ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/190274/2026/OVÚR/Fri
Č.J.: **MCP09/355162/2026/OVÚR/Fri**
VYŘIZUJE: Ing. Michal Friš
TEL.: 283 091 306
E-MAIL: frism@praha9.cz

DATUM: 16.11.2026 Ukl. zn.: D-82/Vysočany

Záměr v ISSŘ: Z/2026/71955
Řízení v ISSŘ: R/2026/141944

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU
ROZHODNUTÍ

I.

Výroková část:

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, 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, posoudil žádost o povolení změny záměru před dokončením, kterou dne 14.04.2026 (s doplněním dne 14.5.2026, 9.6.2026, 16.7.2026, 21.8.2026 a 26.8.2026) podala společnost

FH Development s.r.o., IČ 19831803, Freyova 82/27, 190 00 Praha-Vysočany, *(původní stavebník YUGRA ALLIANCE s.r.o. IČ 28185633),* **kterou zastupuje společnost Studio acht, spol. s r.o., IČO 25119966, Za zámečkem 746/3, 158 00 Praha-Jinonice**

(dále jen "žadatel"),

a na základě tohoto přezkoumání podle § 224 odst. 2 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu nedokončené stavby nazvanou:

„Administrativní budova Freyova 27 – rekonstrukce a dostavba“

na pozemcích parc.č. 30/2, 26, 30/1, 30/16, 30/23, 1925/6, 1928/7, 57, 59, 2150/21 k.ú. Vysočany

při ulici Freyova v Praze 9,

nově nazvanou:

„Budova Freyova 27 – rekonstrukce a dostavba“

sloužící jako objekt ubytovacího zařízení,

včetně související dopravní a technické infrastruktury

na pozemcích parc.č. 30/2, 26, 30/1, 30/16, 30/23, 1925/6, 1928/7, 57, 59, 2150/21 k.ú. Vysočany

při ulici Freyova v Praze 9

(dále jen "záměr")

v tomto rozsahu:

Nad rámec již povolené dokumentace se objekt dále dostavuje anebo demoluje.

Půdorysné rozšíření objektu se týká jak objektu SO 01 - Výškového objektu B, tak částečně i přidruženého objektu Energobloku. Hlavní objekt se rozšiřuje převážně ve směru severní a východní fasády. Přístavba bude v šířce 2 osových modulů. To znamená rozšíření severním směrem o 12,5 m, východním směrem pak o 11,0 m. Objekt energobloku se rozšiřuje na východní fasádě o 4,7 m a v části jižní fasády o 1,7 m.

Nástavba na hlavní části bude mít tři podlaží (9. NP – 11. NP) + technické patro (12. NP). Tato čtyři poslední podlaží budou v severovýchodním rohu překonzolovaná o jeden modul přes stávající obrys objektu. Nástavba na Energobloku bude mezi osami 11 – 15 dvoupatrová (2. NP a 3. NP), mezi osami 7-11 však bude pokračovat až do 8. NP a bude se napojovat na stropní konstrukci hlavního objektu.
Suterén bude rozšířen taktéž severovýchodním směrem a budou zde vystavěny nové podzemní garáže.

V 1.PP jsou navrženy podzemní garáže na východní a severní straně a částečně ve stávající části energobloku. V 1.PP navrženo 92 parkovacích stání. Garáže jsou propojeny do 1.NP třemi schodišti a dvěma výtahy.

Stávající vlastní prostory krytu CO budou zachovány a nebude do nich zasahováno. Stavební úpravy budou provedeny pouze na jižní straně vně krytu CO. V souvislosti s budováním podzemních garáží musí být zrušena chodba nouzového východu. Proto je navrženo nové řešení. Stávající krček nouzového východu krytu CO je napojen na novou spojovací chodbu se schody do 1.PP na úroveň nových podzemních garáží. Zde je vytvořen koridor vedoucí podél objektu energobloku na vjezdovou rampu garáží vedoucí na terén. Konstrukce v této části podzemního podlaží je navržena tak, aby vydržela případné zřícení nadzemních částí objektu.

Stávající objekt na parteru na JV rohu objektu pro přívod vzduchu do strojovny VZT bude v souvislosti s budováním přístavby zrušen. Jako náhrada bude vybudován zemní kanál pod podlahou podzemních garáží 1.PP o stejné kapacitě, který je vyveden nad terén v dostatečné vzdálenosti od výškové budovy.

Na úrovni 1.NP je rozšířena původní zastavěná plocha na severu a východě. Na severu podzemní garáže o 2 moduly v šířce 2x 6,0 m (osy 0 a -1). Na východě o jeden modul 4,8 m (osa a) a částečně (mezi osami 5-8‘) o další modul š=6,0 metrů (osa b). V 1.NP je původní ZP rozšířena na severu a východě stejným způsobem jako v 1.PP. Dále je provedena nástavba nízké části objektu ve dvou modulech š=7,2 m (z východu) o dvě podlaží (1. a 2.NP) s vyložením o 4,5 m na východě (nástavba je podepřena sloupy) a 1,5 m na jihu (nástavba je vykonzolována) přes původní půdorys.

Nad 8.NP je navržena nástavba třech podlaží (9.-11. NP). Přitom 9. a 10.NP budou obnovena v odlišném objemu, a pouze 11.NP je zcela nové. Půdorysy vycházejí z podlaží pod nimi a jsou doplněny o konzoly na východě a severu mezi osami b-B a -1-5. Naopak nad původním půdorysem ustupují a vytváří tak půdorysy ve tvaru L.

2.PP zůstává beze změny – prostory podlaží budou využity pro vedení kabelů NN a VN. Přístup do 2.PP bude přes dva průlezy v podlaze 1.PP.

Převážná část plochy 1. PP je určena pro hromadné garáže. Z technických prostor jsou zde umístěny místnosti pro plynoměr, vodoměr, čerpadlo retenční nádrže, rozvodna NN, strojovna vzduchotechniky, rozvodna se záložními zdroji el. energie, trafostanice, rozvodna operátorů, rozvodna EPS a ERO, rozvodna slaboproudu a další technické místnosti a sklady.

Hlavní vstup je přesunut na východní stranu 1.NP na úrovni ±0,00. Zde je hlavní vstupní hala s recepcí. Ostatní prostory jsou vyhrazeny pro komerční nájemce. Mimo část „energoblok“ kde jsou ubytovací jednotky. V přízemí se také nachází vyústění chráněných únikových cest z nadzemních i podzemních podlaží na parter objektu.

Obecně je užívání objektu orientováno na ubytovací jednotky různých velikostí (1kk-4kk) se samostatným hygienickým zázemím. Na střeše jsou umístěny nástavby strojoven VZT a kotelny.

Současný stav:
Hrubá podlažní plocha 15257 m^2
Hrubá pronajímatelná kancelářská plocha 13055 m^2
Obestavěný prostor 63046 m^3

Návrh:
Hrubá podlažní plocha (dle metodiky PSP) 22 170 m^2
Hrubá plocha ubytovacího zařízení 20 340 m^2
Hrubá ostatní pronajímatelná plocha 1 830 m^2
Hrubá plocha krytých garáží 2 624 m^2
Obestavěný prostor (včetně podzemních konstrukcí) 102 886 m^3
Obsazenost osobami: Ubytovací zařízení 650 uživatelů
Parkovacích stání v 1.PP objektu: 92
Parkovacích stání na zpevněných plochách: 29

Změnou je dále dotčeno vedení areálového osvětlení před vstupem do objektu (IO 305) vedení areálové dešťové kanalizace před vstupem do objektu (IO 201.4), změna chodníkové plochy, včetně úpravy schodiště, modelace terénu a změna výsadby.

Stavba byla umístěna Odborem výstavby a územního rozvoje Městské části Praha 9 rozhodnutím pod č.j. P09 073623/2015/01/OVUR/KK/3800 dne 29.6.2016, které nabylo právní moci dne 30.7.2016.

Jednotlivé podmínky vydaného územního rozhodnutí zůstávají, mění se nebo se ruší.

Podmínky č. 3, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 22, 23, 26, 28, 29, 33-47 zůstávají v platnosti.

Podmínka č.1, která zní:
SO 101 a SO 102 – návrh umístění stavby spočívá v přístavbě stávajícího objektu. V 2.PP podzemní garáže na východní straně, kde bude 94 parkovacích stání (5 pro ZTP). Garáže propojeny do 1.PP schodišti a výtahy.

se mění:

SO 101 a SO 102 – návrh umístění stavby spočívá v přístavbě stávajícího objektu. **V 1.PP** podzemní garáže na východní straně, kde bude **92** parkovacích stání (**4** pro ZTP). Garáže budou propojeny do **1.NP** schodišti a výtahy.

Podmínka č.2, která zní:
Stávající vlastní prostory krytu CO budou zachovány a nebude do nich zasahováno. Stávající krček nouzového východu bude napojen na novou spojovací chodbu se schody do 2.PP na úroveň podzemních garáží. Zde bude vytvořen koridor vedoucí podél objektu energobloku na vjezdovou rampu garáží vedoucí na terén. Konstrukce v této části podzemního podlaží bude navržena tak, aby vydržela případné zřícení nadzemních částí objektu.

se mění:

Stávající vlastní prostory krytu CO budou zachovány a nebude do nich zasahováno. **Stavební úpravy budou provedeny pouze na jižní straně vně krytu CO. V souvislosti s budováním podzemních garáží musí být zrušena chodba nouzového východu. Proto je navrženo nové řešení. Stávající krček nouzového východu krytu CO je napojen na novou spojovací chodbu se schody do 1.PP na úroveň nových podzemních garáží.** Zde je vytvořen koridor vedoucí podél objektu energobloku na vjezdovou

rampu garáží vedoucí na terén. Konstrukce v této části podzemního podlaží je navržena tak, aby vydržela případné zřícení nadzemních částí objektu.

