



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

náměstí 14. října 4, 150 22 Praha 5
IČO: 00063631, DIČ CZ00063631



MC05X03ANSH9

Odbor Stavební úřad

Spis. zn.: MC05/OSU/163583/2025/No/Sm.p.5088
Č. j.: MC05 28507/2026
Vyřizuje: Bc. Klára Novotná

Archiv: Sm.p.5088
Spisový znak: 330 V/5
V Praze 21.01.2026

Portál stavebníka/ISSŘ

Jednoznačný identifikátor: SR00X014T101

Záměr: Z/2025/174176

Řízení: R/2025/241823

ID PD: SR00X014T11W

OZNÁMENÍ O NABYTÍ PRÁVNÍ MOCI

Úřad městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad, 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 "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad"), oznamuje, že rozhodnutí o změně záměru před dokončením ve věci záměru s označením

**„Polyfunkční dům Na Knížecí_ZZPD“
Praha 5, k. ú. Smíchov**

(dále jen "záměr") na pozemcích č. parc. 5088, 5019/120, 5019/139, 4951/3, 5019/140, 5019/141, 5019/142, 5019/143, 5019/98, 5019/99, 5019/115 v katastrálním území Smíchov, při ulici Za Ženskými domovy, č. j. MC05 557753/2025 ze dne 17.12.2025 **nabylo právní moci dne 20.01.2026.**

Projektová dokumentace ID SR00X014T11W byla ověřena.

Městská část Praha 5
Úřad městské části
odbor Stavební úřad
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/15/04


Ing. Dana Ševčíková
vedoucí Odboru Stavební úřad

Doručuje se:

Ing. Martin Novák, IDDS: gqr35e3, Tolstého 721/20, 101 00 Praha 10

zastoupení pro: Na Knížecí development s.r.o., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1

Za správnost vyhotovení: Bc. Klára Novotná

Stejnopis: spisy



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

náměstí 14. října 4, 150 22 Praha 5
IČO: 00063631, DIČ CZ00063631



MC05X038W69C

Odbor Stavební úřad

Spis. zn.: MC05/OSU/163583/2025/No/Sm.p.5088
Č. j.: MC05 557753/2025
Vyřizuje: Bc. Klára Novotná

Archiv: Sm.p.5088
Spisový znak: 330 V/5
V Praze 17.12.2025

Portál stavebníka/ISSŘ
Jednoznačný identifikátor: SR00X014T101
Záměr: Z/2025/174176
Řízení: R/2025/241823
ID PD: SR00X014T11W

ROZHODNUTÍ ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Výroková část

Úřad městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad, 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 "stavební zákon"), přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 18.09.2025 podal stavebník, **Na Knížecí development s.r.o., IČO 210 44 406, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, zastoupený Ing. Martinem Novákem, IČO 15156648, Tolstého 721/20, Praha 10** (dále jen „stavebník“), jako právní nástupce původního stavebníka ČSAD Praha holding a.s., Pod Výtopnou 13/10, 186 00 Praha 8, a následně stavebníka Na Knížecí Gate s.r.o., Pod výtopnou 13/10, 186 00 Praha 8 (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 224 stavebního zákona ve spojení s § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona

povoluje

změnu záměru před dokončením s označením:

**„Polyfunkční dům Na Knížecí_ZZPD“
Praha 5, k. ú. Smíchov**

(dále jen "záměr"). Změna záměru před dokončením se týká pozemků dle nového parcelního členění č. parc. 5088 (ostatní plocha), 5019/120 (ostatní plocha), 5019/139 (ostatní plocha), 4951/3 (ostatní plocha), 5019/140 (ostatní plocha), 5019/141 (ostatní plocha), 5019/142 (ostatní plocha), 5019/143 (ostatní plocha), 5019/98 (ostatní plocha), 5019/99 (ostatní plocha), 5019/115 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Smíchov, při ulici Za Ženskými domovy (dále jen „stavba“).

Záměr na pozemcích dle nového parcelního členění č. parc. 5088, 4951/3, 4951/4, 5019/139, 5019/140, 5019/99, k. ú. Smíchov byl:

- umístěn územním rozhodnutím vydaným stavebním úřadem pod sp. zn. MC05/OSU/7476/2017/Šev, č. j. MC05 15587/2018 dne 06.04.2018 (nabytí právní moci dne 11.05.2018),
- povolen stavebním povolením vydaným stavebním úřadem pod sp. zn. MC05/OSU/1104/2020/Šev/Sm.5088, č. j. MC05 103473/2020 ze dne 29.08.2020 (nabytí právní moci dne 19.09.2020). Platnost stavebního povolení byla prodloužena rozhodnutím sp. zn. MC05/OSU/6189/2022/Šev, č. j. MC05 21389/2022 ze dne 14.02.2022 (nabytí právní moci dne 08.03.2022) a rozhodnutím sp. zn. MC05/OSU/43922/2024/No/Sm.p.5088, č. j. MC05 167202/2024 ze dne 17.07.2024 (nabytí právní moci dne 15.08.2024), a to do 19.08.2026

Předmětem záměru je změna stavby před dokončením v tomto rozsahu:

Navrhovaný objekt je bytový dům s jedním podzemním podlažím a osmi nadzemními podlažními, poslední podlaží je ustoupené (původně povolený objekt byl polyfunkční objekt s obchodními a administrativními prostory se 7 nadzemními podlažními a 8 podlažním nárožím).

V 1. nadzemním podlaží budou situovány retailové jednotky, recepce, odpočinkové/společenské prostory pro rezidenty. Ve 2. až 8. nadzemním podlaží budou situovány byty. V 8. nadzemním podlaží budou situovány terasy a pobytová zóna pro rezidenty objektu.

V podzemním podlaží objektu bude umístěno parkování pro rezidenty, sklepní kóje, kolárna a potřebné technické prostory pro technologii objektu.

Předmětem změny stavby před dokončením je také připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stavba se nachází v ochranném pásmu speciální dráhy (metra).

Druh a účel povolované změny záměru před dokončením:

- bytový dům s jedním podzemním podlažím a osmi nadzemními podlažními
- související dopravní a technická infrastruktura

II. Stavební úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

(včetně podmínek, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu)

Podmínky pro umístění stavby

- A) Změnou stavby před dokončením se **mění popis stavby a podmínky č. 1 až 7 územního rozhodnutí** vydaného odborem Stavební úřad ÚMČ Praha 5 pod sp. zn. MC05/OSU/7476/2017/Šev, č. j. MC05 15587/2018 dne 06.04.2018, které nabylo právní moci dne 11.05.2018 (dále též „územní rozhodnutí“), takto (změny jsou oproti původnímu textu **vyznačeny tučně**):

Umisťuje se stavba v rozsahu:

- **bytový dům** na pozemku č. parc.5088,
- Geotermální vrty hloubky cca **199 m** na pozemku č. parc. 5088
- Terénní a sadové úpravy pozemku č. parc. 5088
- Vedení VN na pozemku č. parc.4951/4. č. parc.5088
- Veřejné osvětlení na pozemku č. parc. 4951/3 a č. parc.5088
- Přeložka datové sítě na pozemku č. parc. 4951/3 a č. parc.5088
- Přípojky inženýrských sítí:
 - vodovodní přípojka na pozemku č. parc. 4951/3, č. parc.5088
 - kanalizační **přípojky DN 200** na pozemku č. parc. 4951/3, č. parc.5088
 - datová přípojka č. parc. 4951/3, č. parc.5088
- plochy a objekty zařízení staveniště na pozemku č. parc. 5088, č. parc. **5019/120, 5019/139**

vše v k. ú. Smíchov, ulice Za Ženskými domovy, Praha 5.

