



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/178875/2024/OVÚR/Tům

Č.J.: MCP09/439394/2025/OVÚR/Tům

VYŘIZUJE: Tůmová Iveta

TEL.: 283 091 245

E-MAIL: tumovai@praha9.cz

DATUM: 26.11.2025

Ukl. zn.: P-1244/1/Vysočany

ROZHODNUTÍ ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

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") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 stavebního zákona, přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 18.06.2024 podala společnost **Rezident Park 1 s.r.o., IČO 05769515, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň**, kterou zastupuje společnost **URBIA, s.r.o., IČO 49687514, Králodvorská 1081/16, 110 00 Praha-Staré Město** (dále jen "stavebník"), na novostavbu nazvanou:

„Revitalizace území bývalých pekáren Odkolek“

při ulici Ke Klíčovu, na pozemcích parc.č. 1242/1, 1244/1, 1244/2, 1244/5, 1244/6, 1244/7, 1244/9, 1244/10, 1244/11, 1244/18, 1244/21, 1244/25, 1245/1, 1245/2, 1245/3, 1245/4, 1246/1, 1246/2, 1246/4, 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1247/6, 1256, 1374, 1386/3, 1386/5, 1386/13, 1640/3, 1640/13, 1641/2, 1641/4, 1644, 2035/2, 2035/3, 2038, 2046/1, 2047, 2048, 2088/21 v katastrálním území Vysočany v Praze 9

(dále jen "stavba"), na kterou vydal Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje:

- rozhodnutí o umístění stavby, pod čj. MCP09/055941/2020/OVUR/JR, dne 20.04.2020, které nabylo právní moci dne 22.05.2020,
- stavební povolení, pod čj. MCP09/050621/2021/OVÚR/Tům, dne 14.07.2021, které nabylo právní moci dne 20.08.2021,
- rozhodnutí o změně umístění stavby dne 27.06.2022, čj. MCP09/075758/2022/OVUR/JR, které nabylo právní moci dne 29.07.2022,

obsahující stavební objekty:

- **SO 03 - Bytový dům C**, na pozemku parc. č. 1244/1, 1245/1, 1245/2, 1245/4 v katastrálním území Vysočany, který tvoří dvě nadzemní hmoty a to západní C₁ a východní C₂, s plochou střechou, obě hmoty mají 9 nadzemních podlaží (z toho poslední ustoupené podlaží) a 2 propojené podzemní podlaží,
- **SO 04 - Bytový dům S2**, na pozemku parc. č. 1244/1, 1244/5, 1244/10, 1244/11 v katastrálním území Vysočany, který tvoří nadzemní hmota tvaru písmene "U", s plochou střechou a 2 podzemními podlažími, obsahující 7 nadzemních podlaží (z toho poslední ustoupené podlaží); u objektu S2 bude zachována část stávající jižní fasády a zděného tělesa továrního komína a doplněna replika stávající věžičky,

a na základě tohoto přezkoumání podle § 118 odst. 3 ve spojení s § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „původní stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023,

p o v o l u j e

změnu shora uvedené nedokončené stavby, která spočívá v rozšíření dvou podzemních podlaží v souvislosti s propojením hmot bytových domů C₁ a C₂, S2 a dále ve stavebních úpravách bytových domů C₁ a C₂, a S2.

Podmínky:

Pro dokončení stavby se stanoví tyto další závazné podmínky:

- 1) Změna stavby bude dokončena podle projektové dokumentace změny stavby z 03/2023, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Šonlajtner, Autorizovaný architekt, ČKA 03237, B. Arch. Ian Bogle, Registrovaný architekt (A1), ČKA R/00048, Ing. Aleš Kopřiva, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0011033, Ing. Jan Ráb, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0002301, Ing. Petr Kokeš, Autorizovaný inženýr pro geotechniku a vodohospodářské stavby, ČKAIT 0004596, Radek Friedrich, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, ČKAIT 1302280, Jiří Veselský, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 1400571, Ing. Pavol Ondruš, Autorizovaný inženýr pro projektování techniky prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT 3000056, Ing. Jakub Maleček, Autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT 0015290, Ing. Petr Skála, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0008071, Pavel Žemlička, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, ČKAIT 0015146, Ing. Vladimír Velát, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 0101636, Ing. Jaroslav Škarda, Autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 0201612, Ing. Štěpánka Endrle, Autorizovaný architekt pro obor krajinářská architektura, ČKA 03543, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a zaslána stavebníkovi.
- 2) Lhůta k dokončení celé stavby, včetně povolené změny, se stanoví do 12/2028.
- 3) Další požadavky uplatněné v závazných stanoviscích dotčených orgánů stavebník zabezpečí takto:
 - a) Budou splněny podmínky Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, vyplývající ze stanoviska ze dne 24.07.2025, pod č.j. MCP09/289937/2025/OD/SC:
 - Po celou dobu stavby bude minimalizován zábor komunikace pro účely stavby, zajištěn bezpečný průchod pro chodce, zachován přístup k přilehlým objektům, zastávkám MHD a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům, včetně svozu domovního odpadu a přístupu k ovládacím armaturám inženýrských sítí.
 - Po celou dobu provádění stavby bude zajištěna čistota vozovky a chodníku přiléhajícím ke stavbě a nebude ohrožena bezpečnost silničního provozu v jejím okolí.
 - Poškozené stávající komunikace stavbou budou uvedeny do náležitého stavu a řádně obnoven jejich povrch.
 - V případě nutných záborů komunikací v rámci stavby je nutno v dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby požádat příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání komunikace dle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, příp. o povolení omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou dle § 24 uvedeného zákona.
 - Stavebník požádá věcně a místně příslušný silniční správní úřad o stanovení místní úpravy dopravního provozu. Žádost bude obsahovat situaci s návrhem dopravního značení.
- 4) Budou splněny podmínky Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie, hl. m. Prahy, vyplývající ze stanoviska ze dne 12.07.2025, pod č.j. KRPA-184712-2/ČJ-2025-0000DŽ:
 - Návrh dopravně inženýrského opatření, přechodného a definitivního dopravního značení bude předložen k posouzení a odsouhlasení v dostatečné lhůtě předem tak, aby bylo možno splnit podmínky § 77, odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb., v platném znění.
- 5) Požadavky uplatněné vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury stavebník zabezpečí takto:
 - a) Z hlediska ochrany vodovodních řadů a kanalizačních stok pro veřejnou potřebu budou dodrženy obecné podmínky společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. a společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. plynoucí z vyjádření ze dne 20.08.2025 pod zn. ZADOST202507395, a dále především:

- Stavebník má povinnost s časovým předstihem min. 30 pracovních dnů projednat se stavebním dozorem PVK plánované přerušení nebo omezení dodávky vody, příp. opatření na kanalizaci.
- Zahájení stavebních prací nebo jejich dokončení stavebník oznámí předem, dle dispozic.
- b) Z hlediska ochrany stávajícího plynárenského zařízení budou dodrženy podmínky společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., uvedené ve vyjádření ze dne 23.07.2025 pod zn. ZA2025-04545-02:
 - Bude respektované stávající plynárenské zařízení, nacházející se v oblasti stavby.
 - Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení stávajícího plynárenského zařízení. Bez vytyčení a přesného určení plynárenského zařízení nebudou zahájeny stavební práce. Stavebník všechny osoby, provádějící stavební činnost, prokazatelně seznámí s polohou stávajícího plynárenského zařízení, rozsahem jeho ochranného (případně bezpečnostního) pásma a těmito podmínkami.
 - Bude dodrženo nařízení vlády 406/2004 Sb., bezpečnost a ochrana zdraví při práci v prostředí s nebezpečím výbuchu, v platném znění, krytí podle ČSN 73 6005 a dále ustanovení ČSN EN 12007, technických pravidel G 702 01, 702 04, 905 01 a technických předpisů souvisejících. Při křížení a souběhu s plynovody bude dodržena ČSN 73 6005, při provádění zemních prací ČSN 73 61 33 a ČSN EN 1610 a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., bezpečnost a ochrana zdraví při práci na staveništích, v platném znění.
 - Zahájení stavebních prací nebo jejich dokončení stavebník oznámí předem, dle dispozic.
- c) Z hlediska ochrany stávajících rozvodných zařízení a výstavby rozvodného zařízení budou dodrženy všeobecné podmínky společnosti PREdistribuce, a.s., uvedené ve vyjádření ze dne 01.07.2025 pod zn. 300136111:
 - Před zahájením stavebních prací je nezbytné získat souhlas se zahájením výkopových prací.
 - Zahájení stavebních prací nebo jejich dokončení stavebník oznámí předem, dle dispozic.
- d) Z hlediska ochrany stávajícího rozvodného tepelného zařízení (dále jen „RTZ“), včetně připojení, budou dodrženy podmínky společnosti Pražské teplotárenské, a.s., uvedené ve vyjádření ze dne 09.07.2025 pod zn. DAM/1670/2025:
 - Při provádění stavby bude respektováno zákonné ochranné pásmo tepelných rozvodů Pražské teplotárenské a.s., a to ve smyslu § 87 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění. Do zákonného ochranného pásma tepelných rozvodů nebudou umístěny stavební objekty, opěrné zdi, vnější schodiště, balkóny, terasy, sloupy veřejného osvětlení, sloupy světelné signalizace, sloupy oplocení, skříně pro hlavní uzávěr plynu, přípojkové a rozpínací skříně, stanoviště kontejnerů, reklamní sloupy, dopravní značky, firemní loga, atp.
 - Do zákonného ochranného pásma tepelných rozvodů nebudou umístěny objekty zařízení stavenišť, stanoviště stavební techniky, skládky vytěžené zeminy, stavebního a jiného materiálu.
 - Bude dodržena ČSN 73 6005 pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení při křížení či souběhu inženýrských sítí s tepelnými rozvody Pražské teplotárenské a.s.
 - V zákonném ochranném pásmu tepelných rozvodů nebudou vysazované stromy ani hluboko kořenící keře, a bude zachována výška krytí stávajících tepelných rozvodů a budou respektovány podmínky výrobce potrubí při návrhu krytí nových tepelných rozvodů.
 - Výkopové práce v zákonném ochranném pásmu stávajících tepelných rozvodů a zařízení budou prováděny pouze ručně, bez užití mechanizace. Nebude parkováno na tepelných rozvodech s těžkou mechanizací a přejížděno přes tepelné rozvody auty s větší dopravní zátěží. Po dobu výstavby bude zachován dostatečný a bezpečný přístup k veškeré technologii Pražské teplotárenské a.s., včetně příjezdu vozidel pro potřeby servisních zásahů a případných oprav zařízení.
 - Zahájení stavebních prací nebo předání pracoviště či dokumentace stavebník oznámí předem Pražské teplotárenské, a.s., dle dispozic.
- e) Z hlediska provádění stavebních prací budou splněny požadavky Technické správy komunikací hl. m. Praha, a.s., vyplývající z technického stanoviska ze dne 08.08.2025 pod č.j. TSK/24787/25:
 - Staveništní doprava bude řešena pouze „sólo“ vozy bez přívěsů a návěsů (výjimkou bude pouze doprava nedělitelných stavebních prvků, které na „sólo“ vozy nelze umístit), za