Podmínka č.4, která zní:
Na úrovni 1.PP rozšířena původní zastavěná plocha (ZP) na severu a východě. Na severu podzemní garáže o 2 moduly o šířce 6,0 m (osy 0 a -1). Na východě o jeden modul 4,8 m (osa a) a částečně (mezi osami -1 až 2 a 5-8) o další modul š=6,0 metrů (osa b).

se mění:

Na úrovni **1.NP** je rozšířena původní zastavěná plocha (ZP) na severu a východě. Na severu podzemní garáže o 2 moduly v šířce **2x 6,0 m** (osy 0 a -1). Na východě o jeden modul 4,8 m (osa a) a částečně **(mezi osami 5-9‘**) o další modul š=6,0 metrů (osa b). *(nedošlo ke změně hmoty, ale k přejmenování podlaží a přejmenování os)*

Podmínka č.5, která zní:
V 1.NP rozšířena původní ZP na severu a východě stejným způsobem jako v 1.PP. Dále provedena nástavba nízké části objektu ve dvou modulech z východu o dvě podlaží (1. a 2.NP).

se mění:
V **2.NP** rozšířena původní ZP na severu a východě stejným způsobem jako v **1.NP**. Dále provedena nástavba nízké části objektu ve dvou modulech z východu o dvě podlaží (**2.** a **3.NP**). **Hmota je uspořádána tak, že dojde ke vzniku průběžného atria mezi osami 3-5´ x B-f. V úrovni 3.NP na jihu nástavba 2 moduly (š 3,9 a 1,15 m) v šířce 4 modulů (osy B-F) a další 2 moduly (š 5,1 a 6 m) v šířce 3 modulů (osy B – E).**

(došlo k přejmenování podlaží a přejmenování os. Dále došlo ke vzniku průběžného atria mezi osami 3-5´ x B-f. V úrovni 3.NP na jihu nástavba 2 moduly (š 3,9 a 1,15 m) v šířce 4 modulů (osy B-F) a další 2 moduly (š 5,1 a 6 m) v šířce 3 modulů (osy B – E))

Podmínka č.6, která zní:
Ve 3.-7.NP navržena východní přístavba jednoho modulu š=4,8 m v rozsahu os 0-8 a jednoho modulu š=6,0 m v rozsahu os 5-8. Na severu přístavba jednoho modulu š=6,0 m v rozsahu os a-E‘ a jednoho modulu š=6,0 m v rozsahu os B-E‘. Nad 7. nadzemním podlažím budou ve větším rozsahu obnovena stávající 8. a 9. NP, a nástavba bude provedena dostavbou 10. NP. Nad tou jednopodlažní nástavbou bude provedena nástavba technického podlaží. Půdorysy vycházejí z podlaží pod nimi a jsou doplněny o konzoly na východě a severu. Naopak nad původním půdorysem ustupují a vytváří tak půdorysy ve tvaru L. V 8.NP bude mezi rameny písmene L doplněna hmota restaurace s atriem.

se mění:
Ve **4.-8.NP** navržena východní přístavba jednoho modulu š=4,8 m v rozsahu os 0-**9‘** a jednoho modulu š=6,0 m v rozsahu os 5-**9‘**. Na severu přístavba jednoho modulu š=6,0 m v rozsahu os a-E‘ a jednoho modulu š=6,0 m v rozsahu os B-E‘. Nad **8**. nadzemním podlažím budou ve větším rozsahu obnovena stávající **9. a 10.** NP, a nástavba bude provedena dostavbou **11.** NP. Nad tou jednopodlažní nástavbou bude provedena nástavba technického podlaží. **Hmota je uspořádána tak, že dojde ke vzniku průběžného atria mezi osami 3-5´ x B-F. V úrovni 4.-8NP na jihu nástavba 2 moduly (š 3,9 a 1,15 m) v šířce 4 modulů (osy B-F) a další 2 moduly (š 5,1 a 6 m) v šířce 3 modulů (osy B – E).** V **9.NP** bude **úzká obdélná hmota.**

(došlo k přejmenování podlaží a přejmenování os, v 9.NP došlo ke zmenšení rozsahu podlaží. Dále došlo ke vzniku průběžného atria mezi osami 3-5´ x B-E. V úrovni 4.NP-8.NP na jihu přístavba 2 moduly (š 3,9 a 1,15 m) v šířce 4 modulů (osy B-F) a další 2 moduly (š 5,1 a 6 m) v šířce 3 modulů (osy B – E)).

Podmínka č.7, která zní:
Vertikální komunikace zajištěny ve výškové části dvěma schodišti, třetí schodiště v nízké části na jihu. Dále ve výškové části 5 osobních a jeden zásobovací výtah. V nízké jižní části objektu jeden osobní výtah z 2. PP do 2. NP. Jeden samostatný výtah propojuje podzemní garáže ve 2. PP se vstupní halou.

se mění:
Vertikální komunikace jsou zajištěny ve výškové části dvěma schodišti; třetí schodiště je navrženo v nízké části na jihu. **Dvě samostatná schodiště propojují podzemní garáže v 1.PP se vstupní halou v 1.NP.** Dále jsou ve výškové části **3 osobní výtahy**. V nízké jižní části objektu je jeden osobní výtah **z 1. PP do 3. NP.**

Podmínka č.8, která zní:
Ve 2. PP nové podzemní garáže. Hlavní vstup přesunut na východní stranu 1.PP na úrovni ±0,00. Zde bude hlavní vstupní hala s recepcí a předsálím s toaletami. Dále pak dva konferenční sály. Ostatní prostory vyhrazeny pro komerční nájemce. Na severní straně nové garáže částečně podzemní, které budou přístupné z úrovně ulice Mlékárenské. Podél garáží technické místnosti (ochranka, velín, zázemí recepce, rozvodna).

se mění:
V **1. PP** nové podzemní garáže. Hlavní vstup přesunut na východní stranu **1.NP** na úrovni ±0,00. Zde bude hlavní vstupní hala s recepcí. Ostatní prostory vyhrazeny pro komerční nájemce **a ubytovací jednotky**. Na severní straně nové garáže částečně podzemní, které budou přístupné z úrovně ulice Mlékárenské. Podél garáží technické místnosti (ochranka, velín, zázemí recepce, rozvodna).

Podmínka č.9, která zní:
V 1.NP bude jídelna se zázemím. Zbytek plochy budou kancelářské jednotky (dále jen KJ). Ve 2.NP budou další KJ. V centrálním jádru jednací místnosti s hygienickým zázemím. Ve 3.-7.NP opět KJ, v jádru jednací místnosti a společné hygienické zázemí. V 8.NP bude restaurace s kuchyní, salonkem a terasou. Dále opět KJ. V 9. a 10.NP rovněž KJ. Na střeše nástavby strojoven VZT a kotelny.

se mění:

V 1.PP budou podzemní garáže, pomocné technické prostory a stávající kryt civilní ochrany. V 1.NP se budou nacházet pronajímatelné prostory (obchodní jednotky) a ubytovací jednotky. V 2.NP až 11. NP se budou nacházet ubytovací jednotky. 12.NP technické podlaží (nástavby strojoven, kotelny).

Podmínka č.11, která zní:
Dešťové vody budou zaústěny do retenční nádrže objemu min. 114 m^3, která bude umístěna ve 2.PP objektu. Akumulované dešťové vody budou využívány pro potřeby závlah. Retenční nádrž bude vybavena řízeným odtokem pomocí vírového ventilu s nastavením na odtokovou hodnotu 5,5 l/s. Retenční nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem. Odtok z RN bude napojen do kanalizační přípojky objektu z kameninových trub DN 300 délky cca 2,90m.

se mění:

Dešťové vody budou zaústěny do retenční nádrže objemu min. 114 m^3, která bude umístěna v **1.PP** objektu. Akumulované dešťové vody budou využívány pro potřeby závlah. Retenční nádrž bude vybavena řízeným odtokem pomocí vírového ventilu s nastavením na odtokovou hodnotu **10 l/s**. Retenční nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem. Odtok z RN bude napojen do kanalizační přípojky objektu z kameninových trub DN 300 délky cca 2,90m.

Podmínka č.14, která zní:
Vytápění - zdrojem tepla budou dva plynové stacionární kotle o výkonu 500 kW. Celkový výkon kotelny je tedy 1.000 kW. Kotle budou umístěny v kotelně ve střešní nástavbě.

se mění:

Vytápění - zdrojem tepla budou **tři plynové stacionární kotle o výkonu 312 kW**. Celkový výkon kotelny je tedy **936 kW**. Kotle budou umístěny v kotelně ve střešní nástavbě **(13.NP)**.

Podmínka č.15, která zní:
Napojení na distribuční síť VN ve vlastnictví PRE bude zachováno. V objektu je rozpínací stanice RS 7050. Tato stanice bude zrušena a nahrazena novou velkoodběratelskou trafostanici s 3x transformátorem 1000 kVA. Způsob napojení (přípojka VN) bude provedena ze stávajících přívodů PREdi do objektu.

se mění:

Napojení na distribuční síť VN ve vlastnictví PRE bude zachováno. V objektu je rozpínací stanice RS 7050. Tato stanice bude zrušena a nahrazena novou velkoodběratelskou trafostanici s **2x** transformátorem **1600 kVA**. Způsob napojení (přípojka VN) bude provedena ze stávajících přívodů PREdi do objektu.

Podmínka č.18, která zní:
IO 201.3 - přeložka kanalizace DN 500 - v zájmovém území prochází stávající areálová kanalizace z kameninových trub o profilu DN500, která je situovaná podél západní strany objektu a pak po jižní straně. Přeložka kanalizace bude jižním směrem vedena v souběhu s IO 204.1 - přeložka rozvodů DIAL TELECOM. Navržená stoka bude o shodném profilu, tj. o profilu DN 500. Bude začínat ve stávající revizní šachtě na JZ rohu objektu, která bude upravena. Je vedena JV směrem a lomí se v revizních šachtách a pokračuje západním směrem. Bude napojena do nově osazené revizní šachty na původní kanalizaci. Přeložka kanalizace profilu DN 500 v celkové délce 62,5 m. Stoka z kameninových trub osazených do betonového sedla na betonovou desku. Revizní šachty budou typové betonové. Prodloužením kanalizace z 54,0 na 62,5 m dojde ke zmenšení spádu z 0,63 na 0,54%. Rušená kanalizace o profilu DN 500 je o délce 54 m, celkem budou rušeny 2 revizní šachty a 2 budou upraveny.

se mění:

IO 201.3 - přeložka kanalizace DN 500 - v zájmovém území prochází stávající areálová kanalizace z kameninových trub o profilu DN500, která je situovaná podél západní strany objektu a pak po jižní straně. **Z důvodu uvolnění staveniště pro vybudování sjezdu do podzemních garáží je třeba provést jejich přeložení v části jižně od objektu.** Přeložka kanalizace bude jižním směrem vedena v souběhu s IO 204.1 - přeložka rozvodů DIAL TELECOM.
Navržená stoka bude o shodném profilu, tj. o profilu DN500. Bude začínat ve stávající revizní šachtě na JZ rohu objektu, která bude **nová.** Je vedena JV směrem a lomí se v revizních šachtách a pokračuje **východním** směrem. Bude napojena do nově osazené revizní šachty na původní kanalizaci. Přeložka kanalizace **je navržena** o profilu DN 500 v celkové délce **62,64 m**. Stoka **je navržena** z kameninových trub **s vysokou únosností** osazených do betonového sedla **120°** na betonovou desku. Revizní šachty budou typové betonové. Prodloužením kanalizace z 54,0 na **62,64 m** dojde ke zmenšení spádu z 0,63 na 0,54%. Rušená kanalizace o profilu DN 500 je o délce **59,2 m**, celkem budou rušeny 2 revizní šachty a **1 bude upravena - nahrazena.**

Podmínka č.20, která zní:

SO 103 - retenční nádrž objem 114 m^3 bude sloužit pro zachycení dešťových vod před jejich vypuštěním do kanalizace pro veřejnou potřebu, zřízená ve 2.PP objektu. Retenční nádrž bude vybavena řízeným odtokem pomocí vírového ventilu s nastavením na odtokovou hodnotu cca 5,5 l/vt a navazující kanalizační přípojkou dešťové kanalizace (viz IO 401.3). Retenční nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem, vstupními poklopy, odvětráním. Pro vyčerpání obsahu nádrže bude v jejím dně zřízena jímka, která umožní vyčerpání vody v případě čištění nádrže.

se mění

SO 103 - retenční nádrž objem 114 m^3 bude sloužit pro zachycení dešťových vod před jejich vypuštěním do kanalizace pro veřejnou potřebu, zřízená v **1.PP** objektu. Retenční nádrž bude vybavena řízeným odtokem pomocí vírového ventilu s nastavením na odtokovou hodnotu cca **10 l/s** a navazující kanalizační přípojkou dešťové kanalizace. Retenční nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem, vstupními poklopy, odvětráním. Pro vyčerpání obsahu nádrže bude v jejím dně zřízena jímka, která umožní vyčerpání vody v případě čištění nádrže.