Druh a účel umisťované stavby:

- Jedná se o záměr výstavby **bytového domu (byty, retailové jednotky)** s podzemními garážemi, včetně terénních a sadových úprav, inženýrských sítí.
1. Stavba bude umístěna na **pozemcích č. parc. 5088 (ostatní plocha), 5019/120 (ostatní plocha), 5019/139 (ostatní plocha), 4951/3 (ostatní plocha), 5019/140 (ostatní plocha), 5019/141 (ostatní plocha), 5019/142 (ostatní plocha), 5019/143 (ostatní plocha), 5019/98 (ostatní plocha), 5019/99 (ostatní plocha), 5019/115 (zastavěná plocha a nádvoří), 2912 (ostatní dopravní plocha)** v katastrálním území Smíchov v Praze 5.
 2. Prostorové umístění:
 - a) **Bytový dům** – stavba hlavní bude mít v úrovni 1.NP půdorys ve tvaru obdélníku s příčnou osou ve směru S-J s maximální délkou 21,00 m (sever – jih) a podélnou osou ve směru V-Z (východ – západ) s maximální délkou **87,8 m**. Bude umístěn na pozemku č. parc. č. 5088 v katastrálním území Smíchov tak, že:
 - jihovýchodní nároží v úrovni 1.NP bude umístěno ve vzdálenosti min. **22,64 m** od hranice s pozemkem č. parc. **5019/110**, k. ú. Smíchov (v ose sever – jih)
 - jižní fasáda v jihozápadním nároží bude umístěna na hranici s pozemkem č. parc. **5019/120**, k. ú. Smíchov ve vzdálenosti min. **22,64 m** od hranice s pozemkem č. parc. **5019/110** v ose sever – jih, k. ú. Smíchov
 - vzdálenost **severní fasády** v úrovni 1.NP od pozemku č. parc. 4951/3 (komunikace Za Ženskými domovy), k. ú. Smíchov bude min. **4,00 m**.
 - 8.NP bude ustoupeno **ze všech směrů o min. 1,5 m tak, že vytvoří dvě hmoty na východní a západní části objektu vzdálené od sebe cca 20,5 m**
 - a) Polyfunkční objekt bude mít **1** podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží. 8. nadzemní podlaží bude ustupující. Hlavní vstup do budovy i nezávislé vstupy do obchodních jednotek v parteru domu jsou navrženy na severní fasádě z ulice Za Ženskými domovy. Vjezd a výjezd do podzemních garáží v 1. PP polyfunkčního objektu bude rovněž na severní fasádě z ulice Za Ženskými domovy.
 - b) Polyfunkční objekt bude mít + 0,000 na kótě **196,65 m n. m. Bpv.**, **1.** podzemní podlaží na kótě cca **192,75 m n. m. Bpv.**, atika terasy 7. nadzemního podlaží bude na kótě cca **221,20 m n. m.**

Bpv., atika ustupujícího 8. nadzemního podlaží bude na kótě max. **225,03 m n. m.** Bpv., tj. **28,38 m** nad okolním upraveným terénem. Nad atikou mohou být technická zařízení a architektonické prvky, které ji nepřesáhnou o více než 3 m.

- c) Pramencové kotvy záporového pažení kotvené záporové stěny na západní a jižní hranici pozemku č. parc.5088, budou umístěny na pozemku č. parc. **5019/120, 5019/139, 5019/143**, vše v k. ú. Smíchov.

3. Architektonické řešení:

- a) Konstrukční systém objektu bude **železobetonový stěnový**.
- b) V 1.PP budou umístěna parkovací stání, technické a skladové prostory, v 1.NP budou **retailové jednotky, recepcce, co-workingové centrum a prostory pro rezidenty**, ve 2.NP ÷ 8.NP **byty**.

4. Doprava

- a) **Bytový dům** bude dopravně napojen na ulici Za Ženskými domovy.
- b) Vjezd do parkingu v 1.PP bude po obousměrné dvoupruhové rampě min. šířky min. 5,5 m, se sklonem od 8 do 15 %, která bude dopravně napojena na ulici Za Ženskými domovy.
- c) Vjezd a výjezd z hromadných podzemních garáží novostavby bude řešen jako obousměrná dvoupruhová komunikace s provozem řízeným světelnou signalizací (stůj-volno) při otevírání a zavírání **garážových vrat. Vjezdová garážová vrata budou ovládána GSM modulem nebo vjezdovou kartou na fasádě budovy těsně před nájezdem na rampu.**
- d) **Podél západní, východní a severní hrany objektu jsou navrženy komunikace pro pěší s šířkou min. 2,5 m. Při jižní hraně objektu jsou navrženy komunikace pro pěší navazující na stávající a připravované komunikace pro pěší o šířce min. 1,75 m.**
- e) Jízdní pruhy v přilehlých komunikacích se nemění.
- f) Doprava v klidu – **82** parkovacích stání (z toho 4 pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace) bude zajištěno v 1.PP **bytového domu**. Na pozemku č. parc. 5088, k. ú. Smíchov před severním průčelím objektu budou umístěna dvě parkovací stání pro zásobování objektu.

5. Inženýrské sítě:

- a) **Nový objekt bude napojen novou vodovodní přípojkou DN 80 na veřejný vodovodní řad DN 400 v ulici Za Ženskými domovy.**

Napojení bude provedeno vysazeným T-kusem a šoupětem se zemní soupřavou. Dimenze vodovodní přípojky bude DN 80 a materiálem bude TLT DN80. Délka vodovodní přípojky je 5,5 m. Potrubí přípojky bude dále zavedeno do objektu a na prostupu nosnou stěnou bude opatřeno chráničkou. Za vstupem přípojky do objektu bude osazena vodoměrná sestava.

- b) **Stávající vodovodní přípojka bude využita po dobu výstavby jako dočasné připojení zařízení staveniště. Před dokončením stavby, bude tato stávající vodovodní přípojka nahrazena novou vodovodní přípojkou.**
- c) **Nový objekt bude napojen dvěma novými jednotnými kanalizačními přípojkami, napojenými do stávajících odboček, vysazených na stoce. Tyto jednotné kanalizační přípojky budou vedeny v dimenzi DN 200 se sklonem 15 %, respektive 17 %.**
- d) **Dešťové vody budou akumulovány a retenovány ve dvou retenčně akumulačních nádržích.**

Vnitřní retenční-akumulační nádrž má 30 m³ retenční objem + 23,8 m³ akumulační a vnější retenční-akumulační nádrž má 20 m³ retenční objem + 20 m³ akumulační objem s regulovaným odtokem do kanalizace 0,6 l/s.

- e) **Napojení objektu bude provedeno pomocí dvou nových přípojkových skříní SD822, které budou zasmyčkovány dvěma novými kabely NN AYKY-OT 3x240+120 z TS 5775 a dvěma novými kabely NN AYKY-OT 3x240+120 z TS 4884.**
 - f) **Připojení objektu na telekomunikační síť se předpokládá pomocí dvou HDPE trubek pr. 40 mm z optické trasy v blízkosti plánovaného záměru. Předpokládáme, že vlastní smluvní záležitosti dostupného operátora bude řešit investor po vlastní ose. Zakončení přívodního optického kabelu operátora datových služeb bude provedeno v datovém rozvaděči v technické místnosti. Předpokládá se řešení tzv. optika do bytu v rámci vlastní investice vybraného datového operátora. V rámci prostupů přes obvodovou zeď budou instalovány další (2x2ks) prostupy pro alternativní datové operátory.**
 - g) **Přeložka datových kabelů: Přes pozemek č. parc. 5088, k. ú. Smíchov, prochází kabelové trasy sítě elektronických komunikací (dále jen SEK) společnosti Česká telekomunikační infrastruktura (CETIN), prostřednictvím které jsou na SEK napojeny některé objekty v prostoru bývalého nádraží. Stávající vedení pro napojení prostoru bývalého nádraží bude přeloženo - nově bude vedeno v severní části pozemku č. parc.5088, k. ú. Smíchov. Stávající datový kabel procházející k objektu ze severní strany ulice Za Ženskými domovy (č. parc. 4951/3, k. ú. Smíchov) bude přeložen. Přeložka bude provedena v celé délce zastavovaného pozemku, v chodníku na pozemku č. parc. 5088 a č. parc. 4951/3, k. ú. Smíchov, při jižní straně ulice Za Ženskými domovy.**
 - h) **Veřejné osvětlení: Vedení veřejného osvětlení na sousedním pozemku č. parc. 4951/3, k. ú. Smíchov – veřejné komunikaci Za Ženskými domovy, zůstane stávající. Zařízení bude připojeno na stávající rozvod veřejného osvětlení (VO). Hranice dodávky začíná odbočením kabelem ze stávajícího nejbližšího stožáru VO, umístěného na rohu ulice Za Ženskými domovy a ulice Vackové. Z tohoto stožáru je veden kabel do demontovaného stožáru č.500810. Z uvedeného stožáru bude kabel přepojen do nového stožáru S1. V dotčeném prostoru ulice Za Ženskými domovy budou na trakčních stožárech osazena ve výšce 10 m LED svítidla – celkem 4 ks.**
6. Terénní a sadové úpravy:
- a) **Budou realizovány na pozemku č. parc. 5019/120, 5088, 5019/143, k. ú. Smíchov**
 - b) **Jižně od objektu bude zřízena parková plocha o šířce min. 11,7 m napojená na okolní veřejná prostranství.**

7. Dočasné stavby zařízení staveniště

Na pozemcích č. parc. 5088, 5019/120, 5019/139, 5019/98 v k. ú. Smíchov budou zřízeny stavby zařízení staveniště, a to buňkoviště, jeřáby, oplocení výšky max. 2 m, čistící místa vozidel, manipulační a skladové plochy, staveništní komunikace. Staveniště bude napojeno na ulici Za Ženskými domovy. Pro zajištění stavební jámy budou zřízeny kotvy zasahující také na pozemky č. parc. 5019/141, 5019/143, 5019/144, 5019/99 a 4951/3vše v k. ú. Smíchov. Stavby zařízení staveniště budou dočasné po dobu trvání realizace stavby.

