí nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. V těchto případech vydává orgán ochrany přírody a krajiny závazné stanovisko ke kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby. Povolení ke kácení včetně náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad ve vyjmenovaných stavebních řízeních.

S ohledem na skutečnost, že dle předložené projektové dokumentace a ověření skutečností na místě je patrné, že se předmětné dřeviny nachází v kolizi se stavbou „Novostavba bytového domu Rezidence Božetěchova“, konkrétně pak s nově navrhovaným objektem bytového domu a stavební jámou (kolize s předmětnými dřevinami je popsána u charakteristiky jednotlivých dřevin), lze považovat výše uvedené důvody uvedené v žádosti za oprávněné, a orgán ochrany přírody rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku závazného stanoviska.

Orgán ochrany přírody vzal při svém rozhodování v úvahu i skutečnost, že stavba bytového domu poskytne v dané lokalitě kvalitní možnosti ubytování. Jedná se o novostavbu určenou k trvalému bydlení, která umožní trvalé a plnohodnotné využití pozemků. Tato stavba naplní z hlediska funkce stanovené územním plánem a po svém dokončení poskytne ubytování pro rodiny i jednotlivce, což lze též považovat za závažný důvod, kdy stavební záměr je z důvodů čistě soukromých, ale naplňuje i širší v zásadě veřejnou potřebu udržitelného rozvoje městského prostředí v rámci již existujícího zastavěného území. Na okolních pozemcích se nachází další dřeviny keřového i stromového patra a po dokončení stavby bude provedena náhradní výsadba, která je nařízena ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem orgán ochrany přírody shledává závažný důvod, konkurující zájmu na zachování dřevin v těchto bodech:

1. **Stavební záměr povolovaný ve společném územním a stavebním řízení dle projektové dokumentace „BYTOVÝ DŮM REZIDENCE BOŽETĚCHOVA“ zpracované společností RANGHERKA 5 s.r.o. v dubnu 2023 a zjištění na místě jsou dřeviny uvedené ve výroku závazného stanoviska dle § 8 odst. 6 zákona o ochraně přírody v kolizi se stavbou „Novostavba bytového domu Rezidence Božetěchova“**

V rámci správní úvahy, jak je výše uvedeno, porovnal orgán ochrany přírody oba zájmy a to veřejný zájem na zachování dřevin s konkurujícím zájmem na jejich pokácení. Po posouzení všech výše

uvedených skutečností rozhodl orgán ochrany přírody tak, jak je výše uvedeno právě s ohledem na výstavbu bytového domu a dospěl k závěru, že v tomto konkrétním řešeném případě **shledal po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin závažný důvod pro jejich pokácení a to stavbu pro bydlení.**

Náhradní výsadba a následná péče o dřeviny

Podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody orgán ochrany přírody ve svém závazném stanovisku ke kácení dřevin může stanovit přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně může uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však na dobu pěti let.

S ohledem na skutečnost, že ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného ve společném územním a stavebním řízení je nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a tímto závazným stanoviskem orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s kácením 4 ks trnovníku akátu, 2 ks javoru mléče, 1 ks pajasanu žláznatého a 2 ks jasanu ztepilého, čímž vzniká ekologická újma, využil orgán ochrany přírody tohoto oprávnění a v souladu s § 9 odst. 1 zákona uložil podmínku závazného stanoviska a to přiměřenou náhradní výsadbu s následnou péčí po dobu pěti let jako kompenzaci této ekologické újmy. Stromy plní ve městě řadu funkcí, od estetických, hygienických, rekreačních po ekologické.

Při posuzování přiměřenosti náhradní výsadby vzal orgán ochrany přírody v úvahu zejména její druhovou skladbu, požadovanou velikost nově vysazovaných dřevin a také jejich množství a následnou péči. Vycházel z návrhu sadových úprav a uložil náhradní výsadbu v počtu: 1 ks javoru babyka 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk') o obvodu kmene 18 – 20 cm se zapěstovanou korunou a kořenovým balem, 6 ks třešně Schmittovy (*Prunus x Schmittii*) a 1 ks třešně pilovité 'Kiku-shidare-sakura' (*Prunus serrulata* 'Kiku-shidare-sakura') o obvodu kmene 14 – 16 cm se zapěstovanou korunou a kořenovým balem, a dále keře v počtu 25 ks trojpuku něžného 'Nikko' (*Deutzia gracilis* 'Nikko') o velikosti výpěstku 20 – 30 cm, 4 ks tavelníku slivoňolistého (*Spirea prunifolia*) o velikosti výpěstku 60 – 80 cm a 3 ks pustorylu věncového (*Philadelphus coronarius*), 5 ks přísavníku trojčipého (*Parthenocissus tricuspidata*) a 5 ks jasmínu nahokvětého (*Jasminum nudiflorum*) o velikosti výpěstku 40 – 60 cm. Dřeviny budou vysázeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury. Dřeviny budou vysázeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury.

Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody provedení náhradní výsadby ve stanovené lhůtě, a to v nejbližším vhodném agrotechnickém termínu po dokončení stavby a před vydáním právního aktu povolujícího užívání předmětné stavby (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas, ...). Tuto lhůtu považuje orgán ochrany přírody za přiměřenou k tomu, aby vzniklá ekologická újma byla kompenzována co nejdříve a současně aby žadatel měl dostatečný časový prostor pro porizování konkrétních dřevin a pro nalezení vhodného agrotechnického termínu pro jejich výsadbu.

Orgán ochrany přírody ohledně náhradní výsadby dále podotýká, že ekologická hodnota kácené dřeviny je zpravidla vždy větší než ekologická hodnota nově vysazované dřeviny, neboť mladý jedinec stromu nikdy nemůže plnohodnotně nahradit ekologickou hodnotu káceného jedince, který plnil v daném místě své ekologické funkce po mnoho let a svým habitem a ekologickou nikou se stal biotopem dalších organismů a mladému stromu bude trvat několik dalších let, než tyto funkce plně nahradí. Přesto je orgán ochrany přírody přesvědčen, že nařízená náhradní výsadba plně kompenzuje ekologickou újmu předmětných dřevin v souhlasném závazném stanovisku orgánu ochrany přírody a v budoucnu plně nahradí jejich funkce.

Pro zdárný růst a vývoj nově vysazovaných dřevin zajistí žadatel po dobu pěti let následnou intenzivní péči dle normy ČSN 83 9051 – Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, která spočívá v následujících opatřeních:

- pravidelná zálivka
- péče o kořenovou mísu stromů
- výchovný řez
- pravidelná kontrola kotvení a jeho včasné odstranění
- ošetření mechanických poranění
- ochrana dřevin před chorobami a škůdci

Následná péče v trvání pěti let má za cíl zajištění přizpůsobení a aklimatizaci nově vysazených dřevin na stanovišti. Je zásadní a rozhodující pro další perspektivní růst a rozvoj nové výsadby. Výše uvedená opatření prováděná po dané období umožní jejich další perspektivní vývoj.

Upozornění pro žadatele:

Správní orgán ve výroku závazného stanoviska uvedl podmínku, kterou je dodržení ustanovení § 5 vyhlášky, tedy kácení v období vegetačního klidu (obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny, zpravidla od 1.11. do 31.3. kalendářního roku), jelikož nebyl dán důvod pro odchýlný postup, než jaký je uveden ve vyhlášce. Předmětné dřeviny jsou útočištěm ptáků a jiných zvířat, kteří by v době hnízdění či vyvedení mláďat stěží mohli přesídlit do blízké zeleně.

Orgán ochrany přírody dále upozorňuje na možný výskyt netopýrů ve stromových úkrytech, které však nebyly orgánem ochrany přírody v rámci předmětného ohledání detekovány. Všechny druhy patří mezi zvláště chráněné živočichy ve smyslu zákona. Podle tohoto zákona jsou chráněna jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. Při nečekaném nálezu netopýrů ve stromovém úkrytu je třeba okamžitě zastavit veškeré práce a kontaktovat Českou společnost pro ochranu netopýrů nebo nejbližší záchrannou stanici pro zraněné živočichy.