Podmínka č.21, která zní:
SO 110 - lapač tuku bude sloužit pro předčištění odpadních vod z provozu navrhované restaurace a jídelny. Lapač tuku bude umístěn v 1.PP objektu a bude dimenzován na předpokládaný počet jídel – 850 jídel/den. Předpokládá se použití plnoautomatického zařízení vybaveného čerpadlem tuku. Velikost lapače - NS 10. Výtlak tuku bude vyveden k místu možnosti parkování fekálního vozu. Systém tukové kanalizace a lapač tuku bude odvětrán nad střechu objektu.

se ruší, neboť lapač tuků se nerealizuje (není navržena restaurace ani jídelna).

Podmínka č.24, která zní:
Pro odvodnění rekonstruovaného objektu bude opět sloužit dvojice přípojek. Gravitační přípojka DN 200 (IO 401.1) zůstane zachována a rekonstruována. U druhé přípojky (IO 401.2) budou stáv. výtlaky zrušeny a budou nahrazeny potrubím. Kanalizační přípojka bude provedena z kameninových trub uložených na beton. desce s obetonováním. Dimenze přípojky DN 200, délka přípojky 5,50m. Napojovacím místem pro přípojku zůstane stáv. kanalizační šachta.

se mění:

Pro odvodnění rekonstruovaného objektu bude opět sloužit dvojice přípojek. **U gravitační přípojky DN200 (IO 401.1) bude provedena její prohlídka kamerou. V případě, že bude výsledek kamerové prohlídky vyhovující bude přípojka ponechána v stávajícím stavu, v případě poruch přípojky bude přípojka opravena nebo zcela vyměněna (dle rozsahu případného poškození).** U druhé přípojky (IO 401.2) budou stáv. výtlaky zrušeny a budou nahrazeny potrubím. **Kanalizační přípojky budou provedeny** z kameninových trub uložených na beton. desce s obetonováním. **Délka přípojky IO 401.1 (v případě její výměny) cca 7,00m, dimenze DN200.**

Podmínka č.25, která zní:
IO 401.3 - přípojka dešťové kanalizace bude zajišťovat odvedení dešťových vod z objektu do kanalizace pro veřejnou potřebu. Dešťové vody z objektu jsou sváděny do retenční nádrže dešťových vod, která je umístěna v 2.PP objektu. Odpouštění dešťových vod z RN bude prováděno řízeným odtokem pomocí vírového ventilu nastaveného na hodnotu cca 10l/vt. Kanalizační přípojka bude provedena z kameninových trub DN 300. Potrubí bude uloženo na bet. desce a bude obetonováno. Celková délka přípojky je cca 2,90m. Napojovacím bodem pro přípojku bude kanalizační šachta zřízená na přeložce kanalizační stoky DN500 ve Freyově ulici.

se mění:

IO 401.3 - přípojka dešťové kanalizace bude zajišťovat odvedení dešťových vod z objektu do kanalizace pro veřejnou potřebu. Dešťové vody z objektu jsou sváděny do retenční nádrže dešťových vod, která je umístěna v **1.PP** objektu. Odpouštění dešťových vod z RN bude prováděno řízeným odtokem pomocí vírového ventilu nastaveného na hodnotu cca 10l/vt. Kanalizační přípojka bude provedena z kameninových trub DN 300. Potrubí bude uloženo na bet. desce a bude obetonováno. Celková délka přípojky je cca 2,90m. Napojovacím bodem pro přípojku bude kanalizační šachta zřízená na přeložce kanalizační stoky DN500 ve Freyově ulici.

Podmínka č.27, která zní:
IO 402 - vodovodní přípojka bude zajišťovat zásobování rekonstruovaného objektu pitnou a požární vodou. Přípojka bude napojena na překládaný vodovodní řad DN 200 ve Freyově ulici (viz IO 202). Od

místa napojení bude přípojka vedena do 2.PP objektu, kde bude v samostatné místnosti osazena fakturační vodoměrná sestava objektu. Dimenze přípojky DN100, délka přípojky cca 2,60 m.

se mění:

IO 402 - vodovodní přípojka bude zajišťovat zásobování rekonstruovaného objektu pitnou a požární vodou. Přípojka bude napojena na překládaný vodovodní řad DN 200 ve Freyově ulici (viz IO 202). Od místa napojení bude přípojka vedena do **1.PP** objektu, kde bude v samostatné místnosti osazena fakturační vodoměrná sestava objektu. Dimenze přípojky DN100, délka přípojky cca 2,60 m.

Podmínka č.30, která zní:
Doprava v klidu - Součástí projektu je návrh parkovacích stání na pozemcích investora. Parkovací stání budou určena pouze pro potřeby rekonstruovaného objektu. Jedná se o parkování na terénu, vjezd z ulice Mlékárenská. Dále bude parkování v hromadných garážích v 1.PP a 2.PP. Celkový počet parkovacích stání je 139 (131 + 8 vyhrazených pro vozidla přepravující osobu těžce pohybově postiženou). Z toho: stání na povrchu: 30. V 1.PP – hromadné garáže: 15 (12 + 3 vyhrazených pro vozidla přepravující osobu těžce pohybově postiženou). V 2.PP – hromadné garáže: 94 (89 + 5 vyhrazených pro vozidla přepravující osobu těžce pohybově postiženou).

se mění:

Doprava v klidu - součástí projektu je návrh parkovacích stání na pozemcích investora. Parkovací stání budou určena pouze pro potřeby rekonstruovaného objektu. Jedná se o parkování na terénu, vjezd z ulice Mlékárenská. Dále bude parkování v hromadných garážích v **1.PP**. Celkový počet parkovacích stání je **121 (stání v 1.PP objektu: 92, stání na povrchu: 29).**

Podmínka č.31, která zní:
Kóta 1. PP bude + 0,00 = 196,30 m n.m. Bpv, kóta 3. PP -7,00 m, max. výška střechy strojovny + 44,10 m, výška střechy 10. NP = 237,90 m n.m. = 41,60 m.

se mění:

Kóta **1. NP** bude + 0,00 = 196,30 m n.m. Bpv, kóta **2. PP -7,15** m, max. výška střechy strojovny **+ 44,15** m, výška střechy **11. NP** = 237,90 m n.m. = 41,60 m.

Podmínka č.32, která zní:
Půdorysné rozměry objektu podzemní část max. 55,15 x 107,50 m, nadzemní část nepravidelný obdélník max. rozměrů 89,55 x 44,60 m. Nejbližší vzdálenost na severní straně od paty fasády k hranici pozemku č.p. 1927/10 činí 6,5m (vzdálenost od fasády v průsečíku os -1E), dále pak na východní straně k č.p. 1925/1 činí 15m (vzdálenost od fasády v průsečíku os 8b). Na jižní a západní straně jsou u paty fasády drženy hrany stávajících objektů.

se mění:

Půdorysné rozměry objektu podzemní část max. 55,15 x **107,60** m, nadzemní část nepravidelný obdélník max. rozměrů 89,60 x **44,70** m. Nejbližší vzdálenost na severní straně od paty fasády k hranici pozemku č.p. 1927/10 činí 6,5m (vzdálenost od fasády v průsečíku os -1E), dále pak na východní straně k č.p. 1925/1 činí **14,8 m** (vzdálenost od fasády v průsečíku os 8b). Na jižní a západní straně jsou u paty fasády drženy hrany stávajících objektů.

Stavba byla povolena Odborem výstavby a územního rozvoje Městské části Praha 9 stavebním povolením č.j. MCP09/041245/2017/OVÚR/Fri dne 04.08.2017. Jednotlivé podmínky vydaného stavebního povolení zůstávají nebo se mění:

Podmínky č. 2, 3, 5-30 zůstávají v platnosti.

Podmínka č. 1, která zní:

Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace (datum vyhotovení 02/2017) vypracované autorizovaným inženýrem Ing. Václavem Hlaváčkem (ČKAIT 0003066), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a předána stavebníkovi.

se mění

Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace **(datum vyhotovení 09/2025)** vypracované autorizovaným inženýrem Ing. Václavem Hlaváčkem (ČKAIT 0003066), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí elektronicky ověřena a předána stavebníkovi.

Podmínka č. 4, která zní:

Stavba bude dokončena do 31.12.2019.

se mění

Stavba bude dokončena do **31.12.2029**.

Podmínka č. 31, která zní:

Vydání kolaudačního souhlasu je vázáno na předchozí provedení zkušebního provozu. Výsledky zkušebního provozu, odsouhlasené MHMP odb. ochrany prostředí, budou předloženy k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

se mění

Po realizaci záměru je nutné OCP MHMP v souladu s ustanovení § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší.

Podmínka č. 32, která zní:

K žádosti o kolaudační souhlas stavebník předloží zejména:

- geodetickou situaci vytýčení a skutečného provedení stavby (geometrický plán), včetně dokladu o jeho předání na Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR MHMP), Vyšehradská 57, Praha 2 a geodetické zaměření přípojek, se souřadnicemi lomových bodů ve výškovém referenčním systému Bpv, včetně dokladu o předání zaměření na IPR MHMP,
- doklady, které prokáží bezpečné užívání stavby (provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsané zvláštními právními předpisy),
- doklady prokazující splnění požadavků na stavby v souladu s § 156 stavebního zákona - prohlášení stavebního podnikatele (osoby oprávněné),
- doklad o likvidaci stavebního odpadu na řízenou skládku,
- stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby,
- povolení k provozu zdroje znečisťování (kotlů v plynové kotelně) od dotčeného orgánu MHMP OCP na základě požadavku ze závazného stanoviska č.j. MHMP 484768/2017 ze dne 30.3.2017
- dokumentaci skutečného provedení, pokud dojde v průběhu stavby k nepodstatným změnám od ověřené projektové dokumentace,
- doklad o řádné funkci a zaregulování vzduchotechniky všech vzduchotechnicky zajištěných prostor, odsouhlasený Hygienickou stanicí hl. m. Prahy,
- protokol o měření hladin hluku, provedených držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace prokazující, že hluk z provozu VZT zařízení aj. stacionárních zdrojů hluku nepřekračuje v chráněném venkovním prostoru staveb hygienický limit tj. $L_{Aeq,T}$ = 50 dB v době od 6:00 do 22:00 hodin a $L_{Aeq,T}$ = 40 dB v době od 22:00 do 6:00 hodin, odsouhlasený Hygienickou stanicí hl. m. Prahy,

- souhlas s užíváním krytu, od MHMP, odboru Kanceláře ředitele Magistrátu,
- doklad o provedeném archeologického průzkumu od Archeologického ústavu,
- kladné vyjádření k předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 5300 TSK a.s., pro ukončení výkopového povolení a nájemní smlouvy,
- vypracované provozní řády pro odlučovače tuků,
- vypracovaný havarijní plán pro trafostanici.

se mění

Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního rozhodnutí dle § 230 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. K žádosti stavebník předloží náležitosti uvedené v § 232 téhož zákona, které prokáží možnost užívání stavby, a to zejména:

- údaj o poloze definičního bodu stavby s údajem o adresním místu,
- doklady, které prokáží bezpečné užívání stavby (provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsané zvláštními právními předpisy),
- geometrický plán, včetně dokladu o předání stavby do DTM,
- doklady prokazující splnění požadavků na stavby v souladu s **§ 153** stavebního zákona - prohlášení stavebního podnikatele (osoby oprávněné),
- doklad o likvidaci stavebního odpadu na řízenou skládku,
- stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby,
- povolení k provozu zdroje znečisťování (kotlů v plynové kotelně) od dotčeného orgánu MHMP OCP na základě požadavku ze závazného stanoviska **č.j. MHMP 402439/2026 ze dne 07.05.2026**
- dokumentaci skutečného provedení, pokud dojde v průběhu stavby k nepodstatným změnám od ověřené projektové dokumentace,
- souhlas s užíváním krytu, od MHMP, odboru Kanceláře ředitele Magistrátu,
- doklad o provedeném archeologického průzkumu od Archeologického ústavu,
- kladné vyjádření k předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 5300 TSK a.s., pro ukončení výkopového povolení a nájemní smlouvy,
- vypracovaný havarijní plán pro trafostanici
- průkaz energetické náročnosti budovy
- odsouhlasené protokoly od Hygienické stanice hl.m. Prahy (protokol z měření, prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku v souběhu splňuje hygienické limity v denní i noční době ve vnitřních chráněných prostorech stavby, protokol z měření prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku splňují hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stavby, protokol z měření, prokazující, že hluk pronikající do chráněných vnitřních prostor zvenku z dopravy nepřekročí hygienický limit v denní/noční době při zajištění dostatečného provětrání chráněných vnitřních prostor).

Pro dokončení stavby se stanoví tyto další závazné podmínky:

33) 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.

34) Stavebník splní všechny podmínky ze závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 66547/2025 ze dne 29. 12. 2025, a to:

- Vzhledem k tomu, že bouraný materiál obsahuje azbest, pro výkon prací, při nichž jsou nebo mohou být zaměstnanci exponováni azbestu, musí být dodrženo ustanovení § 41 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Při odstraňování stavby nebo její části, v níž byl použit azbest nebo materiál obsahující azbest musí být dodržena minimální opatření k ochraně zdraví zaměstnanců § 21 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů.
- Před započetím užívání stavby (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona, prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku v souběhu splňují hygienické limity v denní i noční době ve vnitřních chráněných prostorech stavby.

- Před započetím užívání stavby (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku splňují hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stavby.
- Před započetím užívání stavby (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prokazující, že hluk pronikající do chráněných vnitřních prostor zvenku z dopravy nepřekročí hygienický limit v denní/noční době při zajištění dostatečného provětrání chráněných vnitřních prostor.
- Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k posouzení před zahájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor.

35) Stavebník splní podmínky vyplývající z koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy č. j. MHMP 402439/2026 ze dne 7. 5. 2026, a to:

Odbor bezpečnosti

- Stávající úkryt, včetně nasávacích míst vzduchotechniky a nouzového výlezu na terénu, nesmí být záměrem či staveništěm nad rámec předložené projektové dokumentace dotčen nebo poškozen.
- Ke kolaudačnímu řízení, resp. před užíváním stavby, musí být předloženo vyjádření majitele úkrytu, že úkryt, včetně nasávacích míst vzduchotechniky a nouzového výlezu na terénu, nebyl záměrem poškozen.
- Vzhledem k úpravám sacích cest vzduchotechniky úkrytu musí být stavebníkem před dokončením stavby předložen revizní protokol o změření současné hodnoty odporu (průchodnosti) sacích stran vzduchotechniky úkrytu, zda nedošlo při realizaci záměru k ucpání sací cesty.
- Před dokončením stavby, resp. kolaudací a užíváním stavby, musí být předloženy revize technických zařízení dokládající funkčnost těchto technologií, včetně tlakově plynotěsné zkoušky úkrytu (podle ČSN 73 9050).

Odbor ochrany prostředí

- Plynová kotelna bude vybavena kotli, u kterých budou měrné emise oxidů dusíku (NO_x) dosahovat maximálně úrovně 56 mg/kWh, tj. budou splňovat emisní parametry odpovídající 6. emisní třídě NO_x (ČSN EN 15502-2-1+A1 (075316)).

36) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření CETIN a.s. č.j. 5725/26 ze dne 20.1.2026, a to:

- Oznámení o zahájení prací a kopii protokolu o vytyčení SEK je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen oznámit min. 14 dní předem POS CETIN na e-mail: petr.kincl@cetin.cz
- Jakékoliv činnosti ve vzdálenosti menší než 1 m od krajního vedení trasy kabelů budou prováděny výhradně ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů a nevhodných nástrojů, pokud nebude pracovníkem ochrany sítě (POS) písemně stanoveno jinak.
- Před započetím zemních prací je nutné zajistit vytyčení trasy SEK na terénu. S vyznačenou trasou SEK prokazatelně seznámit pracovníky, kteří budou stavební práce provádět. Trasu a hloubku našich kabelů ověřte ručně kopanou sondou.
- Odkryté podzemní komunikační vedení bude zajištěno a zabezpečeno proti poškození a odcizení. Práce budou provedeny tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení SEK CETIN
- Při zjištění jakéhokoliv rozporu mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen bez zbytečného odkladu přerušit práce a zjištění rozporu oznámit POS.
- Po dobu výstavby musí být vedení a/nebo zařízení SEK ochráněno proti poškození a práce budou prováděny tak, aby nedošlo k ohrožení jeho funkčnosti.

37) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Quantcom a.s. č.j. PH1468422 ze dne 19.1.2026, a to:

- Stavebník uvědomí prokazatelně společnost Quantcom, a.s. o zahájení stavebních prací s dostatečným časovým předstihem, s ohledem na stávající telekomunikační vedení.
- Žádost o vytyčení trasy, případně další technické dotazy, směřujte na pana Milana Tybuse, tel. 226 204 209 nebo 724 008 666.

- Během realizace akce bude respektováno ustanovení par. 101 a 102 Zákona č. 127/2005 Sb. o Elektronických komunikacích.
- Při křížení a souběhu s podzemní komunikační sítí budou dodrženy podmínky dle ČSN 73 6005 – „Prostorová úprava vedení technického vybavení“.
- Výkopové práce v ochranném pásmu Podzemního vedení Quantcom, a.s.(dle paragrafu 102 odstavec 2 zákona o elektronických komunikacích 0,5m po stranách krajního vedení, resp. 1,5m u tras, kde došlo ke vzniku ochranného pásma před 10. 7. 2017, a 1,0m u tras, kde došlo ke vzniku ochranného pásma od 10.7.2017 do 31.12.2020) budou prováděny zásadně ručně a za dozoru
  pracovníka pověřeného vlastníkem Podzemního vedení Quantcom, a.s. k této činnosti.
- Pokud dojde při akci k odkrytí podzemního komunikačního vedení je nutné zajistit jeho řádné zabezpečení proti poškození a to nejen při provádění prací, ale i před poškozením třetími osobami.
- Před záhozem musí být k prohlídce stavu podzemního komunikačního vedení stavebníkem přizván zástupce naší společnosti, který sepsáním protokolu potvrdí souhlas se záhozem odkrytého vedení.
- V případě neoprávněného zásahu nebo narušení podzemního komunikačního vedení bude postupováno ve věci náhrady vzniklých škod v souladu s platnými právními předpisy a normami

38) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Technologie hl.m. Prahy a.s. č.j. VPD-00125/2026 ze dne 15.1.2026, a to:
- Zařízení VO musí být dostatečně ochráněno proti poškození - zejména kabely v místě vjezdu na staveniště.
- V případě zřízení trvalého vjezdu do objektu musí být kabel VO v místě vjezdu uložen do obetonované chráničky DN 110 mm s krytím 1 m s přesahem na obě strany min. 50 cm do přilehlého přidruženého prostoru. Konce chrániček musí být zapěněny. Chráničky musí být geodeticky zaměřeny.
- Před zahájením prací na zařízení VO musí být provedeno nahlášení na dispečink THMP, a.s. na číslo 778 884 085. Telefonicky musí být oznámeno bezprostředně před započetím prací a po ukončení prací.
- V případě potřeby přístupu do ZM kontaktujte technika VO, který Vám po předchozí domluvě dané ZM zpřístupní.
- Stavebník nebo jím pověřená osoba je povinen řídit se konkrétními podmínkami uvedenými v tomto vyjádření a Všeobecnými podmínkami pro výstavbu a ochranu zařízení v příloze, které jsou nedílnou součástí tohoto vyjádření.

39) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření T-Mobile Czech Repulic a.s. č.j. E43482/25 ze dne 15.8.2025 a E57635/26 ze dne 22.10.2026, a to:
- písemné vyrozumění o zahájení prací, a to nejméně 15 dnů předem
- před zahájením zemních prací vytyčení polohy podzemního telekomunikačního vedení a zařízení přímo ve staveništi (trase)
- prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce, s polohou vedení (zařízení)
- upozornění organizace provádějící zemní práce na možnou odchylku uloženého vedení (zařízení) od polohy vyznačené ve výkresové dokumentaci
- upozornění pracovníků, že při provádění stavebních prací je nutné dodržet platné normy ČSN pro souběh a křížení telekomunikačních kabelů, zejména ČSN 736005 a dále výkopové práce provádět ručně,
- dodržení ochranného pásma sítě v souladu s ustanovením § 102 ZEK stanoveno rozsahem 0,5 m po stranách krajního vedení sítě
- řádné zabezpečení odkrytého podzemního telekomunikačního vedení (zařízení) proti poškození, odcizení
- odpovídající ochranu kabelů a ochranu kabelové trasy dle platných norem, pokud bude trasa kabelů pojížděna vozidly nebo stavební mechanizaci
- nad trasou TI dodržování zákazu skládek a budování zařízení, která by znemožnila přístup k TI (včetně, např. trvalých parkovišť apod.)
- bez souhlasu majitele, správce nesnižoval, ani nezvyšovat krytí nad kabelovými trasami
- stavebník, nebo jím pověřená osoba, není oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor a vstupovat do kabelových komor bez souhlasu společnosti TMCZ

- ohlášení ukončení stavby na oddělení provozu infrastruktury TMCZ vystavba@t-mobile.cz a jeho pozvání ke všem úkonům v řízení o povolení užívání stavby, aby prováděné práce respektovaly podmínky zákona 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, stavebního zákona a platných prováděcích vyhlášek
- V případě dosažení výšky uvedených MW spojů, s realizací stavby souhlasíme za podmínky uzavření „Smlouvy o úhradě vynaložených nákladů“. Na základě této smlouvy budou dotčené MW spoje přeloženy na náklady investora.

40) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Rychlý drát s.r.o. č.j. RYDR00194/26 ze dne 4.2.2026, a to:
- Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření; a pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, společnost Rychlý drát, s.r.o. Stavebník, který vyvolal překládku SEK, je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti Rychlý drát, s.r.o. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení; a pro účely přeložení SEK je Stavebník povinen uzavřít se společností Rychlý drát, s.r.o. Smlouvu o realizaci překládky SEK

41) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Pražská plynárenská a.s. č.j. ZA2025-10036-02 ze dne 15.01.2026, a to:
- Případné porušení plomby u stávajícího plynoměru (z důvodu jeho přemístění, nebo připojení nového potrubí), změnu spotřeby zemního plynu, je nutné před zahájením prací projednat s dodavatelem plynu (obchodníkem s plynem).
- Dále požadujeme dodržet podmínky dle technických pravidel G 704 01, 934 01 a 800
- Požadujeme plně respektovat stávající plynárenské zařízení, nacházející se v oblasti stavby.
- Před zahájením stavební činnosti musí být provedeno vytyčení stávajícího plynárenského zařízení.
- Bez vytyčení a přesného určení plynárenského zařízení nesmějí být zahájeny stavební práce. Stavebník je povinen všechny osoby, provádějící stavební činnost, prokazatelně seznámit s polohou stávajícího plynárenského zařízení, rozsahem jeho ochranného (případně bezpečnostního) pásma a těmito podmínkami.
- Podle § 68 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, je v ochranném pásmu plynárenského zařízení i mimo ně každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit plynárenskou soustavu nebo omezit nebo ohrozit její bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození energetických zařízení. Ochranné pásmo u plynovodů a plynovodních přípojek o tlaku do 4 bar včetně, umístěných v zastavěném území obce, činí 1 metr na obě strany od půdorysu potrubí a mimo zastavěné území obce 2 metry na obě strany od půdorysu potrubí.
  Dodržet Nařízení vlády 406/2004 Sb., o bližších požadavcích na zajištění bezpečnosti a ochrany 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 dodržet 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.
  Termín předání staveniště oznamte prostřednictvím webového portálu PPD na adrese: www.ppdistribuce.cz minimálně 14 dní před vlastním zahájením stavební činnosti. Přílohou musí být situace z projektové dokumentace s vyznačením rozsahu stavby. Na tomto předání staveniště bude uděleno písemné stanovisko (viz předchozí odstavec), a to formou Zápisu o předání staveniště, včetně konkrétních podmínek pro provádění prací v blízkosti plynárenského zařízení.
- Do vzdálenosti menší než 2,5 metru od plynárenského zařízení po dobu realizace neumísťovat objekty zařízení staveništ, maringotky, skládky stavebního a jiného materiálu, jeřábové dráhy, sklady a čerpací stanice pohonných hmot a jiných hořlavin.
- Stavební a výkopové práce ve vzdálenosti menší než 1 metr od plynárenského zařízení provádět pouze ručně, ve vzdálenosti menší než 0,5m od povrchu plynovodního potrubí navíc bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů.

- U odhalených částí plynovodů a přípojek min. 3 dny před záhozem stavebník objedná dílčí kontrolu – diagnostiku, kontrolu izolace a kontrolu těsnosti. O výsledku kontroly musí být proveden písemný záznam.
- Dojde-li při stavbě k poškození izolace, je zhotovitel stavby povinen zajistit její opravu a pozvat našeho technika k ověření její kvality.
- Před obsypem odhaleného plynárenského zařízení požadujeme být přizváni ke kontrole dodržení prostorové normy ČSN 73 6005. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
- Podsyp a obsyp odhaleného plynárenského zařízení provést pískem bez ostrohranných částic s velikostí zrn do 16 mm až do výše min. 20 cm nad vrch potrubí.
- Po provedení záhozů stavebník zajistí u potrubí z PE prověření funkčnosti signalizačního vodiče. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
- Po skrývce konstrukční vrstvy vozovky a chodníku nebo frézování a po zhutnění konstrukční vrstvy požadujeme být přizváni na kontrolu těsnosti provozovaného plynárenského zařízení.
- V ochranném pásmu plynárenského zařízení provádět hutnění konstrukčních vrstev vozovky a chodníku bez vibrací.
- Po dokončení výstavby komunikace požadujeme být přizváni ke kontrole povrchových znaků. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.

42) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. č.j. 260414-0951949449 ze dne 27.4.2026, a to:
-během realizace nesmí dojít k porušení a k omezení VVKS či jinému zásahu do VVKS. V případě kolize kontaktujte bezodkladně naši společnost.
- v případě nutnosti přeložení VVKS je nutné se společností Vodafone uzavřít dohodnu o překládce, a to v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavby
- stavebník je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany VVKS společnosti Vodafone, které jsou nedílnou součástí vyjádření.
- stavbu je nutno koordinovat se spol. Vantage Towers (nutno oznámit termín zahájení stavby)

43) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Pražské vodovody a kanalizace a.s. a Pražská vodohospodářská společnost a.s. č.j. ZADOST202604682 ze dne 25.04.2026, a to:
- PVS a PVK požadují stavbu koordinovat s akcí "Rekonstrukce Sběrače CCIIa, P9" (studnicnym@pvs.cz)
- Poloha nebo průběh trasy vodovodu nebo kanalizací s neověřenou polohou nebo průběhem jejich trasy, jichž se bude předpokládaná stavba dotýkat, musejí být stavebníkem ověřeny (např. metodou trasování, kopaných sond apod.) v koordinaci s oddělením technické dokumentace PVK (kontakt: geodeti.vodovod@pvk.cz a geodeti.kanalizace@pvk.cz).
- Před vlastním zahájením stavebních prací je stavebník povinen požádat o aktuální zákres vodovodu nebo kanalizací na příslušných pozemcích prostřednictvím vyjadřovacího portálu PVS a PVK (www.vyjadrovaciportal.cz).
- Navrhované objekty (vč. zařízení staveniště a skládky materiálu) a výsadba stromu musí být situovány mimo ochranné pásmo vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, včetně jejich přeložek.
- Pokud se v prostoru staveniště nacházejí stávající vodovody a kanalizace, musí být po celou dobu výstavby umožněn přístup PVK k těmto zařízením a jejich ovládacím armaturám a poklopům za účelem provádění manipulace, údržby a oprav. V případě havárie nebo údržby těchto zařízení musí být tato zařízení přístupná nebo neprodlené zpřístupněna, a to na náklady stavebníka.
- Pokud se provádění stavebních prací dotkne povrchových znaků vodovodu nebo kanalizace, PVS a PVK požadují jako podmínku realizace akce jejich rektifikaci na náklady stavebníka
- V ochranném pásmu vodovodu nebo kanalizací a v blízkosti stávajících částí vodovodních nebo kanalizačních přípojek, uložených v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství, PVS a PVK požadují provádět výkopové práce ručně. V případě poškození stavebník odpovídá vlastníkovi za způsobené škody.

44) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření Technické správy komunikací hl.m. Prahy a.s.č.j. TSK/05548/26 3309/Sv ze dne 15.05.2026, a to:
- výkopy narušený povrch vozovky komunikace Mlékárenská požadujeme po pokládce kanalizační přípojky obnovit v šíři min. 1/2 vozovky, s délkovým přesahem min. 1,0 m od hran výkopu tak, aby vznikly pouze dvě rovné příčné spáry kolmé k obrubám a jedna rovná podélná spára

rovnoběžná s osou komunikace, v rýze, včetně příslušné konstrukce, konstrukci výkopy dotčené vozovky požadujeme zesílit o vrstvu z podkladního betonu C8/10 v tl. min. 150 mm, a to s přesahem min. 0,5 m od hran výkopu,

- zpevněné konstrukční vrstvy musí být napojeny stupňovitě do stávajícího konstrukčního souvrství, a to vždy s přesahem min. 30 cm pro každou zpevněnou konstrukční vrstvu (tzv. „zámkování“); před pokládkami živičných vrstev požadujeme s předstihem přizvat ke kontrole na místo technika z oddělení správy komunikací – oddělení 5120 TSK (pracoviště Poděbradská 218/185, Praha 9),
- v místech po pokládce kanalizační přípojky požadujeme provádět kontrolu kvality zásypu pomocí hutnící zkoušky dle TP 146 – „Provádění výkopů a jejich zásypů ve stávajících pozemních komunikacích“,
- silniční obruby požadujeme výhradně žulové, v obloucích obloukové daného poloměru,
- požadujeme, aby veškeré komunikační úpravy byly provedeny odbornou certifikovanou firmou,
- požadujeme dodržení veškerých technických podmínek pro ochranu stávajících inž. sítí a zajištění přístupnosti pozemních komunikací a veřejných prostranství pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, včetně hmatových úprav pro nevidomé a slabozraké,
- požadujeme koordinaci s plánovanou akcí investora YUGRA ALLIANCE s.r.o. – „Freyova, dopr. napojení budovy, P9“ (viz přiložené koordinační vyjádření) a upozorňujeme, že vaše akce musí být realizována v předstihu před touto akcí nebo nejpozději v souběhu s ní, protože po provedení nových povrchů již do nich nebude povolen žádný zásah,
- vzhledem k nedostatečné únosnosti a šířkovým poměrům komunikace Mlékárenská požadujeme staveništní dopravu po této komunikaci řešit 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 požadujeme zajistit jejich důkladné čištění,
- v případě poškozování a znečišťování přilehlých komunikací, v souvislosti se stavbou a staveništní dopravou, budeme požadovat provádění jejich průběžné údržby a čištění po dobu výstavby na náklady investora, za účelem zajištění jejich sjízdnosti a schůdnosti (upozorňujeme, že v zimním období, kdy dochází k nebezpečí námraz při splachování vozovek, jsou tyto případné splachy zakázány),
- požadujeme, aby investor provedl před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní foto nebo video dokumentaci přilehlých komunikací a komunikací, po kterých bude vedena staveništní doprava, a předal ji přímo oddělení 5120 TSK (pracoviště viz výše) před uzavíráním nájemní smlouvy. po dokončení stavby budeme požadovat provést v nezbytném rozsahu a po dohodě s tímto oddělením 5120 TSK opravu, popř. rekonstrukci, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací – na náklady investora,
- při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací požadujeme dodržovat „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“, schválené usnesením RHMP číslo 95 ze dne 31. 1. 2012, s účinností od 1. 2. 2012, ve znění přílohy číslo 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28. 1. 2014, s účinností od 1. 2. 2014.
- při provádění veškerých prací v plochách komunikační zeleně především v blízkosti stromů v naší správě a při následné rekultivaci nebo realizaci nových povrchů (vozovek nebo chodníků) v blízkosti stávajících stromů požadujeme důsledně dodržovat „Technické podmínky pro stavební činnost v komunikační zeleni TSK“ (viz příloha č. 3),
- výkopový ani jiný stavební materiál nesmí být ukládán v plochách zeleně ve správě údržbě TSK, především v kořenovém prostoru stromů; rovněž nesmí být přímo v tomto prostoru situováno žádné zařízení staveniště,
- veškeré zpevněné plochy na pozemcích investora musí mít vždy samostatně řešené odvodnění tak, aby nedocházelo k odtoku srážkových vod z těchto ploch na veřejnou komunikaci; navrhované odvodňovací žlaby musí být situovány vždy výhradně na pozemcích investora mimo veřejnou komunikaci,
- požadujeme učinit taková opatření, která zabrání poškození stávajících uličních vpustí (dále jen UV) nacházejících se v blízkosti stavby, v opačném případě budeme požadovat opravu těles vpustí, včetně jejich obetonování a výměny armatur; v době provádění stavby požadujeme udržovat tyto UV čisté a funkční – vše vždy na náklady investora,

- po ukončení stavby požadujeme obnovit veškeré poškozené dopravní značení ZPS (svislé i vodorovné), dle aktuálního zjištěného stavu v příslušných úsecích ZPS v době jeho obnovy (resp. dle aktuálního stavu evidovaného v aplikaci TSK – „Dopravní značení“); toto veškeré značení musí být realizováno odbornou firmou (v případě poškození vodorovného značení ZPS požadujeme vždy jeho obnovu výhradně jednosložkovou barvou),
- - po dokončení stavebních prací, nejpozději však před termínem případné kolaudace, požadujeme předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS)

45) Stavebník splní všechny podmínky vyplývající z vyjádření PREdistribuce a.s. č.j. 25241741_041_26 ze dne 4.6.2026, a to:
- Po zprovoznění nové TS PREdi bude demontována technologie rušené TS 7050
- Před vlastní realizací stavby v ochranném pásmu elektrizační soustavy PREdi je nezbytné získat Souhlas se zahájením výkopových prací

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je:
- FH Development s.r.o., IČ 19831803, Freyova 82/27, 190 00 Praha-Vysočany.
- CETIN a.s., sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- CNL INVEST s.r.o., sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00
- PREdistribuce, a.s., sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Quantcom, a.s., sídlo: Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- T-Mobile Czech Republic a.s., sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00
- YUGRA ALLIANCE s.r.o., sídlo: Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00.