- B) Ostatní podmínky č. 8 až 11 územního rozhodnutí vydaného odborem Stavební úřad ÚMČ Praha 5 pod sp. zn. MC05/OSU/7476/2017/Šev, č. j. MC05 15587/2018 dne 06.04.2018, které nabylo právní moci dne 11.05.2018, zůstávají v platnosti.**

Podmínky pro provedení změny záměru před dokončením:

1. **Změna záměru před dokončením bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. František Kubašta, ČKAIT 0015042, v květnu 2025. Projektová dokumentace bude po nabytí právní moci tohoto povolení ověřena a oznámení ověření zasláno stavebníkovi.**

2. Změna záměru před dokončením bude prováděna stavebním podnikatelem (osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů), který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, a je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.
3. Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 7 dnů před zahájením stavby:
 - název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list)
 - jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle č. 360/1992 Sb., v platném znění),
 - oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu následující fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení statického zajištění stavební jámy,
 - dokončení hrubé stavby,
 - dokončení změny záměru před dokončením a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce.
5. Spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží stavebník:
 - dokumentace pro povolení změny záměru před dokončením s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
 - doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy,
 - doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití, a evidenci odpadů z prováděné stavby,
 - souhlasná stanoviska dotčených orgánů k povolení užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud byla opatřena před konáním závěrečné kontrolní prohlídky.
6. Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 19692/2025, sp. zn. S-HSHMP 19692/2025 ze dne 30.07.2025 stavebník předloží Hygienické stanici hl. m. Prahy před započítáním užívání stavby:
 - protokol o měření hluku z provozu všech instalovaných stacionárních zdrojů (např. výtahů, VZT, garážových vrat, trafostanice apod.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech stavby a v chráněných venkovních prostorech okolních staveb v denní/noční době,
 - protokol z měření hluku, vypracovaný v souladu s § 32a zákona č. 258/2000 Sb., prokazující, že hluk z dopravy nepřekračuje v chráněném vnitřním prostoru stavby nejvíce exponovaných obytných místností hygienické limity hluku v denní a noční době. Zvlášť budou vyhodnoceny příspěvky hluku z provozu silniční dopravy a zvlášť příspěvky hluku z provozu tramvajové dopravy. Během měření budou v provozu VZT zařízení zajišťující výměnu vzduchu jiným způsobem než okny. Měření bude provedeno v souladu s kap. 6.1.3 Metodického návodu pro měření a hodnocení hluku v mimopracovním prostředí (věstník MZ ČR z 25. října 2023),
 - protokol o měření vibrací a strukturálního hluku, kterým se prokáže účinnost navržených vibroizolačních opatření a nepřekročení hygienických limitů hluku a vibrací v chráněných vnitřních prostorech stavby navrhovaného objektu,
 - projektovou dokumentaci k využití komerčních prostor splňující požadavky příslušné legislativy.

7. Na základě jednotného enviromentálního stanoviska vydaného odborem ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 č. j. MC05 200780/2025/OŽP/Ryš ze dne 01.09.2025 stavebník dodrží následující požadavky:
- Podlahy garáží budou opatřeny nátěrem proti působení průsaku ropných látek, garáže nebudou odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Znečištěné vody budou likvidovány odbornou firmou.
 - Odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a ke znečištění povrchových a podzemních vod.
8. Na základě vyjádření Policie ČR č. j. KRPA-223966-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 13.08.2025 stavebník dodrží následující požadavky:
- parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, ČSN 73 6058 a ČSN 73 4001,
 - stavba bude v koordinaci s rekonstrukcí ul. Za Ženskými domovy,
 - aktualizovaný návrh stálého dopravního značení bude Policii ČR předložen k odsouhlasení v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání,
 - v rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom apod.),
 - bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště,
 - návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby budou Policii ČR předloženy k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením výstavby prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.
9. Při provádění změny záměru před dokončením bude stavebník respektovat požadavky stanovené odborem dopravy ÚMČ Praha 5 ve stanovisku č. j. MC05/428564/2025/ODP/MM ze dne 11.09.2025:
- Do doby kolaudace objektu či jeho předčasného užívání bude realizováno pěší propojení nově navrženého objektu ke stanicí metra Anděl a na zastávky PID (propojení i přes sousední pozemky), a to v případě, že toto nezajistí vlastník sousedních pozemků v rámci plánované výstavby Smíchov City.
 - Staveništní doprava bude v maximální možné míře vedena mimo stávající zastavěné území. Zásady organizace výstavby budou prováděny v koordinaci s ostatní plánovanou výstavbou na sousedních pozemcích z prostoru Smíchovského nádraží.
 - Po celou dobu realizace změny záměru před dokončením bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce, nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu, budou minimalizovány záборы komunikací pro účely stavby, bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě.
 - V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.

II) povolení připojení na komunikaci

Stavební úřad v souladu s § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 13/1997 Sb.“),

povoluje

v rámci povolení záměru **připojení nemovitosti** (stavby pro bydlení) na pozemku parc. č. 5088, 5019/120, 5019/139 v k. ú. Smíchov na komunikaci Za Ženskými domovy

Podmínky připojení na komunikaci:

- Připojení na komunikaci bude provedeno podle projektové dokumentace zpracované Ing. Františkem Kubaštou, ČKAIT 0015042, v květnu 2025.
- parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, ČSN 73 6058 a ČSN 73 4001,
- stavba bude v koordinaci s rekonstrukcí ul. Za Ženskými domovy,
- aktualizovaný návrh stálého dopravního značení bude Policii ČR předložen k odsouhlasení v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání,
- v rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75m nad úroveň jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom apod.),
- bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště,
- návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby budou Policii ČR předloženy k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením výstavby prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

- stavebník, Na Knížecí development s.r.o., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1
- vlastník pozemku č. parc. 495/3, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
- vlastník pozemků č. parc. 5019/140, 5019/141, 5019/142, 5019/143, 5019/98, 5019/99, k. ú. Smíchov, dotčených záměrem, HROTANO CZECH, s.r.o., U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8
- vlastník pozemku č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, Na Knížecí office, s.r.o., U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8
- věcná břemena k pozemkům č. parc. 5088, 4951/3, 5019/141, 5019/142, 5019/99, k. ú. Smíchov, dotčených záměrem, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4
- věcná práva k pozemkům č. parc. 5019/120, 5019/139, k. ú. Smíchov, dotčených záměrem, PPF banka a.s., Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6
- věcné břemeno k pozemku č. parc. 4951/3, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, Quantcom, a.s., Křížkova 237/36a, 186 00 Praha 8
- věcné břemeno k pozemku č. parc. 4951/3, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
- věcné břemeno k pozemku č. parc. 5019/98, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1

- věcná práva k pozemku č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, 110 00 Praha 1
- věcná práva k pozemku č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Odůvodnění

Dne 18.09.2025 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením.

Opatřením č. j. MC05 513747/2025 ze dne 13.11.2025 stavební úřad vyrozuměl účastníky, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Ve vyrozumění uvedl, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a k tomu stanovil lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění. Vyrozumění o zahájení řízení dle § 188 odst. 2 obsahovalo také poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení. Účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona bylo doručováno jednotlivě, účastníkům řízení podle § 182 písm. d) a e) stavebního zákona bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení byli identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru.

Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Vyrozumění o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMČ Praha 5 od 14.11.2025 do 01.12.2025.

Ve stanovené lhůtě účastníci řízení nepodalí námítky.