- dodržení předepsané nosnosti vozidel dle případného dopravního značení na jednotlivých komunikacích.
- Před výjezdem jakékoliv staveništní mechanizace a vozidel ze staveniště stavebník zajistí jejich důkladné čištění.
 - V případě poškozování a znečišťování přilehlých komunikací, v souvislosti se stavbou a staveništní dopravou, bude prováděna jejich průběžná údržba a čištění po dobu výstavby na náklady investora, za účelem zajištění jejich sjízdnosti a schůdnosti (v zimním období, kdy dochází k nebezpečí námraz při splachování vozovek, jsou tyto případné splachy zakázány).
 - Stavebník provede před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní foto nebo video dokumentaci přilehlých komunikací a komunikací, po kterých bude vedena staveništní doprava, a předá oddělení 5120 TSK (pracoviště Poděbradská 218/185, 190 00 Praha 9) před uzavíráním nájemní smlouvy. Po dokončení stavby bude provedena v nezbytném rozsahu a po dohodě s oddělením 5120 TSK oprava, popř. rekonstrukce, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací.
 - Při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací budou dodržovány „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“, schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31.1.2012, s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.
- f) Z hlediska provádění stavebních prací budou splněny požadavky Technické správy komunikací hl. m. Praha, a.s., vyplývající z koordinačního vyjádření ze dne 23.07.2025 pod č.j. TSK/24787/25/3310/Še:
- Provádění stavby bude věcně a časově koordinováno s akcí č. 2011-1025-00592 Vysočanská, Jandova, P9, optická síť, akcí č. 2018-1025-02568 Kolbenova a okolí, P9, rozšíření Vodafone, akcí č. 2021-1025-01398 Jandova, úprava podjezdu PID, P9, akcí č. 2021-1025-02827 Ke Klíčovu, Pod Krocínkou, P9, revitalizace území, akcí č. 2022-1025-01111, Ke Klíčovu, Jandova a okolí, P9, optická trasa, akcí č. 2024-1025-02039, Nad Krocínkou, P9, revitalizace Pekáren Odkolek 3. etapa, akcí č. 2025-1025-00214, Stoupající, Na Krocínce, P9, obnova kNN.
- g) Budou splněny podmínky Správy železnic, státní organizace, vyplývající ze souhrnného stanoviska ze dne 16.07.2025, zn. S4835/zS-30595/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS:
- Stavba bude provedena tak, aby ani v budoucnu nedošlo k porušení její funkce vlivem provozu dráhy.
 - Realizací stavby nebudou nepříznivě ovlivněny drážní objekty a zařízení v majetku SŽ. Stavbou nebude ohrožena bezpečnost dráhy a drážní dopravy ani narušena plynulost železničního provozu.
 - Realizace stavby bude respektovat provoz dráhy a rozsah drážních zařízení. V důsledku stavby nedojde ke ztížení, nebo zamezení přístupu a údržby objektů a zařízení v majetku SŽ.
 - Na staveništi nebudou umístěna světla nebo barevné plochy zaměnitelná s návěstními znaky, nebo taková, která by mohla jinak ohrozit bezpečnost drážní dopravy (např. oslněním řidičů drážních vozidel, apod.).
 - Organizace výstavby bude navržena tak, aby po celou dobu realizace stavby byl zajištěn příjezd pohotovostních vozidel, přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí a dopravní obsluha všech okolních objektů.
 - Zahájení prací v ochranném pásmu dráhy ohlásí investor OŘ Praha dle dispozic.
 - Větrání všech obytných místností bytového domu D bude zajištěno nuceně vzduchotechnikou - bez nutnosti otevírání oken. Musí být zajištěna potřebná výměna vzduchu v obytné místnosti za hodinu. Stavba musí být provedena tak, aby byla zajištěna stavební vzduchová neprůzvučnost obvodového pláště (včetně oken a zastřešení) z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněných vnitřních prostor.
 - Po dokončení prací v ochranném pásmu dráhy bude proveden kompletní úklid staveniště s úpravou povrchu přilehlého terénu do původního stavu a odvoz veškerého zbytkového materiálu.
 - Po dokončení prací v ochranném pásmu dráhy v přiměřeném předstihu požádá investor OŘ Praha o účast na prohlídce dokončené stavby a o kontrolu splnění výše uvedených

podmínek. Podmiňujícím projevem souhlasu SŽ s vydáním kolaudačního rozhodnutí je kladné vyjádření SŽ OR Praha.

- h) Z hlediska provádění stavebních prací budou splněny požadavky společnosti Rychlý drát, s.r.o., vyplývající ze stanoviska ze dne 21.07.2025, č. RYDR01267/25, včetně všeobecných podmínek pro výstavbu a ochranu, především:
 - zahájení stavebních prací nebo jejich dokončení stavebník oznámí předem, dle dispozic.
 - i) Z hlediska provádění stavebních prací budou splněny požadavky společnosti CETIN a.s., vyplývající ze stanoviska ze dne 28.07.2025, č.j. 200136/25, včetně všeobecných podmínek ochrany stávající veřejné komunikační sítě, především:
 - před zahájením zemních prací bude vytyčena poloha podzemního telekomunikačního vedení a s vytyčenou trasou budou seznámeny všechny osoby, které budou provádět stavební práce v blízkosti vedení,
 - v místě trasy kabelů, která bude pojižděna vozidly nebo stavební mechanizací, bude provedena odpovídající ochrana kabelů a ochrana kabelové trasy dle platných norem,
 - při křížení, příp. souběžích podzemních telekomunikačních vedení bude dodržena ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení,
 - zahájení stavebních prací nebo jejich dokončení stavebník oznámí předem, dle dispozic.
 - j) Z hlediska provádění stavebních prací budou splněny požadavky společnosti Vodafone Czech Republic a.s., vyplývající ze stanoviska ze dne 31.07.2025, č. MW99102593849211, včetně všeobecných podmínek ochrany stávající veřejné komunikační sítě, především:
 - při křížení, příp. souběžích podzemních telekomunikačních vedení dodržet ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení,
 - zahájení stavebních prací nebo jejich dokončení stavebník oznámí předem, dle dispozic.
 - k) Budou dodrženy všeobecné podmínky pro ochranu sítě elektronických komunikací společnosti České radiokomunikace a.s., z hlediska ochrany stávajícího zařízení (paprsky radioreléového spoje) dle vyjádření ze dne 06.08.2025 pod zn. UTPS/OS/404093/2025:
 - koridory radioreléových spojů nesmí být částečně ani krátkodobě narušeny konstrukcí stavebních objektů, konstrukcí použité stavební techniky nebo tělesy přenášených stavebních břemen,
 - zahájení stavebních prací stavebník oznámí předem, dle dispozic.
- 6) Dle § 227 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad stanoví povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s rozhodnutím.
- 7) Konkrétní účel užívání nebytových prostor v bytovém domě S2 bude projednán v řízení o změně stavby před jejím dokončením podle § 224 stavebního zákona, na základě podané žádosti s náležitostmi uvedenými v § 224 odst. 4 stavebního zákona.
- 8) Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního rozhodnutí dle § 230 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník mimo zákonných náležitostí uvedených v § 232 stavebního zákona doloží:
- stanovisko k užívání stavby Policie České republiky, Krajského ředitelství Policie, hl. m. Prahy, a doklady o splnění požadavků vyplývajících ze stanoviska ze dne 12.07.2025, pod č.j. KRPA-184712-2/ČJ-2025-0000DŽ
 - souhlasné stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 9, k užívání stavby na úseku nakládání s odpady, resp. z hlediska posouzení dokladů vypovídajících o způsobu využití odpadů ze stavební činnosti nebo o způsobu jejich odstranění a na úseku ochrany životního prostředí, tj. z hlediska osázení zeleně a sadových úprav,
 - souhlas s užíváním stavby odboru dopravy Úřadu městské části Praha 9, jako příslušného silničního správního úřadu, případně stanovení užití dopravního značení, ve smyslu stanoviska ze dne 24.07.2025, pod č.j. MCP09/289937/2025/OD/SC,
 - statistické údaje pro zápis do RUIAN a přidělení čísla popisného,
 - ostatní doklady, tj. provedení a vyhodnocení zkoušek a měření, předepsané zvláštními předpisy, týkající se drobných staveb, tj. přípojek k technické infrastruktuře a areálových rozvodů k objektu, tj. vodovodních přípojek a venkovních rozvodů vody, splaškových kanalizačních přípojek a venkovních rozvodů splaškové kanalizace, horkovodních přípojek, přípojky plynu, areálového osvětlení, rozvodů elektronických komunikací, které budou prováděny pouze na základě rozhodnutí o umístění stavby ze dne 20.04.2020, č.j. MCP09/055941/2020/OVUR/JR a rozhodnutí o změně umístění stavby dne 27.06.2022, č.j. MCP09/075758/2022/OVUR/JR, které nevyžadují povolení a ani kolaudační rozhodnutí, včetně identifikátoru záznamu, ve kterém byly

zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis a včetně splnění podmínek vyplývajících z vyjádření společnosti PREdistribuce, a.s., ze dne 01.07.2025 pod zn. 300136111, společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., ze dne 23.07.2025 pod zn. ZA2025-04545-02 a společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. a společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. ze dne 20.08.2025 pod zn. ZADOST202507395,

- pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavby komunikací, zajišťující dopravní a pěší obsluhu jednotlivých objektů napříč celým řešeným územím, které byly předmětem samostatného stavebního řízení, vedeného pod sp. zn. S MCP09/032534/2021/OVÚR/LAVL, podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavby vodních děl, tj. vodovodní řady, kanalizační stoky, dešťové retence, lapáky tuků, které byly předmětem samostatného stavebního řízení, vedeného pod sp. zn. S MCP09/032581/2021/OVÚR/LAVL, podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavby silnoproudých rozvodů, včetně přeložek a staveb trafostanic, rozvodů veřejného osvětlení, a rozvodného tepelného zařízení (horkovodní přípojka a předávací stanice),
- geodetické zaměření skutečného provedení oplocení,
- souhlas s užíváním stavby Správy železnic, státní organizace, dle souhrnného stanoviska ze dne 16.07.2025, zn. S4835/zS-30595/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS SŽ SŽ OŘ Praha,
- doklad vypovídající o splnění oznamovací povinnosti dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče, ze dne 17.06.2025, č.j. MHMP 687784/2025.

Účastníkem řízení je podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, společnost Rezident Park 1 s.r.o., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha-Libeň, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha-Michle, Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha-Radlice, Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha-Vokovice, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha-Hostivař, PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov, CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň, České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69, Rychlý drát, s.r.o., Internacionální č.p. 1225/19, Praha 6-Suchbát, 165 00 Praha 620, Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515.

O d ů v o d n ě n í:

Dne 18.06.2024 podal stavebník žádost o změnu stavby před jejím dokončením. Stavební úřad vydal na stavbu rozhodnutí o umístění stavby, pod č.j. MCP09/055941/2020/OVUR/JR, dne 20.04.2020, které nabylo právní moci dne 22.05.2020, stavební povolení, pod č.j. MCP09/050621/2021/OVÚR/Tům, dne 14.07.2021, které nabylo právní moci dne 20.08.2021 a rozhodnutí o změně umístění stavby dne 27.06.2022, č.j. MCP09/075758/2022/OVUR/JR, které nabylo právní moci dne 29.07.2022.

Změna stavby před jejím dokončením se týká bytových domů a spočívá v rozšíření dvou podzemních podlaží v souvislosti s propojením hmot bytových domů C₁ a C₂, S2 a dále ve stavebních úpravách bytových domů C₁ a C₂, souvisejících se změnou dispozic společných prostorů ve všech podlažích a změnou dispozic vnitřních prostorů bytových jednotek a ve změně počtu bytů (88 bytů oproti původně 96 bytů), včetně změny fasád (změny dispozic sklepních kójí a parkovacích stání v podzemních podlažích, změny technických místností, posun vstupní haly a komunikačního jádra, prodloužení výtahu do 9.NP a zřízení střešní terasy, posuny oken, dveří, balkónů a lodžií, apod.), dále změna spočívá ve změnách vytápění a chlazení bytů, včetně doplnění zdroje tepla/chladu, tepelného čerpadla vzduch voda, kdy bivalentním zdrojem zůstane výměňková stanice v 1.PP, změny vnitřních instalací. Změna bytového domu S2 dále spočívá ve stavebních úpravách souvisejících se změnou dispozic společných prostorů ve všech podlažích a změnou dispozic vnitřních prostorů bytových jednotek a ve změně počtu bytů (92 bytů oproti původně 86 bytů), změnách vstupů do nebytových prostorů, včetně změny fasád (změny dispozic sklepních kójí a parkovacích stání, boxů v podzemních podlažích, změny technických místností, posuny oken, dveří, balkónů a lodžií, apod.), dále změna spočívá ve změnách vytápění a chlazení bytů, včetně doplnění zdroje tepla/chladu, tepelného čerpadla vzduch voda, kdy bivalentním zdrojem zůstane výměňková stanice v 1.PP, změny vnitřních instalací, včetně změn sadových úprav. Oproti stanovené podmínce č. 5 stavebního povolení, kterou bylo stanoveno, že stavba bude dokončena nejpozději do 30-ti

