



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2**

**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI**

**ODBOR VÝSTAVBY**

Praha 4.5.2026

Sp.zn.: OV/221220/2021/Nova

Č.j.: MCP2/189156/2026/OV-OUZR/Nov

D-2147/12

VYŘIZUJE: Ing. Nováková Radka, tel. 236 044 223, Radka.Novakova@praha2.cz

## **ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ**

Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve stavebním řízení přezkoumal podle § 109 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 21.4.2021 podala

**Abbey, s.r.o., IČO 27118118, Terronská 727/7, 160 00 Praha 6,  
kterou zastupuje Ing. Jan Šefl, U Kašny 6/13, 155 00 Praha 5,**

(dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání:

- I. **Vydává** podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **s t a v e b n í   p o v o l e n í**

na stavbu:

**I. bytový dům se sedmi nadzemními podlažními (včetně podkroví na úrovni 8.NP)  
a jedním podzemním podlažím (garáž v 1.PP)**

**II. solitérní dvoupodlažní objekt**

**III. terénní úpravy pozemků parc. č. 1232, 1233 a 1234 v katastrálním území Vinohrady včetně  
opěrných zdí a vyrovnávacích schodišť**

**v žádosti pod názvem "REZIDENCE NAD ZAHRADOU"**

**Praha 2, Vinohrady č.p. 2147, U Zvonařky 5**

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 1232, 1233 a 1234 v katastrálním území Vinohrady, jsou ve vlastnictví stavebníka

**Stavba obsahuje:**

**bytový dům se sedmi nadzemními podlažními a podkrovím včetně podzemních garáží**

- 13 bytových jednotek, 2 nebytové jednotky (kanceláře) v 1.NP
- základová konstrukce - monolitická železobetonová deska lokálně podporovaná pilotami
- nosná konstrukce - železobetonový monolitický stěnový systém lokálně doplněný o sloupy a železobetonové stropní desky
- obvodový plášť – východní (uliční) a jižní fasáda jsou hladké s pravidelným rastrem oken, západní (do zahrady) fasáda je s balkóny; omítky jsou v převažujících plochách hladké, v meziokenních plochách doplněny horizontální strukturou; uliční parter 1.NP a střední část východní fasády v místě schodiště jsou provedeny jako provětrávaná fasáda s keramickým obkladem
- střešní konstrukce – asymetrická sedlová střecha doplněná o valbu z jižní strany, krytina z falcovaných plechových šablon; nad garážemi je střecha plochá, pochozí, s terasami a zatravněnými plochami

Městská část Praha 2 – vítěz Město pro byznys desetiletí – cena týdeníku Ekonom a Českých 100 nejlepších v kategorii Cestovní ruch a hotelnictví – cena společnosti COMENIUS

ÚMČ Praha 2, náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2

ústředna: 236 044 111, ved. odboru: 236 044 205

e-mail: pavel.jelinek@praha2.cz, www.praha2.cz, IČ: 00063461, ID datové schránky: y7yb44i

- osobní výtah s 8 stanicemi na úrovni 1.PP- 7.NP; bez strojovny - pohon umístěn v horní části šachty
- hromadná garáž pro 16 parkovacích stání, z nichž 6 stání je ve 3 parkovacích zakladačích
- datové a telefonní rozvody
- vnitřní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace napojené přípojkami do veřejných sítí; rozvody hromosvodného zařízení instalovaného na střeše
- nové vzduchotechnické rozvody pro větrání bytů, garáží, úklidové místnosti, kotelny a technických místností, sklepů a chráněné únikové cesty – přívod a odvod instalačními šachtami
- nové rozvody chlazení, vnitřní jednotky napojené na venkovní jednotky v podstřešním prostoru
- nové rozvody vytápění napojené na kotelnu v 1.PP (2x plynový kondenzační kotel); odkouření kotlů komínovým tělesem nad střechu objektu,
- zajištění stavební jámy podél ulice U Zvonařky pomocí nekotveného záporového pažení
- zajištění stavební jámy podél pozemku parc. č. 1230 a domu č.p. 1423 kat. úz. Vinohrady pomocí tryskové injektáže, doplněné dočasnými zemními kotvami přes ocelové převázky

### **solitérní dvoupodlažní objekt**

- 1 bytová jednotka
- základová konstrukce – monolitická železobetonová deska se základovými pasy
- nosná konstrukce – železobetonový monolitický stěnový systém a železobetonové stropní desky
- obvodový plášť – fasáda jsou hladké, s okny, na západní fasádě je balkón; omítky jsou v převažujících plochách hladké, na východní fasádě je část provedena jako provětrávaná fasáda s keramickým a plechovým obkladem
- střešní konstrukce – plochá střecha, hydroizolační souvrství kladené na vrstvu zateplení, spádováno do střešní vpusti pro odvod dešťové vody, zatravněná
- datové a telefonní rozvody
- vnitřní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace napojené na areálové sítě; rozvody hromosvodného zařízení instalovaného na střeše
- nové vzduchotechnické rozvody pro větrání domu
- nové rozvody chlazení, vnitřní jednotky napojené na venkovní jednotku
- nové rozvody vytápění napojené v technické místnosti v 1.PP (1x plynový kondenzační kotel); odkouření komínovým tělesem nad střechu objektu.