Protože důvodem kácení je kolize se stavebním záměrem, stanoví orgán ochrany přírody podmínku, že kácení je možné až po vzniku práva provést stavební záměr podle stavebního zákona, aby bylo zamezeno kácení v případě, že by tento záměr nebyl realizován. Tento požadavek vyplývá z ust. § 7 zákona o ochraně přírody, podle nějž jsou dřeviny chráněny před poškozováním a ničením. Tato podmínka je v souladu s principem prevence, který je jedním ze základních obecných právních principů, zejména pak v právu životního prostředí. V případě, že by žadatel pokácel na základě tohoto povolení dřeviny, aniž by poté reálně na pozemcích stavěl, došlo by bezdůvodně k újmě na životním prostředí. Správní orgán zároveň vychází i z myšlenky, že kácet lze jen ze závažných důvodů. Pokud však tyto závažné důvody odpadnou, odpadne i jedna ze základních skutečností, na základě kterých bylo toto povolení vydáno. Zároveň s tím by žadatel objektivně nemohl splnit ani povinnost uložení náhradní výsadby.

Orgán ochrany přírody upozorňuje, že ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, se povolení ke kácení dřevin vyžaduje také pro náhradní výsadby (§ 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody), a to i v případě, že nesplňují velikostní parametry podle § 8 odst. 3 zákona o ochraně přírody.

V souladu s ustanovením § 8 zákona o ochraně přírody zhodnotil orgán ochrany přírody funkční a estetický význam dřevin navržených ke kácení, porovnal oba vzájemně si konkurující zájmy a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku závazného stanoviska. Toto závazné stanovisko je vydáno v souladu se zákony a ostatními právními předpisy orgánem k tomu příslušným, vychází ze zjištěného stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a obsahuje předepsané náležitosti.

V souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.“ ve spojení s ust. § 330 odst. 3 větou první nového stavebního zákona „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona.“ Dle ust. § 334a odst. 3 věty druhé nového stavebního zákona „Pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 4 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024.“ Zdejší stavební úřad je dle nového stavebního zákona příslušným stavebním úřadem k vedení řízení a vzhledem k tomu, že žádost o vydání společného povolení byla podána před 30.6.2024 a nejedná se o vyhrazenou stavbu, postupoval dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023.

Na základě výše uvedeného stavební úřad neshledal důvody, které by bránily umístění a povolení stavby.

P o u č e n í o o d v o l á n í :

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle ust. § 81 odst. 1 ve spojení s ust. § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení doručením k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u odboru stavebního Úřadu městské části Prahy 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b,

140 46 Praha 4, s potřebným počtem stejnopisů (včetně příloh) tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, (včetně příloh).

Ing. Eva Kotasová
vedoucí odboru stavebního

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 15000 Kč byl zaplacen.

Upozornění :

- Společné povolení dle ust. § 94p odst. 5 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.
- Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebude zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba byla již zahájena. Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti společného povolení.
- Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Nejpozději k závěrečné prohlídce bude předložen doklad o vytýčení prostorové polohy stavby, vypracované úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem.
- Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštních právních předpisů, kterými jsou zejména nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen doklad o požadovaných vlastnostech použitých výrobků.
- Skutečné provedení stavby bude respektovat vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- Zhotovitel stavby a stavebník jsou povinni při provádění stavby respektovat a dodržet ustanovení 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).
- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na dodržování požadavků zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
- Budou dodrženy požadavky správců těch stávajících podzemních sítí, které se na staveništi nacházejí, na nahlášení zahájení prací příslušným referentům těchto správců a požadavky na způsob provádění prací v blízkosti těchto sítí.
- Při provádění stavby je nutno zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/2008 Sb., HMP, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě).

- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Před započítím prací uzavře stavebník nájemní smlouvy s vlastníky jednotlivých dotčených pozemků a k závěrečné kontrolní prohlídce předloží doklad o ukončení nájemních smluv.
- K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen doklad o ukončení nájemní smlouvy s TSK hl. m. Prahy.
- Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky 5/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech)
- Při provádění stavebních prací je nutné postupovat tak, aby byly splněny povinnosti stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (např. aby nedocházelo k nadměrnému zraňování nebo úhynu živočichů nebo k ničení jejich biotopů).
- O rozsahu nutné geodetické dokumentace pro účely digitální mapy Prahy je možno se informovat na Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, pracoviště Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, www.iprpraha.cz.
- Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí dle § 230 a násl. nového stavebního zákona. Kolaudační rozhodnutí vydává na žádost stavebníka zdejší stavební úřad. Stavebník v žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí uvede údaje a předloží podklady stanovené v § 232 nového stavebního zákona.
- Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 10 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. K žádosti se připojí přílohy uvedené v části C přílohy č. 10 k této vyhlášce.
- Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu se žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti ověřené projektové dokumentaci uvedeným v § 233 odst. 2 nového stavebního zákona. Jde-li o stavbu technické nebo dopravní infrastruktury, předloží dokumentaci geodetické části skutečného provedení stavby.