měsíců od zahájení stavby, stavebník uvádí, že stavba bude dokončena do 12/2028. Předmětem řízení o změně stavby před jejím dokončením nejsou umělecká díla, která nebyla ani předmětem výše uvedeného stavebního povolení. Předmětem řízení o změně stavby před jejím dokončením nejsou dále změny vedení technické infrastruktury, které budou prováděny pouze na základě výše uvedeného rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o změně umístění stavby. Předmětem řízení o změně stavby před jejím dokončením nejsou dále změny zpevněných ploch a komunikací, prováděné na základě rozhodnutí ze dne 28.06.2021, č.j. MCP09/050493/2021/OVÚR/LAVL, které nabylo právní moci dnem 29.07.2021 a změny vodních děl, prováděné na základě rozhodnutí č.j. MCP09/049598/2021/OVÚR/LAVL, ze dne 16.06.2021, které nabylo právní moci dnem 20.07.2021. Stavební objekt nazvaný „venkovní objekty“ pod názvem SO 11 - Hrubé terénní úpravy, SO 13 - Opěrné stěny a oplocení, na pozemku parc. č. 1244/1, 1245/3, 1247/6 v katastrálním území Vysočany, SO 14 - Terénní a sadové úpravy, na pozemku parc. č. 1245/3, 1246/4, 1247/1, 1244/7, 1247/2 v katastrálním území Vysočany, nejsou předmětem řízení o změně stavby před jejím dokončením.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly předloženy podklady dle § 110 ve spojení s § 118 odst. 3 původního stavebního zákona, stavební úřad usnesením ze dne 05.08.2024, č.j. MCP09/229180/2024/OVÚR/Tům, přerušil řízení a vyzval vlastníka, aby ve lhůtě do 120 dnů od doručení, odstranil nedostatky podání. Usnesením ze dne 02.12.2024, pod č.j. MCP09/418701/2024/OVÚR/Tům, prodloužil stavební úřad podle § 39 odst. 2 správního řádu, lhůtu k provedení úkonu o 180 dní. Následně usnesením ze dne 14.04.2025, pod č.j. MCP09/132413/2025/OVÚR/Tům, prodloužil tuto lhůtu o dalších 180 dní. Požadované podklady byly doplněny naposledy dne 06.10.2025.

Stavební úřad oznámil přípisem ze dne 05.11.2025, č.j. MCP09/439193/2025/OVÚR/Tům, zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 původního stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy, zejména z předchozích řízení prováděných v dotčené lokalitě v roce 2016 až 2025, a žádost po doplnění poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s § 114 odst. 4 původního stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek. Stanovená lhůta uplynula dnem 20.11.2025.

Jelikož se k uvedenému dni nikdo nevyjádřil, využil stavební úřad závazných stanovisek doložených stavebníkem k žádosti.

V průběhu řízení byly dle § 118 odst. 3 původního stavebního zákona předloženy tyto doklady:

- projektová dokumentace z 03/2023, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, Autorizovaný architekt, ČKA 03237, B. Arch. Ian Bogle, Registrovaný architekt (A1), ČKA R/00048, Ing. Aleš Kopřiva, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0011033, Ing. Jan Ráb, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0002301, Ing. Petr Kokeš, Autorizovaný inženýr pro geotechniku a vodohospodářské stavby, ČKAIT 0004596, Radek Friedrich, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, ČKAIT 1302280, Jiří Veselský, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 1400571, Ing. Pavol Ondruš, Autorizovaný inženýr pro projektování techniky prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT 3000056, Ing. Jakub Maleček, Autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT 0015290, Ing. Petr Skála, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0008071, Pavel Žemlička, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika, ČKAIT 0015146, Ing. Vladimír Velát, Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 0101636, Ing. Jaroslav Škarda, Autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT 0201612, Ing. Štěpánka Endrle, Autorizovaný architekt pro obor krajinářská architektura, ČKA 03543,
- Průkaz energetické náročnosti budovy z 12.08.2025, ověřený Ing. Gabrielou Krajcarovou, energetickým specialistou č. 0095, pro dům S2 zařazený v klasifikační třídě velmi úsporná „B“,
- Průkaz energetické náročnosti budovy z 31.05.2025, ověřený Ing. Gabrielou Krajcarovou,

- energetickým specialistou č. 0095, pro dům C₁ zařazený v klasifikační třídě velmi úsporná „B“,
- Průkaz energetické náročnosti budovy z 31.05.2025, ověřený Ing. Gabrielou Krajcarovou, energetickým specialistou č. 0095, pro dům C₂ zařazený v klasifikační třídě mimořádně úsporná „A“,
 - Akustický posudek z 09.06.2025, č. P043-25, provozu technologií tepelných čerpadel, zpracovaný Ing. Karlem Šnajdrem,
 - Akustický posudek z 14.07.2025, č. P59-25, hluku v období výstavby, zpracovaný Ing. Karlem Šnajdrem,
 - Akustický posudek z 22.11.2024, č. P085.1-24, úrovně hlukové zátěže od silniční a železniční dopravy (aktualizace), zpracovaný Ing. Karlem Šnajdrem,
 - závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j. HSHMP 42867/2025 ze dne 12.09.2025, z hlediska požadavků předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, bez podmínek,
 - závazné stanovisko Státní energetické inspekce, Územní inspektorát pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj, ze dne 27.08.2025, č.j. SEI-15126/2025/10.101, z hlediska energetické náročnosti budovy C, bez podmínek,
 - závazné stanovisko Státní energetické inspekce, Územní inspektorát pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj, ze dne 29.08.2025, č.j. SEI-15184/2025/10.101, z hlediska energetické náročnosti budovy S2, bez podmínek,
 - koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, č.j. HSAA-8045-3/PRE4-2025, ze dne 08.09.2025, z hlediska požární ochrany a na úseku ochrany obyvatelstva, bez podmínek,
 - sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 26.06.2025, č.j. MHMP 718217/2025, se závěrem, že není příslušným orgánem pro vydání jednotného environmentálního stanoviska,
 - sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče, ze dne 17.06.2025, č.j. MHMP 687784/2025, s požadavkem na oznamovací povinnost, který stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku rozhodnutí,
 - usnesení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 30.06.2025, č.j. MHMP 727495/2025/O4/Ku, o postoupení podání,
 - závazné stanovisko odboru bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy, č.j. MHMP 789273/2025, ze dne 21.07.2025, z hlediska ochrany obyvatelstva a integrovaného záchranného systému, bez podmínek,
 - souhlas Úřadu Městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, ze dne 08.09.2025, č.j. MCP09/364555/2025/OVUR/JB, dle § 15 odst. 2 původního stavebního zákona, týkající se dopravní a technické infrastruktury, která není předmětem tohoto řízení,
 - jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí Úřadu Městské části Praha 9, z hlediska z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí, č.j. MCP09/359275/2025, ze dne 15.10.2025, bez podmínek,
 - stanovisko odboru dopravy Úřadu Městské části Praha 9, č.j. MCP09/289937/2025/OD/Sc, ze dne 24.07.2025, z hlediska pozemních komunikací, jehož podmínky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
 - technické stanovisko Technické správy komunikací hl. m. Praha, a.s., ze dne 08.08.2025, pod č.j. TSK/24787/25 3309/Br, s požadavky, které jsou zohledněny v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
 - koordinační vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Praha, a.s., ze dne 23.07.2025 pod č.j. TSK/24787/25/3310/Še, jejíž podmínky jsou zohledněny v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
 - stanovisko Drážního úřadu ze dne 01.03.2023, zn. DUCR-13107/23/Lj, bez podmínek,
 - souhrnné stanovisko Správy železnic, státní organizace ke stavebnímu řízení, ze dne 16.07.2025, zn. S4835/zS-30595/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS, jehož podmínky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
 - vyjádření společnosti České dráhy, a.s., ze dne 23.06.2025, č.j. 1420/2025RSMPHA, bez podmínek,
 - souhlasné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství Policie hl.m. Prahy, ze dne 12.06.2025, pod č.j. KRPA-184712-2/ČJ-2025-0000DŽ, vydané podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jehož podmínky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
 - vyjádření společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. a společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. ZADOST2025507395, ze dne 20.08.2025, jehož požadavky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,