II.

p o v o l u j e

kácení dřevin,

dle koordinovaného závazného stanoviska č.j. **MHMP 402439/2026 ze dne 7.5.2026 (OCP MHMP)**, které souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK), povoleno kácení těchto dřevin:

č.	název		pozemek	obvod/ plocha (cm/m^2)
6	jírovec maďal	Aesculus hippocastanum	26	232,5
7	sakura ozdobná	Prunus serrulata	26 , 1925/32	94,2
8	sakura ozdobná	Prunus serrulata	1925/32	113,1
9	sakura ozdobná	Prunus serrulata	1925/32	91,1
10/1	javor klen	Acer pseudoplatanus	1925/32	150,8
11/1	jilm habrolistý	Ulmus minor	1925/32	72,3
12/1	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	1925/32	141,4
13/1	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	1925/32	81,7
14/1	trnovník akát	Robinia	1925/32	138,2

		pseudoacacia		
15/1	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	1925/32	141,4
16/1	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	1925/32	157,1
17/1	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	1925/32	169,6
19/2	borovice černá	Pinus nigra	30/1	100,5
30/3	borovice černá	Pinus nigra	30/1	94,2
31/4	lípa srdčitá	Tilia cordata	30/1	97,4
32/4	lípa srdčitá	Tilia cordata	30/1	97,4
35	borovice černá	Pinus nigra	30/1	88
38/3	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	30/1	138,2
47	lípa srdčitá	Tilia cordata	30/1	100,5
60	trnovník akát	Robinia pseudoacacia	30/1	88
77	jalovec Pfitzerův	Juniperus x pfitzeriana	26	44 porost v m^2

Pro povolení kácení dřevin se stanoví tyto podmínky:

1) Kácení dřevin a zapojeného porostu dřevin bude provedeno v rozsahu podle přílohy „KÁCENÍ, FREYOVA“, a to až po nabytí právní moci povolení záměru.
2) Kácení bude provedeno pouze v období vegetačního klidu, kterým se pro účely stanoviska rozumí období od 1. listopadu do 31. března.
3) Ke kompenzaci ekologické újmy bude provedena náhradní výsadba podle přílohy „NV, FREYOVA“:

TABULKA NÁHRADNÍCH VÝSADEB

Na rostlém terénu				
Stromy a keřové tvary stromů				
Zkratka	Latinský název	Velikost	Mj	Počet
CabeP	*Carpinus betulus 'Purpurea'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	3
Ploc	*Platanus occidentalis*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	3
Soau	*Sorbus aucuparia*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	6
Pisy	*Pinus sylvestris*	250/300, ZB, 3xp	ks	3
PrpaC	*Prunus padus 'Colorata'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	3
PycaCh	*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	4
celkem			**ks**	**22**

Na konstrukci				
Stromy a keřové tvary stromů				
Zkratka	Latinský název	Velikost	Mj	Počet
AcceE	*Acer campestre 'Elsrijk'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	5
CabeP	*Carpinus betulus 'Purpurea'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	1
Pisy	*Pinus sylvestris*	VK 250/300, ZB, 3xp	ks	5
PycaCh	*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	3
PrpaC	*Prunus padus 'Colorata'*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	2
SoAu	*Sorbus aucuparia*	VK 16-20, ZB, 3xp	ks	9
celkem			**ks**	**25**

Vícekmenné tvary stromů				
Zkratka	Latinský název	Velikost	Mj	Počet
MaE	*Malus* 'Evereste'	vícekmenná solitéra 200/250	ks	6

celkem	**ks**	**6**

Keře				
Zkratka	Latinský název	Velikost	Mj	Počet
CaBe	*Carpinus betulus*	Ko2l 40-60, 2xp	ks	96
celkem			**ks**	**96**

4) Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.
5) Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“. Dodrženy budou též platné standardy péče o přírodu a krajinu uvedené ve stanovisku.
6) Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do půl roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby), ve vhodných agrotechnických lhůtách (jaro nebo podzim). Vhodné období bude posouzeno pro konkrétní výsadbu individuálně s ohledem na aktuální klimatické podmínky.
7) O vysazené dřeviny bude pečováno po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude zahrnovat dostatečnou zálivku, zejména v letních měsících, péči o kořenový prostor, odborně realizovaný výchovný řez, kontrolu a včasné ošetření případných poranění, kontrolu a případnou opravu kotvení a výměnu neujatého sadebního materiálu.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je:
- FH Development s.r.o., IČ 19831803, Freyova 82/27, 190 00 Praha-Vysočany
- YUGRA ALLIANCE s.r.o., sídlo: Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00.

O d ů v o d n ě n í :
Dne 14.04.2026 (s doplněním dne 14.5.2026, 9.6.2026, 16.7.2026, 21.8.2026 a 26.8.2026) obdržel stavební úřad žádost podle § 224 stavebního zákona o změně záměru před dokončením, na výše uvedenou stavbu.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavba byla umístěna Odborem výstavby a územního rozvoje Městské části Praha 9 rozhodnutím pod č.j. P09 073623/2015/01/OVUR/KK/3800 dne 29.6.2016, které nabylo právní moci dne 30.7.2016.

Na stavbu dále vydal stavební úřad stavební povolení č.j. MCP09/041245/2017/OVÚR/Fri dne 04.08.2017, které nabylo právní moci dne 7.9.2017.

Stavba byla dle vydaného povolení zahájena.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, byl stavebník vyzván přípisem č.j. MCP09/232141/2026/OVÚR/Fri ze dne 22.06.2026 k doplnění a řízení bylo přerušené. Stavebník žádost úplně doplnil dne 26.8.2026 a stavební úřad v řízení pokračoval.

Změna záměru před dokončením se týká zejména:
Záměr navazuje na již vydané stavební povolení „Administrativní budova Freyova 27 – rekonstrukce a dostavba“ z roku 2017, která původní využití neměnila, pouze rozšiřovala jeho kapacity a zvyšovala standard. Tato změna má primárně za cíl, zvětšit hmotu dostavby a změnit využití objektu z administrativního na ubytovací jednotky s obchodním parterem.

Změna záměru navrhuje úplnou změnu všech podlaží, nový fasádní plášť, dostavbu jednoho pronajímatelného podlaží a doplnění celkově poddimenzovaných požadavků na plochy určené pro parkování. Dále je v projektu kladen důraz na přestavbu blízkého okolí objektu, tak aby byl celkově povýšen standard vnímání veřejného prostoru v této lokalitě, posíleny přirozené pěší a cyklistické vazby a

celková rekultivace parku přilehajícího k zelenému koridoru podél potoka Rokytka. Celý objekt by měl v budoucnu sloužit jako ubytovací zařízení.

Celý záměr je odvozen ze vzájemného propojení stávajících a doplňovaných objemů objektu. V záměru se uvažuje s odstraněním dvou posledních technických podlaží u stávajícího objektu. Následně budou objemy doplněny tak, aby se přesunulo těžiště vnímání objektu blíže k pomyslné uliční čáře podél ulice Freyova. Celý objekt se nachází na výškovém zlomu mezi údolím Rokytky a vyvýšeninou kolem náměstí OSN. Nově navrhované objemy tento výškový zlom akcentují a kladou důraz na vnímání ulice jako celku a vazeb mezi jednotlivými budovami v ní. Navíc oproti stávajícímu stavu bude nově plnohodnotně využito i 1.PP, které je již v současné době nad úrovní stávajícího terénu, avšak jeho fasády jsou tvořeny převážně plnými zdmi. Nově tak dojde k výraznému provázání mezi uličním parterem a vnitřní dispozicí 1.PP v niveletě stávajícího terénu. Tento záměr se dále snaží redukovat dopady stávajícího objektu na prostor v ulici Mlékárenské. Stávající slepá fasáda v 1.PP podél této ulice bude nově otevřena do ulice. Toto rozhodnutí zásadně mění patrování objektu a z 1.PP se tak stává 1.NP. V posledních dvou podlažích jsou na západní straně redukována již zmiňovaná dvě technická podlaží. Vjezd do podzemních podlaží byl posunut jižním směrem oproti stávajícímu stavu, tak aby byl redukován počet průjezdů ulicí Mlékárenskou kolem bytových domů. Návrh pracuje především s konstrukcí stávajícího objektu, kterou částečně na západní straně odkrývá a využívá k realizaci teras. Původní demolované betonové jádro se nově stává dvorem se střešním zasklením 1.NP (stávající 1.PP). Další významná změna, kterou rekonstrukce sleduje, je změna uspořádání vstupního podlaží. V současném stavu je hlavní vstup orientován severním směrem, a především osazen v 1NP, které se však nachází, jak již bylo zmíněno, na niveletě navýšeného terénu. Nově je kladen důraz na navrácení vstupu zpět na výškovou niveletu ulice a otočení orientace hlavního vstupu do objektu zpět směrem k ulici Freyova.
Napojení na dopravní infrastrukturu:
Napojení objektu na dopravní infrastrukturu zůstává beze změny. Dopravně je objekt obsluhován z ulice Mlékárenská, na kterou je napojen vjezd a výjezd na pozemní parkoviště a do podzemních garáží.

Napojení na technickou infrastrukturu:
Objekt je v současné době napojen na veškeré sítě technické infrastruktury – kanalizaci, plynovod, elektrickou energii a pitnou vodu. Objekt je rovněž napojen na telekomunikační a další slaboproudé sítě.

Nad rámec již povolené dokumentace se objekt dále dostavuje anebo demoluje.