Podklady žádosti:

- Dokumentace ID SR00X014T11W s vyznačením změn, vypracovaná v hlavní části Ing. Františkem Kubaštou, autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby, ČKAIT 0015042
- Plná moc pro zastupování stavebníka

Závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a dalších organizací:

- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, koordinované závazné stanovisko č. j. HSAA-6587-7/PRE7-2025 ze dne 16.07.2025
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, závazné stanovisko č. j. HSHMP 19692/2025, sp. zn. S-HSHMP 19692/2025 ze dne 30.07.2025
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, osvědčení o vzniku závazného stanoviska č. j. MHMP 646566/2025, sp. zn. S-MHMP 347573/2025 ze dne 04.06.2025
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, vyjádření č. j. MHMP 266018/2025 ze dne 03.04.2025
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, souhlas podle § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona č. j. MHMP 1014571/2025, sp. zn. S-MHMP 962944/2025 ze dne 07.10.2025 (nabytí právní moci dne 28.10.2025)
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah, sdělení č. j. MHMP-799873/2025/O4/Jv, sp. zn. S-MHMP 774611/2025PKD ze dne 23.07.2025
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (dražní úřad), sdělení č. j. MHMP-963622/2025/PKD-O2/No, sp. zn. S-MHMP 957668/2025 ze dne 22.09.2025

- Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku MHMP, souhlas č. j. MHMP 997689/2025, sp. zn. S-MHMP 938682/2025 ze dne 01.10.2025
- Úřad městské části Praha 5, odbor ochrany životního prostředí, jednotné enviromentální stanovisko č. j. MC05 200780/2025/OŽP/Ryš ze dne 01.09.2025
- Úřad městské části Praha 5, odbor dopravy, stanovisko č. j. MC05/428564/2025/ODP/MM ze dne 11.09.2025
- Policie ČR, stanovisko č. j. KRPA-223966-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 13.08.2025
- Správa železnic, s.o., vyjádření zn. S8499/zS-24590/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS ze dne 02.06.2025
- Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, stanovisko zn. SBS 35950/2025/OBÚ-02/1 ze dne 15.07.2025
- Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, vyjádření č. j. IPR09436/25 ze dne 24.09.2025
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, ověření pohledů č. j. 12766/24
- Výbor pro územní rozvoj MČ Praha 5, souhlas se záměrem vysloven na 24. zasedání konané dne 14.01.2025, usnesení č. VUR/24/6/2025

Stanoviska správců sítí a technické infrastruktury nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy:

- Arelion Czech Republic, a.s., vyjádření č. ARCR00566/25 ze dne 18.4.2025
- CETIN a.s., vyjádření č. j. 226377/25 ze dne 13.08.2025
- Cznet, s.r.o., vyjádření č. j. 250100142 ze dne 06.05.2025
- ČD – Telematika, a.s., vyjádření č. j. 2202534937 ze dne 22.04.2025
- České radiokomunikace, a.s., vyjádření zn. UPTS/OS/395014/2025 ze dne 06.05.2025
- ČEZ Distribuce, a.s., vyjádření zn. 0102323717 ze dne 18.04.2025
- ČEZ ICT Services, a.s., vyjádření zn. 0700967660 ze dne 18.04.2025
- Dopravní podnik hl. m. Prahy., a.s., svodná komise, vyjádření č. j. DP/2127/25/100630/TZ/36/1127 ze dne 6.11.2025
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., Metro, vyjádření č. j. DP/1003/25/800210/EHČ ze dne 06.11.2025
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., jednotka Dopravní cesta Tramvaje, vyjádření č. j. 865/25 ze dne 15.09.2025 a vyjádření č. j. 342/25 ze dne 30.04.2025
- Kolektory Praha, a.s., vyjádření zn. KP/001154/2025_001 ze dne 30.04.2025
- Letiště Praha, a.s., vyjádření č. j. 206/25 ze dne 02.05.2025
- Ministerstvo vnitra, závazné stanovisko č. j. MV-67243-7/OSM-2025 ze dne 15.05.2025
- Ministerstvo obrany, závazné stanovisko č. j. MO 815645/2025-1322, sp. zn. 197849/2025-1322/OÚZPHA ze dne 12.09.2025
- Net4GAS, s.r.o., vyjádření zn. 3972/25/OVP/N ze dne 18.04.2025
- OPTILINE, a.s., vyjádření č. OPNE00590/25 ze dne 18.04.2025
- Pivovary Staropramen, s.r.o., stanovisko ze dne 19.05.2025
- Povodí Vltavy, s.p., vyjádření zn. PVL-47456/2025-263 ze dne 11.08.2025
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., vyjádření zn. ZA2025-04009-02 ze dne 09.06.2025 a zn. 2025/OSDS/01988 ze dne 28.04.2025

- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., vyjádření zn. 2025/OSDS/01988 ze dne 28.04.2025
- Pražská teplárenská a.s., vyjádření č. j. 1018/2025 ze dne 29.04.2025
- Pražská vodohospodářská společnost, a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., stanovisko č. j. ZADOST202511862
- PREdistribuce, a.s., vyjádření zn. 25103852_073_17 ze dne 14.07.2017
- Quantcom, a.s., vyjádření zn. PH1395107 ze dne 23.04.2025
- SITEL, s.r.o., vyjádření zn. SITE01001/25 ze dne 18.04.2025
- T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření č. j. E22560/25 ze dne 18.04.2025
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., vyjádření svodné komise č. j. TSK/15657/25 3309/Kon ze dne 22.09.2025
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., koordinační vyjádření č. j. TSK/15657/25/3310/Ko ze dne 15.07.2025
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., vyjádření ze dne 21.04.2025
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., vyjádření č. VPD-00911/2025 ze dne 22.04.2025
- Telco Infrastructure, a.s., vyjádření zn. 1100234982 ze dne 18.04.2025
- Telco Pro Services, a.s., vyjádření zn. 0201864554 ze dne 22.04.2025
- Úřad pro civilní letectví, závazné stanovisko č. j. 006028-25-701 ze dne 28.04.2025
- Veolia Energie ČR, a.s., a Veolia Energie Praha, a.s. vyjádření č. j. REVE/20250418-001/ES ze dne 02.05.2025
- Vodafone Czech Republic, a.s., vyjádření zn. 250418-1006814455 ze dne 22.04.2025

Dále byly předloženy:

- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení na napěťové hladině VN č. 8851705850 uzavřená mezi stavebníkem a PREdistribuce, a.s., dne 08.08.2018

Doklady prokazující vlastnické právo podle § 187 stavebního zákona

- Pozemky č. parc. 4915/1, 4951/3 a 4968/3 v k. ú. Smíchov jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy. Souhlas vydal odbor evidence majetku MHMP pod č. j. MHMP 997689/2025, sp. zn. S-MHMP 938682/2025 ze dne 01.10.2025, včetně souhlasu na situaci,
- Pozemky č. parc. 5019/140, 5019/141, 5019/142, 5019/143, 5019/98, 5019/99, k. ú. Smíchov, jsou ve vlastnictví společnosti HROTANO CZECH, s.r.o., U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8. Souhlas na situaci byl vydán dne 16.09.2025,
- Pozemek č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, je ve vlastnictví společnosti Na Knížecí office, s.r.o., U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8. Souhlas na situaci byl vydán dne 16.9.2025.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil změnu záměru podle ustanovení § 224 ve spojení s § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace změny záměru splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny záměru.

Stručná charakteristika stavby:

Navrhovaný objekt je bytový dům s jedním podzemním podlažím a osmi nadzemními podlažními, poslední podlaží je ustoupené (původně povolený objekt byl polyfunkční objekt s obchodními a administrativními prostory se 7 nadzemními podlažními a 8 podlažním nárožím). V 1. nadzemním podlaží budou situovány retailové jednotky, recepce, co-workingové centrum a prostory pro rezidenty. Ve 2. až 8. nadzemním podlaží budou situovány byty. V 8. nadzemním podlaží budou situovány terasy a pobytová zóna pro rezidenty objektu.

V podzemním podlaží objektu bude umístěno parkování pro rezidenty, sklepní kóje, kolárna a potřebné technické prostory pro technologii objektu.

Hrubá podlažní plocha:	11 920 m ²
HPP byty	10 877 m ²
HPP retail	295 m ²
HPP gastro	532 m ²
HPP fitness	136 m ²
HPP cowork	80 m ²
Zastavěná plocha:	2 985 m ²
Obestavěný prostor nadzemní části objektu:	45 360 m ³
Obestavěný prostor podzemní části objektu:	12 535 m ³

Při celkovém počtu 240 bytů (1kk, 1,5kk, 2kk a 3kk) se předpokládá kapacita osob v objektu na počet 524.

Soulad záměru s veřejnými zájmy

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 stavebního zákona takto:

- a) *soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,*

Navržený záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, a to se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy i s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Navrhovaná změna záměru před dokončením je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018. Záměr se nachází v zastavitelném území v ploše SMJ – smíšené městského jádra s kódem míry využití I a v ploše DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

Z hlediska funkčního využití je navržený záměr v souladu s plochou SMJ, neboť je navrhován jako stavba pro bydlení obsahující obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², nerušící služby a zařízení veřejného stravování. Tato využití jsou přípustným využitím plochy SMJ, včetně vozidlových a pěších komunikací a prostor a liniových vedení technické infrastruktury.