- souhlasné stanovisko Lesy hl. m. Prahy, ze dne 15.09.2025, zn. 1655/25_VT_107/20, jako správce vodního toku Rokytka, vodní díla nejsou předmětem tohoto rozhodnutí,
- souhlasné stanovisko Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 27.06.2025, zn. PVL-38314/2025-260, jako správce povodí, vodní díla nejsou předmětem tohoto rozhodnutí,
- souhlasné vyjádření vydala společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., zn. ZA2025-04545-02, dne 23.07.2025, z hlediska ochrany stávajícího plynárenského zařízení, jehož požadavky jsou zohledněny v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- souhlasné vyjádření z hlediska zajištění připojení stavby k distribuční soustavě a z hlediska zajištění příkonu elektřiny vydala společnost PŘEdistribuce, a.s. pod zn. 300136111, dne 01.07.2025, jejíž požadavky jsou zohledněny v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- souhlasné vyjádření vydala společnost Pražská teplárenská a.s., zn. DAM/1670/2025, dne 09.07.2025, z hlediska napojení stavby na dodávku tepla a ochrany stávajícího zařízení, jejíž požadavky jsou zohledněny v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- závazné stanovisko Úřadu pro civilní letectví ze dne 25.06.2025, č.j. 010413-25-701, se závěrem, že předmětnou stavbou nejsou dotčeny zájmy civilního letectví,
- souhlasné závazné stanovisko Ministerstva obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, ze dne 29.07.2025, č.j. MO 690979/2025-1322, bez podmínek,
- vyjádření společnosti CETIN a.s., č.j. 200136/25, ze dne 28.07.2025, s požadavkem na dodržení všeobecných podmínek pro ochranu sítě, který stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- vyjádření společnosti České Radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/404093/2025, ze dne 06.08.2025, podle kterého se v blízkosti stavby nachází radioreléové spoje elektronické komunikační sítě, jejíž požadavky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost Rychlý drát, s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. RYDR01267/25, s požadavkem na dodržení všeobecných podmínek pro ochranu sítě, který stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- vyjádření společnosti Vodafone Czech Republic a.s., zn. MW9910282593849211, ze dne 31.07.2025, podle kterého se v blízkosti stavby nachází vedení elektronické komunikační sítě, jejíž požadavky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí,
- další stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu, jejichž zařízení se dle vyjádření v dotčené oblasti nenachází:
 - vyjádření společnosti UNI Promotion s.r.o. (za společnost Neuron online, s.r.o.), zn. 188401334, ze dne 27.07.2025, se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke styku se zařízením, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti Technologie Hlavního města Prahy, a.s., č. VPD – 01323/2025, ze dne 06.06.2025, podle kterého nedojde ke kontaktu se stávajícím VO,
 - vyjádření Ministerstva vnitra, č.j. MV-119391-4/OTA-2025, ze dne 31.07.2025, podle kterého nedojde ke styku se zařízením, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 29.07.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti UNI Promotion s.r.o. (za společnost Airwaynet a.s.), zn. 177405206, ze dne 30.07.2025, se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke styku se zařízením, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti ČEPRO, a.s., č.j. 10294/25, ze dne 21.07.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti ČEPS, a.s., zn. 06953/2025/CEPS, ze dne 21.07.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost ADC Systems s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. ADSY00141/25, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost Fast Communication s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. FACO01125/25, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
 - vyjádření společnosti QuickLink, s.r.o., č.j. 75608, ze dne 22.07.2025 se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke kolizi se sítěmi, které má ve správě,