Půdorysné rozšíření objektu se týká jak objektu SO 01 - Výškového objektu B, tak částečně i přidruženého objektu Energobloku. Hlavní objekt se rozšiřuje převážně ve směru severní a východní fasády. Přístavba bude v šířce 2 osových modulů. To znamená rozšíření severním směrem o 12,5 m, východním směrem pak o 11,0 m. Objekt energobloku se rozšiřuje na východní fasádě o 4,7 m a v části jižní fasády o 1,7 m.
Nástavba na hlavní části bude mít tři podlaží (9. NP – 11. NP) + technické patro (12. NP). Tato čtyři poslední podlaží budou v severovýchodním rohu překonzolovaná o jeden modul přes stávající obrys objektu. Nástavba na Energobloku bude mezi osami 11 – 15 dvoupatrová (2. NP a 3. NP), mezi osami 7-11 však bude pokračovat až do 8. NP a bude se napojovat na stropní konstrukci hlavního objektu.

Suterén bude rozšířen taktéž severovýchodním směrem a budou zde vystavěny nové podzemní garáže.

V 1.PP jsou navrženy podzemní garáže na východní a severní straně a částečně ve stávající části energobloku. Celkem je v 1.PP navrženo 92 parkovacích stání (4 pro vozíčkáře). Garáže jsou propojeny do 1.NP třemi schodišti a dvěma výtahy.

Stávající vlastní prostory krytu CO budou zachovány a nebude do nich zasahováno. Stavební úpravy budou provedeny pouze na jižní straně vně krytu CO. V souvislosti s budováním podzemních garáží musí být zrušena chodba nouzového východu. Proto je navrženo nové řešení. Stávající krček nouzového východu krytu CO je napojen na novou spojovací chodbu se schody do 1.PP na úroveň nových podzemních garáží. Zde je vytvořen koridor vedoucí podél objektu energobloku na vjezdovou rampu garáží vedoucí na terén. Konstrukce v této části podzemního podlaží je navržena tak, aby vydržela případné zřícení nadzemních částí objektu.

Stávající objekt na parteru na JV rohu objektu pro přívod vzduchu do strojovny VZT bude v souvislosti s budováním přístavby zrušen. Jako náhrada bude vybudován zemní kanál pod podlahou podzemních garáží 1.PP o stejné kapacitě, který je vyveden nad terén v dostatečné vzdálenosti od výškové budovy.

Na úrovni 1.NP je rozšířena původní zastavěná plocha na severu a východě. Na severu podzemní garáže o 2 moduly v šířce 2x 6,0 m (osy 0 a -1). Na východě o jeden modul 4,8 m (osa a) a částečně (mezi osami 5-8‘) o další modul š=6,0 metrů (osa b). V 1.NP je původní ZP rozšířena na severu a východě stejným způsobem jako v 1.PP. Dále je provedena nástavba nízké části objektu ve dvou modulech š=7,2 m (z východu) o dvě podlaží (1. a 2.NP) s vyložením o 4,5 m na východě (nástavba je podepřena sloupy) a 1,5 m na jihu (nástavba je vykonzolována) přes původní půdorys.

Nad 8.NP je navržena nástavba třech podlaží (9.-11. NP). Přitom 9. a 10.NP budou obnovena v odlišném objemu, a pouze 11.NP je zcela nové. Půdorysy vycházejí z podlaží pod nimi a jsou doplněny o konzoly na východě a severu mezi osami b-B a -1-5. Naopak nad původním půdorysem ustupují a vytváří tak půdorysy ve tvaru L.

2.PP zůstává beze změny – prostory podlaží budou využity pro vedení kabelů NN a VN. Přístup do 2.PP bude přes dva průlezy v podlaze 1.PP.

Převážná část plochy 1.PP je určena pro hromadné garáže. Z technických prostor jsou zde umístěny místnosti pro plynoměr, vodoměr, čerpadlo retenční nádrže, rozvodna NN, strojovna vzduchotechniky, rozvodna se záložními zdroji el. energie, trafostanice, rozvodna operátorů, rozvodna EPS a ERO, rozvodna slaboproudu a další technické místnosti a sklady.

Hlavní vstup je přesunut na východní stranu 1.NP na úrovni ±0,00. Zde je hlavní vstupní hala s recepcí. Ostatní prostory jsou vyhrazeny pro komerční nájemce. Mimo část „energoblok“, kde jsou ubytovací jednotky. V přízemí se také nachází vyústění chráněných únikových cest z nadzemních i podzemních podlaží na parter objektu.

Obecně je užívání objektu orientováno na ubytovací jednotky různých velikostí (1kk-4kk) se samostatným hygienickým zázemím. Na střeše jsou umístěny nástavby strojoven VZT a kotelny.

Současný stav:
Hrubá podlažní plocha 15257 m^2
Hrubá pronajímatelná kancelářská plocha 13055 m^2
Obestavěný prostor 63046 m^3

Návrh:
Hrubá podlažní plocha (dle metodiky PSP) 22 170 m^2
Hrubá plocha ubytovacího zařízení 20 340 m^2
Hrubá ostatní pronajímatelná plocha 1 830 m^2
Hrubá plocha krytých garáží 2 624 m^2
Obestavěný prostor (včetně podzemních konstrukcí) 102 886 m^3
Obsazenost osobami: Ubytovací zařízení 650 uživatelů
Parkovacích stání v 1.PP: 92
Parkovacích stání na terénu: 29

Změnou je dále dotčeno vedení areálového osvětlení před vstupem do objektu (IO 305) vedení areálové dešťové kanalizace před vstupem do objektu (IO 201.4), změna chodníkové plochy, včetně úpravy schodiště, modelace terénu a změna výsadby.

O zahájení řízení vyrozuměl stavební úřad podle § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení a dotčené orgány přípisem čj. MCP09/233335/2026/OVÚR/Fri ze dne 31.08.2026. Protože ke splnění účelu řízení a uplatnění práv účastníků nebylo nezbytné nařídit ústní jednání dle ust. 189 odst. 1 stavebního zákona, 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.

Jedná se o řízení s velkým počtem účastníků v souladu s § 144 odst. 1 správního řádu. Účastníkům řízení podle § 182 písm. d) a e) stavebního zákona (osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: parc.č. 30/18, 42/16, 42/1, 30/22, 1925/10, 1925/1, 1927/10, 1928/1, 2150/15, 2150/16, 2150/17, 64/5, 1928/8, 60, 51/15, 51/16, 51/17, 51/2 a stavby č.p. 436, 51/3, stavby č.p. 437, 51/5, stavby č.p. 468, 51/12, 51/13, 51/14, 30/17, 51/18, 51/10, 1928/11, 1925/32, 20/1, 20/2, vše v k.ú. Vysočany a Městské části Praha 9, zastoupené Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany), se doručovalo podle § 144 odst. 6 správního řádu vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany. Písemnost se vyvěsila na úřední desce po dobu 15 dnů, zveřejnila se rovněž způsobem umožňující dálkový přístup.

Ve stanovené lhůtě, která uběhla dnem 30.09.2026, nebyly k návrhu vzneseny žádné námitky 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 inženýr pro pozemní stavby Ing. Václav Hlaváček, ČKAIT 003066, datum 09/2025, část PD požárně bezpečnostní řešení (datum 03/2026) vypracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Libor Konečný ČKAIT 0010719, část PD stavebně konstrukční řešení vypracoval autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Martin Čvančara ČKAIT 0008081.

Závazná stanoviska dotčených orgánů:

- Hygienická stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 66547/2025 ze dne 29. 12. 2025
- Hasičský záchranný sbor hl.m. Prahy č.j. HSAA-2907-5/PŘES-2026 ze dne 29.4.2026
- Koordinované MHMP Odbor územního rozvoje č.j. MHMP 402439/2026 ze dne 7.5.2026

Vyjádření vlastníků (správců) technické infrastruktury:

- PREdistribuce a.s. č.j. 25241741_041_26 ze dne 4.6.2026
- PVS a.s. a PVK a.s. č.j. 260414-0951949449 ze dne 25.4.2026
- Pražská plynárenská Distribuce zn. ZA2025-10036-02 ze dne 15. 1. 2026.
- Ministerstvo obrany č. j. MO 16558/2026-1322 ze dne 7. 1. 2026.
- Ministerstvo vnitra ze dne 4.9.2025 a ze dne 3.11.2026
- CETIN - situační výkres, příloha k vyjádření č. j. 5725/26 ze dne 20. 1. 2026.
- CETIN č. j. 5725/26 ze dne 20. 1. 2026.
- Dopravní podnik hl. m. Prahy - JDCM, č. žádosti 2025466303, datum 8. 8. 2025 a ze dne 3.11.2026
- Dopravní podnik hl. m. Prahy - Svodná komise č. j. DP/24/26/100630/JB/02/0044 ze dne 23. 1. 2026
- Internet Praha Josefov ze dne 26. 8. 2025 a ze dne 3.11.2026
- Quantcom zn. PH1468422 ze dne 19. 1. 2026.
- SPOJE.NET - souhlas, číslo žádosti SPNE01122/25, ze dne 27. 1. 2026.
- Technologie hl. m. Prahy - vyjádření č.j. VPD-00125/2026 ze dne 15. 1. 2026
- T-Mobile č. j. E43482/25 ze dne 15. 8. 2025 a č.j. E57635/26 ze dne 22.10.2026
- Vodafone zn. 260414-0951949449 ze dne 27.4.2026
- Rychlý drát - vyjádření, číslo žádosti RYDR00194/26, ze dne 4. 2. 2026
- Technická správa komunikací č.j. TSK/05548/26 3309/Sv ze dne 15.5.2026

Studie:

- Dendrologický průzkum - Freyova 27, zpracován v srpnu 2014.
- DEKPROJEKT - studie zastínění, zakázka č. 2025-021691-KrK, datum 08-10/2025.

Ostatní doklady:

- souhlas YUGRA ALLIANCE s.r.o. vyznačen na situačním výkrese stavby ze dne 5.5.2026 (vlastník pozemku parc.č. 30/1 k.ú. Vysočany)
- plná moc udělená pro Studio acht, spol. s.r.o. ze dne 2.9.2024.

Stavebník dne 4.11.2026 doplnil část aktualizovaných vyjádření vlastníků technické a dopravní infrastruktury, kterým skončila platnost. Vzhledem k tomu, že došlo k doplnění již dříve předložených vyjádření, pouze s obnovenou platností, nebylo nutné oznamovat doplnění podkladů do řízení účastníkům řízení ani dotčeným orgánům.

V souladu s právním názorem vyjádřeným v rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 4As 33/2023-26 ze dne 23.6.2023 je řízení v němž se mimo jiné povoluje kácení dřevin „řízením podle tohoto zákona“ ve smyslu § 70 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno za podmínek a v případech podle odst. 2 účastnit se řízení podle tohoto zákona nebo řízení podle jiného právního předpisu, pokud se v něm rozhoduje na základě jednotného environmetálního stanoviska vydávaného namísto povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 nebo výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno; v tomto případě má postavení účastníka řízení. Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Informace (vyrozumění o zahájení řízení č.j. MCP09/233335/2026/OVÚR/Fri ze dne 31.08.2026) byla vyvěšena na úřední desce dne 31.08.2026, lhůta pro přihlášení spolků uplynula dne 8.8.2026. Žádný ze spolků se do řízení ve stanovené lhůtě nepřihlásil, proto nemají postavení účastníka řízení.

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

- dle písm. a) stavebníka - společnost FH Development s.r.o., IČ 19831803, Freyova 82/27, 190 00 Praha-Vysočany (stavebník je současně vlastníkem stavby).