V ploše DU jsou navrženy pěší komunikace a prostory, což je v souladu s přípustným využitím plochy DU. Část podzemního podlaží s parkovacími plochami přesahuje také do plochy DU. Tento přesah respektuje požadavky podmíněně přípustného využití plochy DU takto: „*Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerозděleny doloženou dohodou o parcelaci.*“. Přesah do plochy DU je kompenzován v rámci plochy SMJ vytvořením veřejného prostranství ve vazbě k již založeným veřejným prostranstvím jižním směrem v návaznosti na strukturu záměru nazvaného Smíchov City. Plocha

veřejného prostranství je realizována v ploše SMJ v návaznosti na navržený záměr a jedná se tak o přímo navazující zastavitelnou plochu sjednocenou s plochou, kde je umístěn záměr. Plocha s umístěným náměstím je ve vlastnictví stavebníka, tedy je i majetkově sjednocena se záměrem. Přesah do plochy DU je také v souladu s oddílem 3b odst. 11 opatření obecné povahy č. 55/2018, podle něhož lze veřejná prostranství realizovat v odlišné poloze a tvaru, i v přesahu do sousední plochy s rozdílným způsobem využití, za podmínky, že sousední plocha umístění veřejného prostranství umožňuje, a že bude zachován jeho účel a plošný rozsah. Navržený záměr toto respektuje, neboť plocha SMJ umožňuje realizovat veřejné prostranství a navržené prostranství svým rozsahem přesahuje plošný rozsah podzemního podlaží zasahujícího do plochy DU a z hlediska účelu odpovídá charakteru veřejného prostranství stanovenému v ploše DU.

Z hlediska prostorového uspořádání je v rozvojové ploše SMJ stanoven kód míry využití území I (KPP = 2,6, KPPp = 3,2, KZ = 0,3 při průměrné podlažnosti 7). Na ploše záměru o 3 730 m² (velikost plochy vyplývá z předložené projektové dokumentace) lze podle oddílu 7a odst. 6 opatření obecné povahy lze realizovat v případě KPP = 2,6 hrubou podlažní plochu 9 698 m² (KPP x plocha záměru) a v případě podmíněně přípustného koeficientu KPPp = 3,2 hrubou podlažní plochu 11 936 m² (KPPp x plocha záměru). Navržený záměr má celkovou hrubou podlažní plochu 11 920 m² a nepřekračuje podmíněně přípustný koeficient KPPp = 3,2, neboť dosahuje hodnoty 3,19 (11 920 m²/ o 3 730 m²).

Podle oddílu 7a odst. 14 opatření obecné povahy č. 55/2018. je „*podmíněně přípustné umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek*“:

- a) „*stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny)*“;

Navržený záměr podmínku uvedenou pod písmenem a) splňuje, neboť se nenachází na území památkové rezervace, ani památkové zóny.

- b) „*vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují*“;

Navržený záměr je podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) součástí lokality „072_3 – Smíchovské nádraží“. Jedná se o produkční využití, s ohledem na skutečnost, že se jedná o transformační plochu je nutné od charakteru tohoto využití odhlédnout a respektovat parametry uvedené v územně plánovací dokumentaci. ÚAP zařazují pozemek do transformačně plochy brownfieldu. V rámci lokality se nachází stavby ve výškové hladině VI (16 až 26 m). ale některé ze staveb navržených jižně od záměru zasahují do výškové hladiny VII (21 až 40 m). Navržený záměr s výškou střechy posledního 8 nadzemního podlaží 28,38 m nepřekračuje výškovou hladinu VII, zároveň je nutné uvést, že poslední plnohodnotné podlaží má výšku v úrovni 24,05 m a 8. podlaží je podlažím ustoupeným a rozděleným na dvě části tak, že vytváří východní a západní nároží budovy. Plnohodnotné podlaží a jeho výška nepřekračují výškovou hladinu VI (16 až 26 m). Záměr navazuje primárně na novou zástavbu situovanou jižně, kterou ukončuje ve vazbě k severní části území, kde se nachází autobusové nádraží a stávající zástavba právě ve výškové hladině VI. Při posuzování souladu záměru ve vazbě k okolní zástavbě je nutné přihlídnout ke skutečnosti, že předmětem změny stavby před dokončením je redukce hmoty záměru, kdy původně umístěná hmota měla výšku 35,2 m. Záměr respektuje uliční i stavební čáry v ulici Za ženskými domovy i v ulicích nových., a to ulici Toyen, Vackové a Albrightové. Půdorysně objekt odpovídá okolní zástavbě, nepřekračuje parametry vytvořených bloků v okolí. Záměr je navržen tak, že uzavírá a dotváří území na severu ohraničené ulicí Za Ženskými domovy. V jižní části řešeného území je v rámci záměru navržen veřejný prostor navazující na již založené veřejné prostranství jižně situovanými objekty. Navržený záměr splňuje i podmínku uvedenou pod bodem b).

- c) „*řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu*“

Požadavek uvedený pod písm. c) byl také splněn, neboť záměr byl kladně prověřen na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ)

ve formě zákresů. Zákres byl dle požadavků IPR Praha č. j. 12766/24 proveden do dálkových pohledů celkem z 5 vybraných stanovišť dle seznamu uvedenému v ÚAP hl. m. Prahy:

- z pozorovacího stanoviště ID 1.01 Pohled z Baziliky sv. Petra a Pavla na Vyšehradě – stavba je viditelná, ale nezasahuje do stávajícího horizontu krajiny a svým řešením (objemem, výškou) zapadá do již stávajícího charakteru okolní zástavby (stávající panorama nebude negativně narušeno)
- z pozorovacího stanoviště ID 7.017 Pohled z Brabence od ulice Koukla – stavba je viditelná, ale fakticky pouze obrysy nejvyššího podlaží, nepůsobí rušivě
- z pozorovacího stanoviště ID 7.061 Pohled z terasy u Strahovského stadionu na jih – stavba je viditelná, ale svým řešením (objemem, výškou) zapadá do již stávajícího charakteru okolní zástavby (stávající panorama nebude negativně narušeno)
- z pozorovacího stanoviště ID 7.063 Pohled od horního jezírka v zahradě Kinských na Petříně – stavba je viditelná, ale nezasahuje do stávajícího horizontu krajiny a svým řešením (objemem, výškou) zapadá do již stávajícího charakteru okolní zástavby (stávající panorama nebude negativně narušeno)
- z pozorovacího stanoviště ID 7.067 Pohled z Dívčích hradů – stavba není téměř viditelná, nepůsobí rušivě.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavky pro využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch byly splněny a stavba je v souladu s prostorovou regulací plochy SMJ – kód míry využití I.

Podle Územního plán u sídelního útvaru hl. m. Prahy záměr zasahuje také do:

- území se zákazem výškových staveb.

V území se zákazem výškových staveb je možné podle oddílu 7b odst. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 umisťovat nad stávající výškovou hladinu přípustně umisťovat pouze drobné výškové dominanty. Drobná výšková dominanta je podle oddílu 15 odst. 60 „část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu, nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží a nezvyšující významně užitnou plochu objektu. Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).“ Navržený záměr nepřesahuje stávající výškovou hladinu, jak bylo popsáno výše, reaguje na okolní ať již stávající na severu či připravovanou zástavbu na jihu. Pokud by se jednalo o situování 8 nadzemního podlaží, toto je ustoupené, nepřesahuje výšku dalšího podlaží a nezvyšuje významně plochu budovy. Pro úplnost je však třeba uvést, že ani 8. nadzemní podlaží výškovou hladinu nepřesahuje. Při posuzování souladu záměru ve vazbě k okolní zástavbě je nutné přihlídnout ke skutečnosti, že předmětem změny stavby před dokončením je redukce hmoty záměru, kdy původně umístěná hmota měla výšku 35,2 m.

V oddílu 7b opatření obecné povahy č. 55/2018 jsou dále stanoveny požadavky pro umisťování tzv. výškových staveb či převýšených staveb (definice viz oddíl 15 odst. 35 a 61 opatření obecné povahy č. 55/2018), což jsou stavby překračující výškovou hladinu nebo relativní výšku 40 m, přičemž tyto parametry předmětný záměr nenaplní a není výškovou, ani převýšenou stavbou. Stavba není ani stavbou rozměrnou, která je definována v oddíle 15 odst. 40 opatření obecné povahy č. 55/2018 jako stavba s výraznou hmotou, která se svým objemem a měřítkem výrazně odlišuje od okolní struktury. Stavba se od stávajících či připravovaných staveb v území nijak výrazně neodlišuje, není překračována výšková hladina v území, ani relativní výška stavby 40 m.