- vyjádření společnosti Internet Praha Josefov s.r.o., ze dne 30.07.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné zařízení, která má ve správě
- vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost TC net - data s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. TCNE00967/25, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
- vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost Irongate s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. IRGA00614/25, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
- vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost Kaora s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. KAOR00996/25, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
- vyjádření společnosti ČD – Telematika a.s., č.j. 3202540820, ze dne 22.07.2025 se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke kolizi se sítěmi v majetku Správy železnic s.o., které má ve správě,
- vyjádření společnosti ČD – Telematika a.s., č.j. 3202540837, ze dne 22.07.2025 se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke kolizi se sítěmi, které má ve správě,
- vyjádření společnosti Fine Technology Outsource, s.r.o. (za společnost Levný.net s.r.o.), č.j. 75607, ze dne 22.07.2025, se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke kolizi se sítěmi, které má ve správě,
- vyjádření společnosti Fine Technology Outsource, s.r.o. (za společnost Sys-DataCom s.r.o.), č.j. 75609, ze dne 22.07.2025, se závěrem, že v dotčené lokalitě nedojde ke kolizi se sítěmi, které má ve správě,
- vyjádření společnosti CNL INVEST s.r.o. (za společnost SPOJE.NET s.r.o.), ze dne 21.07.2025, č. SPNE00885/25, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
- vyjádření společnosti PT Distribuční, s.r.o., ze dne 25.07.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné zařízení, která má ve správě,
- vyjádření společnosti Telco Pro Services, a.s., zn. 0201901315, ze dne 21.07.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
- vyjádření společnosti Veolia Energie ČR, a.s., zn. REVE/20250722-002/ES, ze dne 12.08.2025, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné sítě, které má ve správě,
- vyjádření společnosti UVT Internet s.r.o., ze dne 04.08.2025, č.j. 252093330, se závěrem, že se v dotčené lokalitě nenachází žádné zařízení, která má ve správě.

Stavebník dále v řízení předložil:

- aktualizovaný plán kontrolních prohlídek stavby,
- plnou moc stavebníka, společnosti Rezident Park 1 s.r.o., pro zmocněného zástupce, společnost URBIA, s.r.o., ze dne 12.06.2024,
- seznam dotčených pozemků.

Ve smyslu § 118 odst. 3 původního stavebního zákona žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo týká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná pouze o stavební úpravy, které budou prováděny uvnitř stávajících rozestavěných bytových domů a v úpravě dvou podzemních podlaží v souvislosti s propojením hmot bytových domů C₁ a C₂, S2, stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení ve smyslu § 118 odst. 3 původního stavebního zákona dle § 109 původního stavebního zákona tak, že postavení účastníka řízení má:

- ve smyslu § 109 písm. a), b), c) a d) původního stavebního zákona („stavebník, vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem, vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno, vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena“), kterým je společnost Rezident Park 1 s.r.o., kterou zastupuje společnost URBIA, s.r.o., která je dle LV č. 29 současně vlastníkem dotčené stavby a pozemků dotčených změnou parc. č. 1244/1, 1245/1, 1245/2, 1245/4, 1247/6 (bytový dům C) v katastrálním území Vysočany, parc. č. 1244/1, 1244/5, 1244/10, 1244/11 (bytový dům S2) v katastrálním území Vysočany, parc. č. 1244/18,

- 1244/21, 1244/25 (dočasné konstrukce kotev pro zajištění stavební jámy) v katastrálním území Vysočany,
- jiné věcné právo k dotčeným pozemkům má společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Pražská teplárenská a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., PREdistribuce, a.s., CETIN a.s., České Radiokomunikace a.s., Rychlý drát, s.r.o., Vodafone Czech Republic a.s.,
 - ve smyslu § 109 písm. e) původního stavebního zákona („*vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno*“); vzhledem ke skutečnosti, že stavební úpravy, včetně úpravy podzemních podlaží budou prováděny uvnitř stávajících bytových domů, dospěl stavební úřad k názoru, že rozhodnutím nemůže být přímo dotčena na svých vlastnických nebo jiných věcných právech žádná osoba,
 - ve smyslu § 109 písm. f) původního stavebního zákona („*ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno*“); právo odpovídající věcnému břemenu k sousednímu pozemku nebo stavbě nemůže být navrhovanou změnou stavby před dokončením, dotčeno.

Projektová dokumentace ke změně stavby před jejím dokončením je zpracována v souladu se stanovenými podmínkami rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/055941/2020/OVUR/JR, ze dne 20.04.2020 a rozhodnutí o změně umístění stavby dne 27.06.2022, č.j. MCP09/075758/2022/OVUR/JR, které nabylo právní moci dne 29.07.2022, neboť předmětnou změnou stavby budou provedeny pouze stavební úpravy, které nepřekračují stanovené umístění stavby celého souboru staveb v souladu s ověřenou grafickou přílohou na uvedených pozemcích, nemění se odstupové vzdálenosti bytových domů C a S2 a další požadavky a ani pokrytí řešení dopravy v klidu bytových domů.

Bytový dům C je dle projektové dokumentace v souladu se změněnou podmínkou č. 5) vydaného rozhodnutí o změně umístění stavby, kterou bylo mimo jiné stanoveno, že bytový dům C je tvořen dvěma symetrickými nadzemními hmotami (západní C₁ a východní C₂), které mají 9 nadzemních podlaží (z toho poslední podlaží je ustoupené na vnějším severním rohu, a které ve svém obrysu propojují 2 podzemní podlaží. V projektové dokumentaci jsou dodrženy stanovené max. půdorysné rozměry podzemní části bytového domu (v ostatním zůstala podmínka nezměněna).

Bytový dům S2 je dle projektové dokumentace v souladu se změněnou podmínkou č. 6) vydaného rozhodnutí o změně umístění stavby, kterou bylo mimo jiné stanoveno, že u objektu S2 bude zachována část stávající jižní fasády a zděného tělesa továrního komína, na střeše budovy bude zhotovena replika stávající věžičky a do ní osazena replika hodin z jiné části stávajícího areálu pekáren a dále bude provedena dostavba objektu do tvaru písmene „U“, otevírajícího se směrem na sever, obsahující 7 nadzemních podlaží (7.NP je částečně ustoupené) a 2 podzemní podlaží. V úrovni 1.NP jsou umístěny nebytové prostory s vlastními vstupy (služby veřejného vybavení – obchody, drobné provozovny) a vstupní foyer pro rezidenty, všechna další nadzemní podlaží jsou určena k bydlení. Ve výroku tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil podmínku týkající se nebytových prostor, jejichž budoucí využití není pevně stanoveno, nicméně stavebnětechnické parametry těchto prostor zřízení obchodní jednotky, či drobné provozovny nevylučují.