### **terénní úpravy pozemků parc. č. 1232, 1233 a 1234 v katastrálním území Vinohrady včetně opěrných zdí, zpevněných ploch a vyrovnávacích schodišť**

- vjezdová brána z ulice U Zvonařky
- vjezdová rampa do hromadné garáže
- železobetonové opěrné stěny a železobetonová schodiště
- terénní úpravy a zpevněné plochy

## **II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
3. Podle § 152 odst. 3 stavebního zákona je stavebník povinen při provádění stavby, která vyžaduje stavební povolení, stavebnímu úřadu předem oznámit termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět (§ 160 stavebního zákona).
4. Stavba bude koordinována se stavbou retenčních nádrží pro dešťovou vodu a jejich propojení včetně povolení nakládání s vodami povolenou rozhodnutím pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova, č.j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 8.7.2025.
5. Při manipulaci s prašným materiálem bude použito účinných postupů a prostředků, které zajistí minimalizaci produkce prachu. Toho lze dosáhnout transportem stavebního materiálu uzavřenými shozy nebo stavebním výtahem, zakrýváním prašného materiálu folií, sítí či plachtou během jeho shromažďování a převozu a v případě zvýšené prašnosti zvlhčovat materiál tak, aby zůstal jeho povrch vlhký.
6. V případě znečištění okolí, a to zejména pozemních komunikací, je stavebník povinen neprodleně provést nápravná opatření.

7. Technické provedení parkovacích zakladačů musí být navrženo tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace.
8. Vjezdová rampa bude vydlážděná dlažbou čtvercového či obdélného formátu, typová zámková dlažba nebude použita. Budou provedeny vzorky dlažby. O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje žadatel písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorku s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek
9. Prosklení požárního světlíku bude rovné, nikoliv vypouklé.
10. Ateliérová okna, střešní okna a žaluzie nebudou vystupovat více než 70 až 100 mm nad rovinu střechy. Rámy budou natřeny v barvě střešní krytiny. Šíře rámu ateliérových oken bude do 55 mm - rámy budou řešeny jako konstrukční prvky. Veškeré klempířské prvky, vč. oplechování otvorů ve střeše, bude v barvě střešní krytiny. Bude vyhotovena a MHMP OPP k posouzení v rámci dalšího stupně projektové dokumentace předložena detailní dokumentace ateliérových a střešních oken a krycích žaluzií vč. jejich přesné velikosti a detailů osazení do skladby střechy.
11. Vzorky navržených struktur a barevnosti fasád a ohradní zdi o velikosti cca 50 x 50 cm budou aplikovány přímo na fasádu/zeď na dobře osvětlené místo (platí jak pro omítané plochy, tak pro plochy s obkladem a pásky). O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje žadatel písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorku s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.
12. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - po dokončení zajištění stavební jámy
  - po dokončení hrubé stavby.
13. Stavebník opakovaně strpí provedení kontrolních prohlídek na stavbě.
14. Před započítím užívání musí být předložen Hygienické stanici hl. m. Prahy:
  - Autorizovaný nebo akreditovaný protokol z měření hluku z provozu vnitřních stacionárních akustických zdrojů hluku (např. chlazení, výtahů, plynová kotelna, garážová vrata, vjezdu a výjezdu vozidel z garáží atd.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb v denní i noční době.
  - Autorizovaný nebo akreditovaný protokol z měření hluku z provozu venkovních stacionárních akustických zdrojů hluku (např. chlazení, výtahů, garážových vrat, vjezdu a výjezdu vozidel z garáží atd.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb v denní i noční době.
15. Na základě závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 2 pod zn. MCP2/248137/2023/OZP-OOZP/mol ze dne 23.6.2023 s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF o výměrech ploch pro vyjmutí:
  - z parc. č. 1233, kde odnímaná výměra ze ZPF je 259 m<sup>2</sup>
  - z parc.č. 1234, kde odnímaná výměra ze ZPF je 902 m<sup>2</sup>
  - z parc.č. 1234, kde odnímaná výměra ze ZPF je 70 m<sup>2</sup>vše v katastrálním území Vinohrady;

jsou stanoveny následující podmínky:

- Bude provedeno vytyčení hranic trvalého záboru v terénu a zajištěno, aby tyto hranice nebyly stavební činností narušovány a svévolně posunovány na pozemky přilehlé a nedošlo k narušení uspořádání okolních pozemků ani k omezení jejich přístupnosti.
  - Povinný k platbě odvodů doručí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.
  - Stavba bude zabezpečena tak, aby nedošlo k poškození hydrologických a odtokových poměrů na území a byl plněn veřejný zájem na zadržení vody v krajině.
16. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Závazné stanoviska dotčených orgánů včetně podmínek z nich vyplývajících byly zapracovány do projektové dokumentace.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád:

**Abbey, s.r.o., IČO 27118118, Terronská 727/7, 160 00 Praha 6**

**Odůvodnění:**

Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) vydal na stavbu územní rozhodnutí ze dne 18.3.2019 č.j. OV/135314/2018/Nova, které nabylo dne 24.4.2019 právní moci, a které bylo opraveno rozhodnutím ze dne 20.9.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova. Na část stavby – přeložení stožáru VO 200516 v ulici U Zvonařky stavební úřad vydal kolaudační souhlas dne 29.9.2020 pod sp.zn. OV/252986/2020/Nova.