- trasy metra se stanicemi, ochranné pásmo metra

Stavba se nachází v ochranném pásmu metra. Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., Metro č. j. DP/1003/25/800210/EHČ ze dne 06.11.2025 ve svém vyjádření vyhodnotil a odsouhlasil.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací ve vztahu k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, zařazují pozemek oblasti 400/Z/60 – oblast celoměstského centra, kde jsou pro rozhodování v území stanoveny následující podmínky:

- snížení tlaku na využití území Památkové rezervace hl. m. Prahy, což záměr splňuje, neboť se nachází mimo území Pražské památkové rezervace,
- preference rozvoje Smíchova, což záměr splňuje, když dotváří transformaci území jižně od ulice Za Ženskými domovy a navazuje na okolní zástavbu,
- zachování stávajícího rozsahu ploch pro občanskou vybavenost a pro státní a městskou správu, což záměr nijak neohrožuje, neboť do těchto stávajících ploch záměr nijak nezasahuje a neruší je,
- zmenšení disproporce mezi počtem pracovních příležitostí a počtem trvalých obyvatel centra je rozvíjeno, když v rámci záměru jsou navrženy plochy pro bydlení ve vazbě na okolní pracovní příležitosti.
- respektování podmínek památkové ochrany v Památkové rezervaci v hl. m. Praze a v navazujících památkových zónách. Jak je uvedeno výše, záměr se nenachází v památkové rezervaci, ani v zóně,
- zachování veřejných parkových ploch při respektování historického vývoje v území. Záměr do stávajících parkových ploch nezasahuje, vytváří nová veřejná prostranství ve vazbě k okolním již založeným veřejným prostorům,
- redukce automobilové dopravy při řešení dopravy v klidu, zejména povrchového parkování pro nově navrhovanou zástavbu. V rámci záměru je navrženo požadované minimum parkovacích stání (požadováno 84 stání, navrženo 84 stání), přičemž stání jsou umístěna v podzemním podlaží, nikoliv na povrchu,
- upřednostnění obsluhy území veřejnou a nemotorovou dopravou je záměrem respektováno, když je navrženo pouze minimální množství parkovacích stání a objekt je situován v blízkosti stanice metra a tramvají.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený záměr je v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace, a to jak Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, tak Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

K záměru bylo nad rámec požadovaného doloženo vyjádření úřadu územního plánování, Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 266018/2025 ze dne 03.04.2025, které konstatuje soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

a) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,

Protože hlavní město Praha má vydáno územní plán, a to Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, stavební úřad soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování nehodnotil.

b) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Na základě posouzení stavební úřad došel k závěru, že stavba je v souladu s Nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „VPV“), platnými na území hl. m. Prahy, tj. těmi, kdy PSP nestanoví jinak ve smyslu § 152 stavebního zákona. Navrhovanou změnou nejsou požadavky těchto právních předpisů dotčeny. Stavební úřad záměr posoudil zejména s:

- § 143 odst. 1 stavebního zákona

Stavba je navržena v souladu s charakterem území i s kvalitou vystavěného prostředí, neboť respektuje stávající charakter území založený Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, jak je uvedeno výše.

- § 3 až § 20 pražských stavebních předpisů. Z hlediska požadavků týkající se umístění stavby stavební úřad shrnuje následující:

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP) je záměr součástí lokality „072_3 – Smíchovské nádraží“. ÚAP zařazují pozemek do transformačně plochy brownfieldu. V rámci lokality se nachází stavby ve výškové hladině VI (16 až 26 m). ale některé ze staveb navržených

jižně od záměru zasahují do výškové hladiny VII (21 až 40 m). Navržený záměr s výškou střechy posledního 8 nadzemního podlaží 28,38 m nepřekračuje výškovou hladinu VII, zároveň je nutné uvést, že poslední plnohodnotné podlaží má výšku v úrovni 24,05 m a 8. podlaží je podlažím ustoupeným a rozděleným na dvě části tak, že vytváří východní a západní nároží budovy. Plnohodnotné podlaží a jeho výška nepřekračují výškovou hladinu VI (16 až 26 m). Záměr navazuje primárně na novou zástavbu situovanou jižně, kterou ukončuje ve vazbě k severní části území, kde se nachází autobusové nádraží a stávající zástavba právě ve výškové hladině VI. Při posuzování souladu záměru ve vazbě k okolní zástavbě je nutné přihlídnout ke skutečnosti, že předmětem změny stavby před dokončením je redukce hmoty záměru, kdy původně umístěná hmota měla výšku 35,2 m. Záměr respektuje uliční i stavební čáry v ulici Za ženskými domovy i v ulicích nových, a to ulici Toyen, Vackové a Albrightové. Půdorysně objekt odpovídá okolní zástavbě, nepřekračuje parametry vytvořených bloků v okolí. Záměr je navržen tak, že uzavírá a dotváří území na severu ohraničené ulicí Za Ženskými domovy. V jižní části řešeného území je v rámci záměru navržen veřejný prostor navazující na již založené veřejné prostranství jižně situovanými objekty. Z hlediska stavebních čar, záměr respektuje založené uzavřené stavební čáry, je navržen tak, že vytváří jeden blok obklopený veřejným prostranstvím. S ohledem na výše uvedené je záměr jednoznačným dotvořením stávající i připravované zástavby.

- **§ 21 pražských stavebních předpisů.** Odstupy od okolních budov, odstupy od staveb – Odstupové úhly stávajících oken obytných místností byly posouzeny.

Odstupy od hranic okolních sousedních pozemků nebyly uplatněny, neboť objekt je obklopen veřejným prostranstvím a ve vztahu k veřejným prostranstvím se odstupy neuplatní.

- **§ 24 pražských stavebních předpisů.** Napojení na komunikace bude zajištěno novým napojením na ulici Za Ženskými domovy, připojení je součástí výroku II tohoto rozhodnutí.
- **§ 25, § 26 pražských stavebních předpisů.** Kapacity a forma parkování – Navržený záměr podle předloženého výpočtu vyžaduje zřídit celkem 81 vázaných stání pro bydlení a min. 3 návštěvnická stání. V rámci parkovacích stání je navrženo celkem 82 stání a dvě stání venkovní. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr splňuje požadavky na dopravy v klidu dle pražských stavebních předpisů.
- **§ 28 a § 29 pražských stavebních předpisů.** Napojení na síť technické infrastruktury je zajištěno, a to stávajícími přípojkami, případně připravovanými, které podle § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení záměru, neboť splňují parametry drobných staveb.
- **§ 46 pražských stavebních předpisů.** Na střechách je zřízeno vegetační souvrství s intenzivní či extenzivní zelení.
- **§ 20 VPV ve spojení s § 37 pražských stavebních předpisů** – navržené bytové i nebytové jednotky budou splňovat požadavky denního osvětlení stanovené vyhláškou č. 146/2024 Sb. Vnitřní prostory stavby budou mít zajištěno dostatečné denní osvětlení. Vliv na okolní zástavbu se s ohledem umístění stavby ve vazbě na uzavřenou stavební čáru neposuzuje, resp. byl posouzen prostřednictvím splnění odstupových úhlů.
- **§ 21 VPV** – stavba je navržena tak, že její provoz i provádění stavby nebudou překračovat hygienické limity hluku. K záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 19692/2025, sp. zn. S-HSHMP 19692/2025 ze dne 30.07.2025. Zabudovaná technická zařízení a rozvody jsou navrženy tak, aby jejich provedení směřovalo k omezení přenosu hluku a vibrací. Vnitřní konstrukce budovy a obvodový plášť a výplně otvorů musí při realizaci splnit požadavky zvukové izolace.
- **§ 26 VPV** – v rámci stavby je navržena ochrana před bleskem v souladu s požadavky vyhlášky a požadavky určených norem.
- **§ 29 VPV** – záměr splňuje požadavky týkající se přístupnosti a je navržen v souladu s ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Vstupy do objektu jsou bezbariérové, stejně jako přístup jednotlivých podlaží, který je zajištěn výtahy. Klece výtahu splňují rozměry stanovené normou stejně jako požadavky na volnou plochu před výtahem, chodby mají šířku min. 1,5 m pro zajištění přístupnosti.

