



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/464839/2025/OVÚR/Fri

Č.J.: MCP09/101070/2026/OVÚR/Fri

VYŘIZUJE: Ing. Michal Friš

TEL.: 283 091 306

E-MAIL: frism@praha9.cz

DATUM: 24.03.2026

Ukl. zn.: P-46/Prosek

Záměr: Z/2025/220236

Řízení: R/2026/22196

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

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, přezkoumal podle § 224 stavebního zákona žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 26.11.2025 (s doplněním dne 29.1.2026) podala společnost

TTP invest, a.s., IČO 24141224, Thunovská 183/18, 118 00 Praha-Malá Strana, kterou zastupuje společnost RH-ARCH s.r.o., IČO 49705890, Nekázanka 881/9, 110 00 Praha-Nové Město

(dále jen "stavebník"),

týkající se stavby nazvané:

**novostavba bytového domu v proluce v ul. Na Rozhraní, Praha 9 - Prosek,
na pozemku parc. č. 46, 48 a 1126/1 v katastrálním území Prosek a parc. č. 3854/1 v
katastrálním území Libeň,**

změna se týká pouze pozemků parc.č. 46 a 1126/1 k.ú. Prosek

(dále jen "stavba").

Na základě tohoto přezkoumání podle § 224 odst. 5 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu shora uvedené nedokončené stavby v tomto rozsahu:

zrušení 2 lodžií na uliční fasádě, doplnění 4 balkonů na uliční fasádu na pozemku parc.č. 1126/1 k.ú. Prosek, a s tím spojenou úpravu okenních otvorů na uliční fasádě, zřízení malé terasy před vikýřem na straně do ulice, úpravě oken na rizalitu na dvorní fasádě, změně typu otevírání vrat do dvora – nově posuvná vrata.

Balkony do ulice jsou navrženy jako plechobetonová deska vložená do ocelových válcovaných nosníků, tepelně dilatované pomocí dodatečně montovaných isonosníků. Ze spodní strany bude ocelová konstrukce balkonu opatřena protipožárním obkladem z cementovláknitých desek.

Podmínky :

Pro dokončení stavby se stanoví tyto další závazné podmínky:

- 1) Změna stavby bude dokončena podle projektové dokumentace změn stavby z 09/2025, kterou ověřil autorizovaný architekt Ing. arch. Rostislav Říha ČKA 02 911, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí elektronicky ověřena.
- 2) 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.

Ostatní podmínky níže uvedeného rozhodnutí zůstávají v platnosti.

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

- TTP invest, a.s., IČO 24141224, Thunovská 183/18, 118 00 Praha-Malá Strana.

O d ů v o d n ě n í :

Dne 26.11.2025 (s doplněním dne 29.1.2026) obdržel stavební úřad žádost podle § 224 stavebního zákona o změně záměru před dokončením na výše uvedenou stavbu.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Na stavbu vydal stavební úřad společné povolení č.j. MCP09/176700/2025/OVÚR/Fri dne 14.5.2025, s nabytím právní moci dne 19.6.2025.

Stavba byla zahájena.

Změna záměru obsahuje:

Zrušení 2 lodžií na uliční fasádě, doplnění 4 balkonů na uliční fasádu na pozemku parc.č. 1126/1 k.ú. Prosek, a s tím spojenou úpravu okenních otvorů na uliční fasádě, zřízení malé terasy před vikýřem na straně do ulice, úpravě oken na rizalitu na dvorní fasádě, změně typu otevírání vrat do dvora – nově posuvná vrata.

Balkony do ulice jsou navrženy jako plechobetonová deska vložená do ocelových válcovaných nosníků, tepelně dilatované pomocí dodatečně montovaných isonosníků. Ze spodní strany bude ocelová konstrukce balkonu opatřena protipožárním obkladem z cementovláknitých desek.

O zahájení řízení vyrozuměl stavební úřad podle § 47 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účastníky řízení a dotčené orgány přípisem č.j. MCP09/030982/2026/OVÚR/Fri ze dne 30.01.2026. Protože ke splnění účelu řízení a uplatnění práv účastníků nebylo nezbytné nařídit ústní jednání dle ust. § 49 odst. 1 správního řádu, Odbor výstavby a územního rozvoje stanovil lhůtu 15 dnů od doručení oznámení a dal účastníkům řízení a dotčeným orgánům možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Ve stanovené lhůtě, která uběhla dnem 6.3.2026, nebyly k návrhu vzneseny žádné námítky ani připomínky ze strany účastníků řízení a dotčených orgánů.

