



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/058635/2025/OVÚR/ZIMA

Č.J.: MCP09/058654/2025/OVUR/ZIMA

VYŘIZUJE: Ing. Marie Živorová

TEL.: 283091309

E-MAIL: zivorovam@praha9.cz

DATUM: 14.03.2025

Ukl. zn.: D-492/Střížkov

ČÍSLO ZÁMĚRU V ISSŘ: Z/2024/32722

ČÍSLO ŘÍZENÍ V ISSŘ: R/2025/31399

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní 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“), dále podle § 32 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 193 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou dne 16.09.2024 s doplněním dne 3.2.2025 podala společnost

Bohemia Properties a.s., IČO 62525204, Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov,
zastoupená na základě plné moci společností **archicraft s.r.o., IČO 28478223, Na Maninách**
1620/6, 170 00 Praha-Holešovice

(dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání rozhodl podle § 197 stavebního zákona, že záměr změny stavby nazvané:

„Stavební úpravy 1.PP - WELLNESS, Hotel Duo“

Teplická 492/19,

na pozemcích parc. č. 515/11, 515/87 v katastrálním území Střížkov,

s e p o v o l u j e.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy prostor 1.PP dokončené stavby Hotelu Duo. Účel stavby je zachován (doplňkové služby hotelu, a to bazén s hygienickým zázemím, včetně wellness a masáží).

Pro provedení změny stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, zpracované autorizovaným architektem Ing. arch. Janem Cieślavem ČKA 03406, datum zpracování 8/2024 a autorizovanou inženýrkou pro požární bezpečnost staveb Ing. Šárkou Navarovou Ph.D. ČKAIT 0008877, datum zpracování 8/2024, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a předána stavebníkovi.
2. 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.
3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, vč. kontaktních údajů, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Současně předloží jeho příslušné oprávnění k provádění stavebních nebo montážních prací.
4. Stavba bude dokončena do 18.12.2025

5. Budou splněny podmínky Hygienické stanice hl. m. Prahy, vyplývající ze závazného stanoviska ze dne 13.12.2024 pod č.j. R/2024/81756/2, vydaného podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů:
 - Ke kolaudačnímu řízení budou HSHMP předloženy protokoly o seřízení, měření a zaregulování výkonů vzduchotechnických zařízení, které objektivně doloží, že všechny prostory mají zajištěnou odpovídající výměnu vzduchu.
6. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení stavby
7. Ve smyslu ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad stanoví, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
8. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí bude podána s náležitostmi dle § 232 stavebního zákona.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), je:

Bohemia Properties a.s., Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov

Odůvodnění:

Dne 16.09.2024 s doplněním dne 3.2.2025 obdržel stavební úřad žádost stavebníka, **Bohemia Properties a.s., IČO 62525204, Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov**, zastoupeného na základě plné moci společností **archicraft s.r.o., IČO 28478223, Na Maninách 1620/6, 170 00 Praha-Holešovice** o povolení na shora uvedený záměr, nazvaný „**Stavební úpravy 1.PP - WELLNESS, Hotel Duo**, Teplická 492/19, na pozemcích parc. č. 515/11, 515/87 v katastrálním území Střížkov.

Dle předložené projektové dokumentace zpracované autorizovaným architektem Ing. arch. Janem Ciešlavem ČKA 03406, datum zpracování 8/2024 a autorizovanou inženýrkou pro požární bezpečnost staveb Ing. Šárkou Navarovou Ph.D. ČKAIT 0008877, datum zpracování 8/2024, jsou předmětem záměru stavební úpravy prostor 1.PP dokončené stavby Hotelu Duo. Účel stavby je zachován (doplňkové služby hotelu, a to bazén s hygienickým zázemím, včetně wellness a masáží).

Předmětný prostor bude využíván ubytovanými hotelovými hosty a veřejností. Provoz wellness centra bude mít svou vlastní recepci, na které se budou vydávat pomůcky, případně ručníky či osušky do saunové zóny. Zázemí je navrženo plnohodnotně, oddělené šatny, umývárny i toalety pro ženy a muže, včetně převlékací kabiny. Prostor bezbariérové toalety včetně přebalovacího pultu. Skříňky jsou navrženy jako uzamykatelné, osobní cenné věci je možné nechat v hlídáných skříňkách u recepcie. Vstup bude probíhat přes dveře z výtahové haly 1.PP směrem od centrální recepcie hotelu. Zákazník wellness bude mít svou vlastní přístupovou kartu / čip, který mu umožní vstup do dané části provozu – bazén, wellness, masáže. Další vstupy přes centrální schodiště směrem na volné prostranství před hotelem jsou uvažovány pouze jako evakuační východy a servisní vstupy. Provozní doba se bude řídit interním předpisem hotelu, nejsou nijak ovlivněny okolní chráněné prostory. Provoz wellness s bazénem má svou úklidovou místnost a skladové prostory. Wellness centrum bude sloužit primárně pro individuální sport a rekreaci návštěvníků, nepředpokládá se konání hromadných lekcí. Zázemí pro personál je řešeno samostatnou kanceláří, denní místností a místností pro plavčíka.

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Žádost o povolení záměru byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, v platném znění. Protože žádost obsahovala veškeré náležitosti, stavební úřad postupoval podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru podle § 197 stavebního zákona.