- **§ 30 VPV** – záměr splňuje požadavky týkající se hygienických zařízení, když každý byt obsahuje záchodovou mísu a koupelnu.
- **§ 31 VPV ve spojení s § 40 pražských stavebních předpisů** – záměr splňuje požadavky týkající se schodišť s tím, že šířka schodišťového stupně je min. 0,21 m a je upravena pražskými stavebními předpisy a záměr její parametry splňuje.
- **§ 32 VPV ve spojení s § 41 pražských stavebních předpisů** – záměr splňuje požadavky na výtahy, výtahy jsou v rámci objektu s 8 nadzemními podlažími zřízeny do všech podlaží.
- **§ 34 a § 35 VPV** – v rámci záměru budou navržena zábradlí a protiskluznost pochozích ploch tak, že musí splnit parametry stanovené v příloze č. 5 vyhlášky a v určených normách.
- **§ 38 VPV ve spojení s § 42 pražských stavebních předpisů** – světlá výška obytných místností je min. 2,6 m a splňuje požadavky právních předpisů, podle kterých musí být výška min. 2,5 m.
- **§ 39 VPV** – záměr splňuje požadavky týkající se šířek vnitřních komunikací budov. Šířka je navržena min. 1,5 m, umožní přepravu rozměrů 1,95 m x 0,75 m x 0,8 m a vstupní dveře do bytů mají světlou průchodnou šířku min. 0,8 m.
- **§ 49 VPV** – byty jsou v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. samostatně uzavíratelné a bytový dům je vybaven výlevkou pro úklid společných prostor.
- **§ 61 VPV** – parkovací stání jsou vybavena kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecích bodů.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený záměr splňuje požadavky nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy.

c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 193 odst. 2 stavebního zákona při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů, které byly součástí žádosti. Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu.

Odbor ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko č. j. MC05 200780/2025/OŽP/Ryš ze dne 01.09.2025 se závěrem, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a stanovil podmínky, které stavební úřad zapracoval do podmínky č. 7 výroku I tohoto rozhodnutí. V odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska dotčený orgán uvedl: „Uvedený záměr je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy (ust. § 24 až § 26 vodního zákona) 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. Vzhledem k tomu, že předložené doklady spolu se žádostí jsou v souladu s požadavky stanovenými v ust. § 17a vodního zákona, udělil vodoprávní úřad ke stavbě souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. e) vodního zákona a dle ust. § 2 zákona o JES, který je součástí jednotného environmentálního stanoviska.“. Dále dotčený orgán uvedl, že podmínky, které stavební úřad převzal do rozhodnutí, byly stanoveny „za účelem ochrany stávajících vodních poměrů a jakosti vod a na základě souhlasného stanoviska správce povodí – Povodí Vltavy, s.p., zn.: PVL- 47456/2025-263 ze dne 11. 8. 2025.“.

Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 vydal jako silniční správní úřad stanovisko č. j. MC05/428564/2025/ODP/MM ze dne 11.09.2025, kde stanovil požadavky, které stavební úřad zapracoval do podmínky č. 9 výroku I tohoto rozhodnutí.

Požadavky týkající se připojení na komunikaci jsou součástí výroku II tohoto rozhodnutí. Podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 13/1997 Sb.“), souvisí-li připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru. Zároveň podle § 10 odst. 5 zákona č. 13/1997

Sb. k žádosti o povolení připojení žadatel připojí také vyjádření vlastníka dotčené pozemní komunikace a vyjádření Policie České republiky. Komunikace Za Ženskými domovy je ve vlastnictví hl. m. Prahy, která vyslovila se záměrem souhlas (souhlas odboru evidence majetku MHMP č. j. MHMP 997689/2025, sp. zn. S-MHMP 938682/2025 ze dne 01.10.2025), a vyjádření Policie ČR bylo předloženo. Policie ČR vydala k záměru kladné stanovisko č. j. KRPA-223966-2/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 13.08.2025, a to z hlediska plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ve kterém stanovila požadavky, které stavební úřad zapracoval do podmínky č. 8 výroku I a do výroku II tohoto rozhodnutí. V rámci územního rozhodnutí bylo připojení povoleno rozhodnutím odboru dopravy ÚMČ Prahy 5 pod č. j. MC05 72467/2017/ODP/Kov ze dne 15.01.2018. Protože se týkalo připojení záměru s celkem 66 stánými a navrhovaná změna stavby před dokončením bude obsahovat celkem 82 stání, stavební úřad konstatoval, že navýšení o 16 stání není překážkou pro povolení připojení záměru na komunikaci Za Ženskými domovy. Stavební úřad v rámci rozhodnutí o povolení záměru částí II výroku tohoto rozhodnutí rozhodl o povolení připojení stavby na komunikaci Za Ženskými domovy.

Z hlediska památkové péče, dotčený orgán, odbor památkové péče MHMP vydal osvědčení č. j. MHMP 646566/2025, sp. zn. S-MHMP 347573/2025 ze dne 04.06.2025 o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska, a to ke dni 06.05.2025.

Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlas podle § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona pod č. j. MHMP 1014571/2025, sp. zn. S-MHMP 962944/2025 ze dne 07.10.2025 (nabytí právní moci dne 28.10.2025) k 28 geotermálním vrtům, každá hloubky 199 m, pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírá nebo nečerpá podzemní voda. Předmětné vraty nejsou stavbou ve smyslu stavebního zákona a vyžadují posouzení vodoprávním úřadem, jehož souhlas formou rozhodnutí byl předložen.

Z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatel vydal Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko č. j. HSAA-6587-7/PRE7-2025 ze dne 16.07.2025 bez stanovení podmínek. Dotčený orgán záměr vyhodnotil z hlediska požární bezpečnosti i ochrany obyvatelstva, a to na základě projektové dokumentace a požárně bezpečnostního řešení zpracovaného Ing. Martinem Pospíšilem, Ph.D., ČKAIT 0008046 v květnu 2025. Dotčený orgán uvedl, že záměr je v souladu s požadavky požární bezpečnosti, požárně bezpečnostní řešení jsou zpracována v souladu s § 41 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, a konstatoval, že z obsahu posouzeného požárně bezpečnostního řešení vyplývá, že záměr splňuje technické podmínky požární ochrany stanovené vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska ochrany obyvatelstva konstatoval, že stavbou nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona o integrovaném záchranném systému a posouzená projektová dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala souhlasné závazné stanovisko č. j. HSHMP 19692/2025, sp. zn. S-HSHMP 19692/2025 ze dne 30.07.2025, v němž stanovila požadavky týkající se užívání stavby. Požadavky stavební úřad zapracoval do podmínky č. 6 výroku I tohoto rozhodnutí. V odůvodnění závazného stanoviska dotčený orgán uvedl: „Byla doložena Akustická studie č. dokumentu Z240847-01 ze dne 21. 7. 2025 vypracovaná společností Greif-akustika s. r. o., se sídlem Kubíkova 1378/12, 182 00 Praha 8. Ve studii je posouzen hluk z automobilové, tramvajové a železniční dopravy, z provozu stacionárních zdrojů, ze stavební činnosti, u konstrukcí bylo provedeno zhodnocení z hlediska vzduchové a kročejové neprůzvučnosti, dále byla posouzena a navržena zvuková izolace obvodového pláště. Modelové výpočty byly provedeny v programu LimA-Predictor V9.11. Při splnění navrhovaných předpokladů a dodržení navržených akustických opatření uvedených ve studii nebude hluk z provozu, výstavby polyfunkčního domu Na Knížecí v Praze 5, k. ú. Smíchov a hluk z dopravy překračovat v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb, v chráněném venkovním prostoru a na pracovišti hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace na výše uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví.“ Uvedená opatření jsou zapracována

v projektové dokumentaci, která bude ověřena stavebním úřadem po nabytí právní moci rozhodnutí, a stavebník bude stavbu provádět v souladu s touto ověřenou dokumentací.

Stavba se nachází v území vymezeném Ministerstvem obrany podle § 36 zákona č. 183/2006 Sb., a proto Ministerstvo obrany vydalo souhlasné závazné stanovisko č. j. MO 815645/2025-1322, sp. zn. 197849/2025-1322/OÚZPHA ze dne 12.09.2025. V závazném stanovisku vyslovilo souhlas se záměrem, včetně specifikace maximální výšky záměru i jeřábu s tím, že tyto hodnoty jsou obsaženy v projektové dokumentaci, která bude ověřena stavebním úřadem po nabytí právní moci rozhodnutí a stavebník bude stavbu provádět v souladu s touto ověřenou dokumentací, včetně dodržení maximálních výšek stavby i zařízení.

Stavba se nachází v území vymezeném Ministerstvem vnitra podle § 36 zákona č. 183/2006 Sb., a proto Ministerstvo vnitra vydalo souhlasné závazné stanovisko č. j. MV-67243-7/OSM-2025 ze dne 15.05.2025. V závazném stanovisku vyslovilo souhlas se záměrem bez stanovení podmínek.

Záměr je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), podle něhož je stavebník při provádění staveb povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba. V rámci záměru je navrženo odvádění srážkových vod do retenčně akumulačních nádrží, jejich využití a případně následný odtok do vsakovacího tělesa a podmínky vodního zákona jsou tímto splněny.