Po dni nabytí právní moci společného rozhodnutí stavební úřad zašle stavebníkovi:

- jedno vyhotovení ověřené dokumentace spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy,
- štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Rozhodnutí se doručuje:

I. Účastníci řízení dle ust. § 94k písmeno a) stavebního zákona doporučeně do vlastních rukou:

- stavebník, kterým je
Rezidence Božetěchova s.r.o., Školská č.p. 689/20, 110 00 Praha 1, kterého zastupuje RANGHERKA 5 s.r.o., 28. pluku č.p. 464/39, 100 00 Praha 10, IDDS: zxtggxs

II. Účastníci řízení dle ust. § 94k písmeno b) stavebního zákona doporučeně do vlastních rukou :

- obec Hl. m. Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu.

III. Účastníci řízení dle ust. § 94k písmeno d) stavebního zákona doporučeně do vlastních rukou :

- vlastník pozemků parc.č. 191/1, 192/2, 3018/1, 3018/2, 3018/3, 3018/4 a 3019/1 k.ú. Nusle, kterým je HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1
- vlastník pozemku parc.č. 223/1 k.ú. Nusle, kterým je :
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1 a Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4 se svěřenou správou nemovitosti ve vlastnictví obce, zastoupená OOM Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4
- vlastníci pozemku parc.č. 188 k.ú. Nusle a stavby č.p. 57, kterými jsou:

- Sahil Ahuja, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4
Martin Modrák, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, IDDS: hkjx765
Antónia Modráková, Sámova č.p. 1179/15, 101 00 Praha 10
Ráchel Smékalová, Gorazdova č.p. 1970/10, 120 00 Praha 2
Kateřina Šubínová, Božetěchova č.p. 57/8, 140 00 Praha 4, IDDS: asi622x
- vlastník pozemku parc.č. 191/2 k.ú. Nusle, kterým je :
Ing. Res Miroslav, Tálínská č.p. 1486, 198 00 Praha 9
 - vlastník pozemku parc.č. 191/3 k.ú. Nusle a stavby bez. č.p., kterým je :
Mgr. David Grygárek, Vodičkova č.p. 710/31, 110 00 Praha 1, IDDS: 8zcg3ci
 - ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku parc.č. 3019/1 k.ú. Nusle, který je:
Lucie Měsková, Svojsíkova č.p. 1439/3, 169 00 Praha 6
 - vlastníci (správci) sítě technického vybavení:
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4,
Pražská vodohospodářská společnost a.s., sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00
PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková č.p. 2144/1, 148 00 Praha 4,
Pranet s.r.o., Lipenecká 24, 156 00 Praha 5,

IV. Ostatní účastníci řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona v souvislosti s ust. § 144 odst. 1 správního řádu zveřejněním na úřední desce Úřadu městské části Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4 (ke zveřejnění po dobu 15 dnů).

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbách na nich může být společným povolením přímo dotčeno:

- vlastník sousedního pozemku parc.č. 191/4 k.ú. Nusle a stavby bez č.p.
vlastník sousedních pozemků parc.č. 191/5 a 192/1 k.ú. Nusle
vlastníci sousedního pozemku parc.č. 192/3 k.ú. Nusle a stavby č.p.1530, 1531
vlastníci sousedního pozemku parc.č. 169 k.ú. Nusle a stavby č.p. 16
vlastníci sousedních pozemků parc.č. 167/1, 172/3, 173, 174/3 k.ú. Nusle a stavby č.p. 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529
vlastník sousedních pozemků parc.č. 174/3, 174/4 a 174/5 k.ú. Nusle a staveb bez č.p. na nich
- Městská část Praha 4, zast. OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

V. Dotčené orgány:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OCP, IDDS: 48ia97h
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OPP, IDDS: 48ia97h
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP UZR, IDDS: 48ia97h
Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní Město Prahu a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4
ÚMČ Praha 4, OD, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4
ÚMČ Praha 4, OST (vodoprávní úřad), Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4
ÚMČ Praha 4, OŽP, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

na vědomí:

Ing. Martina Křížková, IDDS: a8fxnmt

Co: spis, evidence

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce ÚMČ Praha 4.