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení přípisem ze dne 24.2.2025 pod č.j. MCP09/063620/2025/OVUR/ZIMA, všechny známé účastníky řízení a dotčené orgány. . Současně podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona sdělil účastníkům řízení, kde a jakým způsobem se mohou se záměrem seznámit, a v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 určil lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění, pro uplatnění námitek účastníků řízení s tím, že jinak k nim nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona byli ve vyrozumění o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Ve stanovené lhůtě, která uplynula dnem 13.3.2025, nebyly uplatněny žádné námitky.

V průběhu řízení byly dle ust. § 184 odst. 2 stavebního zákona předloženy tyto doklady:

- plná moc pro společnost archicraft s.r.o., IČO 28478223, Na Maninách 1620/6, 170 00 Praha-Holešovice ze dne 16.8.2024,
- projektová dokumentace zpracovaná autorizovaným architektem Ing. arch. Janem Cieślavem ČKA 03406, datum zpracování 8/2024 a autorizovanou inženýrkou pro požární bezpečnost staveb Ing. Šárkou Navarovou Ph.D. ČKAIT 0008877, datum zpracování 8/2024,
- jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí Úřadu Městské části Praha 9, č.j. MCP09/004303/2025, ze dne 16.1.2025, bez podmínek,
- závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j. R/2024/81756/2, ze dne 13.12.2024, s podmínkami (viz. podmínka rozhodnutí č.5)
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, č.j. HSAA-10307-4/PŘES-2024, ze dne 16.12.2024, bez podmínek.

Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení podle ustanovení § 182 stavebního zákona tak, že za účastníky tohoto řízení považuje:

- dle písm. a) stavebníka:
 - Bohemia Properties a.s., Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov
- dle písm. b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
 - v daném případě Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy,
- dle písm. c) vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo, k tomuto pozemku nebo stavbě
 - Bohemia Properties a.s., Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov
(*vlastník pozemků parc.č 515/11, 515/87 v katastrálním území Střížkov*)
- dle písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno
 - nejsou takové osoby, neboť vlastníkem sousedních pozemků parc. č. 515/2, 515/12, 515/14, 515/15, 515/16, 515/133 je Bohemia Properties a.s., Teplická 492/19, 190 00 Praha-Střížkov
- dle písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon
 - v tomto případě se jedná o Městskou část Praha 9, zastoupenou Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/323, Praha 9, podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze.

V řízení o povolení záměru stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v § 184 a následujících, stavebního zákona upustil od projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány, neboť žádost naplňuje požadavky dle ust. § 212 stavebního zákona pro zrychlené řízení.

Stavební úřad v souladu s § 193 odst. 1 stavebního zákona posoudil stavební záměr a dospěl k závěru, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební záměr je v souladu z hlediska plošného i z hlediska prostorového uspořádání, s územním plánem hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, neboť stavební záměr se nachází v území označené kódem **SV – všeobecně smíšené** s hlavním využitím jako plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro

bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území a kódem **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**. Vzhledem k tomu že výše uvedený záměr je realizován v rámci vnitřních prostor stávajícího objektu, je tedy v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Dále stavební úřad v souladu s ust. § 184 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ověřil, že projektová dokumentace je úplná, přehledná a v odpovídající míře jsou zde řešeny obecné požadavky na výstavbu. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že projektová dokumentace stanoveným požadavkům vyhovuje, neboť má náležitosti, resp. je členěná tak, jak je stanoveno vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou, tj. osobou, která získala podle § 155 stavebního zákona oprávnění k výkonu vybraných činností podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a dospěl k závěru, že stavbu lze podle nich provést, neboť projektovou dokumentaci zpracovala oprávněná osoba, resp. projektant, který 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. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

Rovněž stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na výstavbu, kterými se rozumí požadavky na stavby dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. v platném znění, a požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“).

Ve výroku tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil v souladu s ust. § 197 odst. 1 stavebního zákona podmínky pro provedení stavby a pro její užívání. Stanovenými podmínkami tak zabezpečil ochranu veřejných zájmů.

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

Upozornění:

Stavba nesmí být zahájena dříve, dokud toto povolení nenabude právní moci.

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví - li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo - li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.

Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

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) ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

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.

V průběhu stavby budou respektována veškerá ustanovení právních a technických předpisů, mj. § 19 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, tj. např. že veřejné komunikace nesmí být znečištěny, či poškozeny stavební činnostmi.

Po celou dobu provádění stavby nebude ohrožena bezpečnost silničního provozu v jejím okolí a bude zajištěn bezpečný přístup a příjezd k okolním objektům a zastávkám.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podle § 81 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu. Odvolání je nutno podat s náležitostmi dle § 82 správního řádu. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, dle položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč, byl zaplacen dne 13.3.2025.

Obdrží:

doporučeně do vlastních rukou

archicraft s.r.o., IDDS: w57m4pq (zástupce stavebníka)

sídlo: Na Maninách č.p. 1620/6, 170 00 Praha 7-Holešovice

Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, účastník územního řízení (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i

sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Co:

Spis, evidence

Bohemia Properties a.s., IDDS: 9jcc69q (stavebník)

sídlo: Teplická č.p. 492/19, 190 00 Praha 9-Střížkov