Z hlediska ochrany ovzduší záměr splňuje požadavky stanovené zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. V rámci záměru není navržen stacionární zdroj znečištění ovzduší a z tohoto důvodu byl posuzován záměr primárně z hlediska provádění stavby. Podle § 16 odst. 10 zákona č. 201/2012 Sb. je zhotovitel povinen při provádění záměru dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k zákonu č. 201/2012 Sb. V příloze jsou stanoveny požadavky týkající se skladování stavebních hmot, vybavení lešení protiprašnými sítěmi, minimalizace spádové výšky při nakládce a vykládce stavebních hmot, pravidelného čištění staveništních ploch, staveništních komunikací a vozidel a použití staveništní techniky splňující zákonem stanovené parametry. Stavebník je povinen tato opatření při realizaci stavby dodržet, což plyne i ze zákona č. 201/2012 Sb., proto stavební úřad v podmínkách rozhodnutí tyto požadavky neuvedl.

d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, neboť je napojen na stávající komunikaci Za ženskými domovy a je napojen na stávající síť technické infrastruktury stávajícími přípojkami. V rámci žádosti byla předložena souhlasná vyjádření správců a vlastníků sítí ke způsobu napojení záměru.

e) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení a došel k závěru, že záměrem nemohou být práva vlastníků sousedních staveb nijak dotčena, když se jedná o povolení stavby pro bydlení v rámci území, kde se stávající stavby pro bydlení také nacházejí a stavba navazuje na okolní rozvojovou plochu s realizovanou či připravovanou zástavbou staveb pro bydlení. Stavby pro bydlení nemohou mít na vlastníky sousedních pozemků zásadní vliv, když navržené řešení odpovídá míře přiměřené poměrům v daném území staveb pro bydlení. S funkcí bydlení v území uvažuje i územně plánovací dokumentace, proto se toto využití dalo očekávat.

Ve výrokové části povolení stavební úřad podle ustanovení § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil území dotčené vlivy stavby jako území zahrnující pozemky stavby (č. parc. č. 5088, 5019/120, 5019/139, 4951/3, 5019/140, 5019/141, 5019/142, 5019/143, 5019/98, 5019/99, 5019/115 v katastrálním území Smíchov) a pozemky sousedící (pozemky č. parc. 2911/3, 2912, 4951/2, 5019/98, 5019/144,

5019/110, 5019/114, 5089 v katastrálním území Smíchov), jejichž vlastníci, vlastníci staveb na nich a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, jsou účastníkem řízení o povolení záměru. Z dokumentace pro povolení stavby a dokladů a podkladů žádosti a z vymezení okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

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

Účastníci řízení:

Dle ustanovení § 27 správního řádu jsou účastníky řízení o změně záměru před dokončením

a) v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu;

b) v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají.

(2) Účastníky jsou též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

(3) Účastníky jsou rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, mají postavení účastníků podle odstavce 2, ledaže jim má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají; v tom případě mají postavení účastníků podle odstavce 1.

Dle ustanovení § 182 stavebního zákona jsou účastníky řízení o záměru

a) stavebník,

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona určil stavební úřad jako účastníky řízení

- podle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona - stavebník, Na Knížecí development s.r.o.
- podle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona - Hlavní město Praha, zastoupené Institutem pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy.
- podle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku č. parc. 495/3, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, vlastník pozemků č. parc. 5019/140, 5019/141, 5019/142, 5019/143, 5019/98, 5019/99, k. ú. Smíchov, dotčených záměrem, HROTANO CZECH, s.r.o., vlastník pozemku č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, Na Knížecí office, s.r.o., věcná břemena k pozemkům č. parc. 5088, 4951/3, 5019/141, 5019/142, 5019/99, k. ú. Smíchov, dotčených záměrem, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., věcná práva k pozemkům č. parc. 5019/120, 5019/139, k. ú. Smíchov, dotčených záměrem, PPF

banka a.s., věcné břemeno k pozemku č. parc 4951/3, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, Quantcom, a.s., věcné břemeno k pozemku č. parc 4951/3, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, PREdistribuce, a.s., věcné břemeno k pozemku č. parc 5019/98, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, České dráhy, a.s., věcná práva k pozemku č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, Komerční banka, a.s., věcná práva k pozemku č. parc. 5019/115, k. ú. Smíchov, dotčeného záměrem, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

- podle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. d) stavebního zákona osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům, parc. č. 2911/3, 2912, 4951/2, 5019/98, 5019/144, 5019/110, 5019/114, 5089 v katastrálním území Smíchov, osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č. p. 3379, č. p. 3385, č. p. 3410 v katastrálním území Smíchov, stavba bez č.p. na pozemku parc. č. 4951/2, stavba bez č. p. na pozemku parc. č. 2911/3 v katastrálním území Smíchov, a společenství vlastníků jednotek, byla-li zřízena.

Účastníkem řízení podle ustanovení § 182 písm. e) stavebního zákona je Městská část Praha 5, neboť dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v § 18, odst. 1 písm. h) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník společného řízení v těch řízeních, v nichž se vydává společné povolení v území této městské části.

Stavební úřad se v řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních staveb a pozemků, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a práv odpovídajících věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR, sp. z.: 5 As 6/2009-94 ze dne 31.08.2009, lze přímým dotčením rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, prachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, vibracemi apod., tj. různými imisemi. Imisemi se obecně rozumí zásah do cizích vlastnických nebo jiných práv nad míru přiměřenou poměrům.

Stavební úřad zkoumal možné dotčení vlastnických práv z hlediska rozsahu změny záměru.

Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich, neboť lze usuzovat, že s ohledem na rozsah změny, mohou být na svých vlastnických právech změnou dotčeni.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s dotčenými orgány.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení změny záměru zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny záměru. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Změna záměru nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Dana Ševčíková, v. r.
vedoucí Odboru Stavební úřad
otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve výši 4000 Kč byl uhrazen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů včetně způsobu umožňující dálkový přístup. Písemnost se považuje za doručenou 15 dnem ode dne jejího zveřejnění.

Vyvěšeno dne:Sejmuto dne:

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

Doručuje se:**I. účastníci řízení podle § 182 písm. a), b) stavebního zákona, doporučeně, do vlastních rukou**

1. Ing. Martin Novák, IDDS: gqr35e3, Tolstého 721/20, 101 00 Praha 10
zastoupení pro: Na Knížecí development s.r.o., Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2

II. účastníci řízení podle § 182 písm. c), d), e) stavebního zákona veřejnou vyhláškou

3. Úřad městské části Praha 5, úřední deska

- podle § 182 písm. c) stavebního zákona

HROTANO CZECH, s.r.o., IDDS: e2kjrqe, U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8

Na Knížecí office, s.r.o., IDDS: 5izh938, U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8

České dráhy, a.s., IDDS: e52cdsf, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1

Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h, Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1

zastoupení pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w, Na příkopě 969/33, 110 00 Praha 1

PPF banka a.s., IDDS: iqmfrp8, Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy, U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5

Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt, Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha 8

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IDDS: pmigtdu, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

- podle § 182 písm. d) stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům, parc. č. 2911/3, 2912, 4951/2, 5019/98, 5019/144, 5019/110, 5019/114, 5089 v katastrálním území Smíchov

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č. p. 3379, č. p. 3385, č. p. 3410 v katastrálním území Smíchov, stavba bez č.p. na pozemku parc. č. 4951/2, stavba bez č.p. na pozemku parc. č. 2911/3 v katastrálním území Smíchov, a společenství vlastníků jednotek, byla-li zřízena

- **podle § 182 písm. e) stavebního zákona**

Osoby dle zvláštního právního předpisu, Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5

- Na vědomí veřejnou vyhláškou: Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a. s., Technologie hlavního města Prahy, a. s.

III. dotčené orgány

4. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j, Sokolská 1595/62, 120 00 Praha 2 (HSAA-6587-7/PRE7-2025)
5. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i, Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1 (HSHMP 19692/2025)
6. Krajské ředitelství Policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y, Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4 (KRPA-223966-2/ČJ-2025-0000DŽ)
7. Magistrát hlavního města Prahy, IDDS: 48ia97h, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí (MHMP 1014571/2025)
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (MHMP 646566/2025)
8. Ministerstvo obrany, IDDS: hjyaavk, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6 (MO 815645/2025-1322)
9. Ministerstvo vnitra ČR, IDDS: 6bnaawp, Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7 (MV-67243-7/OSM-2025)
10. Úřad městské části Praha 5, Odbor ochrany životního prostředí, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5 (MC05 200780/2025/OŽP/Ryš)

IV. ostatní

11. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1
12. Úřad městské části Praha 5, Odbor dopravy, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5 spisy

Za správnost vyhotovení: Bc. Klára Novotná
Stejnopis: spisy