Fasády nově navrhovaných částí objektu jsou v 1.NP až 6.NP řešeny jako provětrávané fasády s obkladem deskami ve světlé barvě. V částečně ustoupeném 7.NP je navržena provětrávaná fasáda s obkladem deskami v tmavém odstínu. Pro sjednocení hmoty 7.NP a její výškové napojení na hmotu sousedních objektů C1 a C2 jsou v 7.NP navrženy rámy, které členitou hmotu 7.NP propojují. Všechny okenní otvory objektu S2 si zachovávají industriální charakter a jsou navrhovány s tabulkovým členěním. V parteru jsou na jižní fasádě navrženy 2 ocelové markýzy. Komínové těleso bude zrekonstruováno (v ostatním zůstala podmínka nezměněna).

Podmínkou č. 5) vydaného rozhodnutí o změně umístění stavby je stanoveno, že pro bytový dům C bude zajištěno minimálně 62 stání ve dvoupodlažní podzemní garáži, která je propojena s garáží sousedního objektu S2. Z celkového počtu jsou 4 stání určené pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a podmínkou č. 6) je stanoveno, že pro bytový dům S2 bude zajištěno minimálně 105 stání (z toho 11 parkovacích stání pro návštěvníky bude umístěno na povrchu a budou veřejně přístupná se stanoveným režimem užívání). Uvnitř objektu, ve dvoupodlažní podzemní garáži, která je propojena s garáží

sousedního objektu C, bude umístěno 94 stání. Z celkového počtu je 6 stání určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Tento požadavek bude splněn a v souladu s podmínkou č. 5) a 6) územního rozhodnutí je v objektu C navrženo celkem 62 stání (z toho 1 návštěvnické stání) a v objektu S2 je navrženo celkem 94 stání (z toho 2 návštěvnická stání).

V souladu s § 118 odst. 3 původního stavebního zákona v souvislosti s § 111 původního stavebního zákona stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace změny stavby splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na výstavbu, kterými se rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.

Splnění obecných technických požadavků na výstavbu dle nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), stavební úřad posoudil jen v rozsahu této změny takto:

- stavba je v souladu s § 39, kterým jsou stanoveny stavební požadavky, resp. základní zásady a požadavky a to tak, že je v projektové dokumentaci, především v dokladové části, části B Souhrnná technická zpráva, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, Autorizovaný architekt, ČKA 03237, části D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení, a to v Architektonicko stavebním řešení, ověřeném Ing. arch. MgA. Jurajem Sonlajtnerem, Autorizovaným architektem, ČKA 03237, Stavebně konstrukčním řešení, které ověřil Ing. Aleš Kopřiva, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0011033 a Ing. Petr Skála, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0008071, Požárně bezpečnostním řešení, které ověřil Ing. Jan Ráb, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0002301, stavba navržena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost a přístupnost při užívání, úspora energie a tepelná ochrana po dobu plánované životnosti stavby,
- stavba je v souladu s § 40, kterým jsou stanoveny obecné požadavky v souvislosti s mechanickou odolností a stabilitou, a to tak, že je v projektové dokumentaci, především v části B Souhrnná technická zpráva, kterou ověřil Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner, Autorizovaný architekt, a části D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení, a ve Stavebně konstrukčním řešení, které ověřil Ing. Aleš Kopřiva, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb a Ing. Petr Skála, Autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, stavba navržena tak, aby zatížení, která na ni budou pravděpodobně působit v průběhu výstavby a užívání, neměla za následek zřícení celé stavby nebo její části, větší stupeň nepřipustné deformace, poškození jiných částí stavby nebo technických zařízení nebo instalovaného vybavení v důsledku větší deformace nosné konstrukce, poškození neúměrné původu poškození, resp. stavba je navržena a bude provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, včetně technické seismicity, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit její poškození, deformaci, přetvoření ani jinak škodlivě působit na okolí, stavební konstrukce a výrobky instalované do stavby jsou navrženy a budou provedeny tak, aby po dobu návrhové životnosti staveb vyhověly požadovanému účelu a odolaly všem účinkům zatížení a nepříznivým vlivům prostředí, a to i předvídatelným mimořádným zatížením, která se mohou běžně vyskytnout při provádění i užívání staveb,
- stavba je v souladu s § 42, kterým jsou stanoveny požadavky požární bezpečnosti, neboť stavba, především část projektové dokumentace Požárně bezpečnostní řešení, které ověřil Ing. Jan Ráb, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, požární bezpečnost staveb, byla posouzena dotčeným orgánem Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy, který vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. HSAA-8045-3/PRE4-2025, ze dne 08.09.2025, z hlediska požární ochrany a z hlediska ochrany obyvatelstva, bez podmínek.

Splněním obecných technických požadavků na výstavbu dle nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), se stavební úřad podrobně zabýval ve stavebním povolení pod č.j. MCP09/063043/2021/OVÚR/Tům, dne 06.08.2021, které nabylo právní moci dne 09.09.2021, přičemž navrhovaná změna stavby před jejím dokončením, nemá na stanovené požadavky pro bytové domy vliv, neboť jak je již výše uvedeno, předmětem této změny jsou především vnitřní dispoziční změny.

Předmětná změna stavby před jejím dokončením splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na stavby a jejich části tak, aby bylo zabezpečeno jejich užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do tří let, které jsou zakotveny ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace změny stavby před jejím dokončením, splňuje obecné požadavky na výstavbu.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle ust. § 81 odst. 1 ve spojení s ust. § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Prahy 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

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 platném do 30.06.2024, položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou)

zmocněný zástupce stavebníka

URBIA, s.r.o., IDDS: 6n3s4ke

sídlo: Královská č.p. 1081/16, 110 00 Praha 1-Staré Město

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58

Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

Rychlý drát, s.r.o., IDDS: qsnykvh

sídlo: Internacionální č.p. 1225/19, Praha 6-Suchbát, 165 00 Praha 620

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acih

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Dotčené orgány

ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4

sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

Drážní úřad, Sekce provozní, regionální odbor Praha, IDDS: 5mjatd

sídlo: Wilsonova č.p. 300/8, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

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

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-BEZ Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

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

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

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y

sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle

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

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

Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5

sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

Na vědomí

stavebník

Rezident Park 1 s.r.o., IDDS: wrjbjr6

sídlo: Koželužská č.p. 2450/4, 180 00 Praha 8-Libeň

Co: spis, evidence