- 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:

  – vlastníkem pozemků stavby parc.č. 30/2, 26, 30/16, 30/23, 1925/6, 1928/7, 57, 59, 2150/21 k.ú. Vysočany je stavebník,

  – vlastníkem pozemku parc.č. 30/1 k.ú. Vysočany je YUGRA ALLIANCE s.r.o., sídlo: Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00

  vlastníci (správci) dopravní a technické infrastruktury v místě stavby:
  - CETIN a.s., sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
  - CNL INVEST s.r.o., sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
  - Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9
  - Pražská plynárenská Distribuce, a.s., sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
  - Pražská vodohospodářská společnost a.s., sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
  - Pražské vodovody a kanalizace, a.s., sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00
  - PREdistribuce, a.s., sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
  - Quantcom, a.s., sídlo: Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
  - T-Mobile Czech Republic a.s., sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
  - Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7
  - Technologie hlavního města Prahy, a.s., sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
  - Vodafone Czech Republic a.s., sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00

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

  osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
  parc.č. 30/18, 42/16, 42/1, 30/22, 1925/10, 1925/1, 1927/10, 1928/1, 2150/15, 2150/16, 2150/17, 64/5, 1928/8, 60, 51/15, 51/16, 51/17, 51/2 a stavby č.p. 436, 51/3 a stavby č.p. 437, 51/5 a stavby č.p. 468, 51/12, 51/13, 51/14, 30/17, 51/18, 51/10, 1928/11, 1925/32, 20/1, 20/2, vše v k.ú. Vysočany

- 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 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.

Dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze dle ustanovení nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“), takto:

Stavba je navržena a bude provedena hospodárně a plní výše uvedené základní požadavky. Zajištění požární bezpečnosti řeší část D.1.3 – Požárně bezpečnostní řešení; ochrana proti hluku a bezpečnost a přístupnost stavby při užívání je řešena zejména v části D.1.1 – Architektonické a stavebně technické řešení.

Stavební záměr je v souladu s §42 Výšky, neboť světlé výšky pobytových místností jsou navrženy nejméně 2,60 m.

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 jejích 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.

Stavba je navržena tak, že bude prováděna a užívána, aby nebyla ohrožena bezpečnost jejích uživatelů ani uživatelů okolních staveb. Při provádění stavby nebude docházet k nepřiměřenému omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením.
Přístup do objektu zůstává navržen v souladu s ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Vstup do ubytovacího domu zůstává bezbariérově zajištěn přímo z přilehlého chodníku, bez schodů.

Parkování je určeno pro osobní vozidla typu O1 resp.1a (délka vozidla 4,75 m). Čtyři stání jsou navržena jako podélná, všechna ostatní stání jsou navržena jako kolmá. Parkovací stání jsou určena pro potřeby nájemců objektu a budou přiděleny jednotlivým firmám, proto se zde předpokládá velmi nízká obrátkovost. Počet stání v 1.PP je 92 (z toho 4 vyhrazené pro vozidla přepravující osobu těžce pohybově postiženou). Délka kolmých stání je 5,00 m, délka podélných stání je 6,75 m. Standardní šíře kolmých parkovacích stání je 2,5 m, šíře krajních stání je 2,75 m. Šíře kolmých vyhrazených stání v případě jednotlivých stání je 3,5 m, šíře dvou stání se společnou manipulační plochou je 5,8 m (2x 2,5 m + 0,8 m). Do některých parkovacích stání zasahují profily nosných sloupů (max. do hloubky 0,125 m za osu parkovacího stání). Tyto sloupy jsou v prostoru, kde nebrání otevírání dveří vozidel (při vjezdu popředu nebo couváním). Ve všech případech je zachována šířka vjezdu na parkovací stání. Návrh je v souladu s ČSN 73 6058. Minimální průjezdná světlá výška bude 2,2 m.

Vjezd do garáží v 1.PP je po rampě šířky 5,5 m (mezi ŽB stěnami). Šíře vozovky je 5,0 m. Na obou okrajích vozovky jsou navrženy odrazné pruhy šířky 0,25 m (zvýšená betonová plocha výšky 120 mm). Napojení rampy na vnitřní obslužnou komunikaci je pravoúhlé, stykové. Provoz na rampě se předpokládá dvoupruhový obousměrný. Sklon rampy je 15 %, za začátku a konci rampy bude provedeno zaoblení. Povrch rampy bude vyhřívaný. Půdorysná délka rampy je 15,7 m. Vjezd do podzemních garáží je uvažován prostřednictvím elektronického systému a závor. Odbavovací zařízení je navrženo na spodním konci rampy na středovém ostrůvku. Šíře jízdních pruhů je 2 x 2,8 m.

V rámci předložené projektové dokumentace pro povolení stavby byl proveden kontrolní výpočet nároku dopravy v klidu který je v příloze souhrnné tech. zprávy. Požadované minimální a maximální limity na počty parkovacích stání jsou splněny.

Požadovaný počet stání celkem je 41 (z toho 4 rozšířené).
Celkový navržený počet stání je 121 (z toho 8 rozšířených).

Rovněž stavební úřad ověřil, že předmětná změna stavby zůstává 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 se stavební záměr nachází v území označeném kódem ZVO - ostatní.

ZVO - ostatní
Hlavní využití:
Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití:
Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a **ubytovací zařízení**, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce. Drobnou nerušící výrobu, sběrny surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů jsou výše popsané změny záměru a změny využití povoleného objektu z administrativy na ubytovací zařízení apartmánového typu v souladu s přípustným využitím plochy ZVO - ostatní. Retail v 1.NP jsou obchodní prostory, které budou využívány jako prodejny, jsou v ploše ZVO-ostatní také přípustným využitím.

Stavební úřad konstatuje, že změnou stavby před jejím dokončením, zůstává záměr v souladu s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy.

Od 01.09.2026 vstoupil v účinnost nový Metropolitní plán, vydaný formou Opatření obecné povahy č. 001/2026 a schválený usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 34/2 ze dne 28.05.2026. Dle přechodného regulativu uvedeného v čl. 167 odst. 1 *„Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021*

Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.“

Stavební úřad ve výroku II. povolil kácení dřevin, dle závazného stanoviska MHMP OCP, které souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK), povoleno kácení. Stavební úřad pro povolení kácení dřevin stanovil podmínky dle uvedeného stanoviska.

Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení/souhlas pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Žádost o kácení byla podána z důvodu realizace záměru dle dokumentace stavby.

Jedná se o plánovanou přestavbu administrativní budovy Freyova 27 v Praze – Vysočanech. Původní objekt byl centrálou závodů ČKD (vystavěn v pol. 80. let minulého století). V dendrologickém průzkumu, který je součástí podkladů se uvádí: Zájmové území je tvořeno městskou zelení obklopující budovu na adrese Freyova 27 a její parkoviště. Jedná se o rozvolněnou výsadbu stromů, včetně několika stromových a keřových skupin. Budova Freyova 27 je obklopena pozemky městské zeleně s udržovaným travním porostem a jednotlivými vzrostlými stromy, stromovými a keřovými skupinami. Průměrná nadmořská výška je 190 m n. m. Území leží v teplé klimatické oblasti T2. Původním půdním typem byly fluvizemě na nivních sedimentech Rokytky. V současné době je ale povrch terénu minimálně v jižní polovině zájmového území upraven druhotně ohumusovanými navážkami, což je dobře patrné u třech obezděných a do úrovně dnešního terénu zasypaných stromů (dřev. č. 29, 31/4 a 32/4). Zájmové území spadá do hercynské podprovincie, bioregionu 1.2 Řipský. Z fytocenologického hlediska území náleží českému termofytiku, rozhraní okrsků 10b – Pražská kotlina a 10 a Jenštejnská tabule. Území leží na rozhraní vegetačních jednotek dubo-habrové háje (klimaticky podmíněná jednotka) a luhy a olšiny (edaficky podmíněná jednotka vyplňující údolí Rokytky). Přírodní lesní oblastí je Polabí, kód 17. Mapa potencionální přirozené vegetace uvádí černýšové dubohabřiny - *Melampyro nemorosi-Carpinetum.*
Stromy a keře v zájmovém území trpí ve zvýšené míře sníženou vitalitou, v některých případech doprovázenou též zhoršeným zdravotním stavem, projevujícím se menší měrou olistění, prosycháním periferních větví, reznutím a zvýšeným opadem jehličí a v jednotlivých případech i poškozením kůry a vznikem dutin. Jediný na lokalitě rostoucí jírovec maďal (dřev. č. 6) je silně napaden klíněnkou jírovcovou. Stromy jsou průběžně ošetřovány zdravotním řezem.
Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimo-lesní zeleně v městském prostředí. Na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.
Obecně lze říct, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.
OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je přestavba již existující administrativní budovy Freyova 27 v Praze – Vysočanech. Z pohledu ochrany přírody a krajiny vždy lepší stavět v již zastavěném, zasaženém území, kde jsou inženýrské sítě a možnost jednoduchého dopravního napojení na stávající cestní síť, než na „zelené louce“ (zastavování volné krajiny mimo intravilán). Odstraňují se jen dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem jako celkem. Byla uložena náhradní výsadba dle návrhu žadatele, včetně pětileté následné péče. Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných úprav zeleně. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s

tím, že náhradní výsadbou dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s dřevinami odstraňovanými. Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujmutí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1. 11. – 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdícího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újmy na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s dřevinami odstraňovanými) v dané lokalitě.

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.

P o u č e n í o o d v o l á n í :
Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle ust. § 81 odst. 1 ve spojení s ust. § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho 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

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

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.

Obdrží:
doporučeně do vlastních rukou:
- Studio acht, spol. s r.o., IDDS: h6asqn3 (zástupce stavebníka a projektant)
  sídlo: Za zámečkem č.p. 746/3, Praha 5-Jinonice, 158 00
- CETIN a.s., IDDS: qa7425t
  sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- CNL INVEST s.r.o., IDDS: 2mqv6yw
  sídlo: Ke klubovně č.p. 1650/9, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6
  sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
  sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- 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
- Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt, sídlo: Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
- T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
  sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
  sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
  sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
  sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
- YUGRA ALLIANCE s.r.o., IDDS: muacg8j
  sídlo: Karolinská č.p. 661/4, Praha 8-Karlín, 186 00
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, (zástupce hl. m. Prahy), sídlo: U garáží č.p. 1611/1, 170 00 Praha 7-Holešovice

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. 30/18, 42/16, 42/1, 30/22, 1925/10, 1925/1, 1927/10, 1928/1, 2150/15, 2150/16, 2150/17, 64/5, 1928/8, 60, 51/15, 51/16, 51/17, 51/2 a stavby č.p. 436, 51/3 a stavby č.p. 437, 51/5 a stavby č.p. 468, 51/12, 51/13, 51/14, 30/17, 51/18, 51/10, 1928/11, 1925/32, 20/1, 20/2, vše v k.ú. Vysočany a Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany *(podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze)*

Dotčené orgány

- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
  sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti, IDDS: 48ia97h
  sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
  sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP odborem ochrany prostředí, 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
- Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk, sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

CO:

- FH Development s.r.o., IDDS: rfshee7 (stavebník)
  sídlo: Freyova č.p. 82/27, 190 00 Praha 9-Vysočany
- spis, evidence