V průběhu řízení byly dle ust. § 224 odst.4 stavebního zákona předloženy tyto doklady:

- projektová dokumentace změny stavby před jejím dokončením, kterou vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Rostislav Říha ČKA 02 911, datum 09/2025, požární bezpečnostní řešení vypracoval autorizovaný inženýr Ing. Irena Vojáčková ČKAIT 0013071, stavebně konstrukční řešení vypracoval autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, pozemní stavby Ing. Karel Mikeš, Ph.D. ČKAIT 0010590.
- sdělení Hasičského záchranného sboru č.j. HSAA-9875-3/OBK-2025 ze dne 17.10.2025
- souhlas MHMP Odbor evidence majetku č.j. MHMP 111639/2025 ze dne 10.11.2025 na situačním výkrese stavby,
- vyjádření TSK a.s. č.j. TSK/45332/25 3309/Gu ze dne 30.10.2025

- plná moc udělená pro TTP invest a.s. ze dne 20.9.2023

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve smyslu § 27 správního řádu takto:

účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů jsou:

- TTP invest, a.s., IČO 24141224, Thunovská 183/18, 118 00 Praha-Malá Strana (stavebník)
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP Odbor majetkových agend (dříve Odbor evidence majetku) (vlastník pozemku dotčeného změnou stavby parc.č. 1126/1 k.ú. Prosek)
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

účastníky řízení podle § 27 odst. 2) správního řádu jsou další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon.

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: parc.č. 47, 45, 43 k.ú. Prosek.
- podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze, přísluší postavení účastníka řízení též městské části, podle tohoto ustanovení má postavení účastníka řízení Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany.

U vlastníků ostatních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že povolením změny stavby před jejím dokončením nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická práva a právem chráněné zájmy, neboť se jedná zejména o stavební úpravy bez dopadu do okolí stavby.

V souladu s § 224 odst. 1 je změna záměru před jeho dokončením změna v záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem.

Stavebník v souladu s § 224 odst. 4 v žádosti o změnu záměru před dokončením kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvedl popis změn a připojil dokumentaci pro povolení záměru s vyznačením zamýšlených změn a připojil závazná stanoviska dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

Stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace zpracovaná v 09/2025 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“).

Stavba je navržena a bude provedena hospodárně a plní výše uvedené základní požadavky. Zajištění požární bezpečnosti řeší část Požárně bezpečnostní řešení; hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, ochrana proti hluku a bezpečnost a přístupnost stavby při užívání je řešena zejména v části Architektonické a stavebně technické řešení.

Balkony na uliční fasádě jsou dle §17 PSP posuzovány jako prvky před stavební čarou, pro které je definováno: arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží obsahující vnitřní prostor do vzdálenosti 1 metru a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 2 metrů před stavební čarou; tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu polovinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře, přitom prvky obsahující vnitřní prostor mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře; a u ulic užších než 12 metrů nesmí překročit uliční čaru;

Plocha průřezu balkonů, včetně zábradlí do fasády je 15,05 m².

Celková plocha uliční fasády je 102,79 m².

Podíl plochy balkonů je 15%.

Uvedené ustanovení PSP je tak splněno.

Dále prvky před stavební čarou nesmí zasahovat do průjezdního a průchozího prostoru komunikace podle jiného právního předpisu, kterým je vyhláška č. 104/1997Sb., kterou se provádí zákon o

pozemních komunikacích, konkrétně §27 Průjezdni a průchozí prostor. Do průjezdného prostoru balkony nezasahují (končí 0,5m za obrubníkem), nad chodníkem je požadován průchozí prostor výšky 2,5m, splnění je prokázáno na výkrese D.1.1.301 Pohled uliční, kde je tato výška nad chodníkem vyznačena růžovou čarou.

Stavební úřad ověřil, že pro stavbu jsou navrženy běžně používané výrobky, materiály a konstrukce, které zaručují, že stavba plní všechny výše popsané požadavky za předpokladu běžné údržby a působení předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby.

Stavba je navržena, bude prováděna a užívána tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech. Stavba bude odolávat škodlivému působení vnitřního a vnějšího prostředí.

Dále stavební úřad ověřil, že v dokumentaci jsou splněny požadavky dané závaznou české technickou normou ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání, neboť přístup do všech prostor zůstává zajištěn stávajícím bezbariérovým způsobem.

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.

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 stavby 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 položky 18 odst. 4 písm. c) + § 9 ve výši 4000 Kč byl zaplacen před vydáním rozhodnutí.

doporučeně do vlastních rukou:

účastníky řízení jsou podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

- RH-ARCH s.r.o., IDDS: ncpr9be (zástupce stavebníka)
sídlo: Nekázanka č.p. 881/9, 110 00 Praha 1-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP Odbor majetkových agend, IDDS: 48ia97h
(vlastník pozemku dotčeného změnou stavby parc.č. 1126/1 k.ú. Prosek)
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

účastníky řízení podle § 27 odst. 2) správního řádu další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon.

Účastníci řízení podle § 144 odst. 6 správního řádu vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc.č. 47, 45, 43 k.ú. Prosek.
- podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze, přísluší postavení účastníka řízení též městské části, podle tohoto ustanovení má postavení účastníka řízení Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

Dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

CO:

- TTP invest, a.s., IDDS: rjx4qte (stavebník)
sídlo: Thunovská č.p. 183/18, Praha 1-Malá Strana, 118 00 Praha 011
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
- spis, evidence