Stavební úřad vydal dne 8.10.2018 pod č.j. OV/126564/2018/Nova, které nabylo dne 7.11.2018 právní moci, rozhodnutí o odstranění stavby domu č.p. 2147 Vinohrady, garáží a altánu, Praha 2, U Zvonařky 5. Stavební úřad při kontrolní prohlídce dne 20.6.2019 zjistil, že stavba byla odstraněna, a sdělením ze dne 10.7.2019 vydal potvrzení o odstranění.

V průběhu stavby došlo ke změně stavebníka; na základě výpisu z katastru nemovitostí se vlastníkem stala společnost Abbey, s.r.o., IČO 27118118, Terronská 727/7, 160 00 Praha 6, na kterou přešla práva a povinnosti k výše uvedenému územnímu rozhodnutí.

Stavební úřad jako silniční správní úřad vydal dne 5.11.2021 pod sp.zn.: OV/443276/2021/Nova, č.j.: MCP2/546285/2021/OV-OUZR/Nov souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru ve věci stavební úpravy chodníku na pozemku parc. č. 4191 v souvislosti s vybudováním přejezdu přes chodník pro připojení na komunikaci budoucího objektu na pozemcích parc. č. 1232, 1233 a 1234 vše v katastrálním území Vinohrady.

Stavební úřad obdržel dne 21.4.2021 pod sp.zn. **OV/221220/2021/Nova** žádost o vydání stavebního povolení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 15.6.2021 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno.

Stavební úřad obdržel dne 28.7.2021 pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova žádost o vydání stavebního povolení ke zřízení vodního díla včetně žádosti o povolení nakládání s povrchovými vodami.

Stavební úřad z moci úřední rozhodl o spojení žádosti o vydání stavebního povolení a žádost o vydání stavebního povolení ke zřízení vodního díla včetně povolení nakládání s povrchovými vodami, a to tak, že vydal usnesení dne 13.8.2021, které poznamenal do spisu. Společné řízení podle § 140 správního řádu bylo vedeno pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova.

Stavební úřad vydal dne 11.5.2022 pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova, č.j. MCP2/183414/2022/OV-OUZR/Nov stavební povolení, proti kterému se v zákonné lhůtě odvolal účastník řízení. Odbor stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „STR MHMP“) rozhodnutím ze dne 13.9.2023 pod sp. zn. MHMP 1771986/2022/STR, č.j. MHMP 1880532/2023, které nabylo právní moci dne 29.9.2023, rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11.5.2022 zrušil a vrátil věc k novému projednání a rozhodnutí.

Stavební úřad zjistil na základě právního názoru nadřízeného orgánu, že pro vydání stavebního povolení není splněna podmínka č. 6 vydaného územního rozhodnutí ze dne 18.3.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova, tj. „K žádosti o stavební povolení stavebník předloží stavební povolení k vodnímu dílu a povolení k nakládání s vodami pro retenční nádrže.“ Stavební úřad proto usnesením ze dne 2.4.2024 pod č.j. MCP2/154275/2024/OV-OUZR/Nov vyloučil řízení o vydání stavebního povolení ke zřízení vodního díla včetně žádosti o povolení nakládání s povrchovými vodami ze společného řízení vedeného pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova. Vyloučené řízení o vydání stavebního povolení ke zřízení vodního díla včetně žádosti o povolení nakládání s povrchovými vodami je vedeno samostatně pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova. Stavební úřad jako vodoprávní úřad vydal dne 8.7.2025 rozhodnutí pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova, č.j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov, ke stavbě vodního díla „dvě retenční nádrže pro dešťovou vodu a jejich propojení včetně povolení nakládání s vodami na pozemku parc. č. 1234 Vinohrady“, Praha 2, Vinohrady č.p. 2147, U Zvonařky 5.

Stavební úřad na základě vydaného rozhodnutí nadřízeného orgánu věc znovu posoudil a zjistil, že žádost neobsahuje požadované náležitosti. Stavebníka proto vyzval dne 20.3.2024 pod č.j. MCP2/117596/2024/OV-OUZR/Nov k doplnění žádosti a odstranění nedostatků a současně rozhodl o přerušování řízení.

Stavebník doplnil žádost dne 23.7.2025.

Stavební úřad určil okruh účastníků řízení, kterými jsou:

**pro stavební řízení:**

- dle § 109 písm. a) stavebního zákona stavebník, který je zároveň vlastníkem pozemků parc. č. 1232, 1233 a 1234 v katastrálním území Vinohrady - **Abbey, s.r.o.**

Městská část Praha 2 – vítěz Město pro byznys desetiletí – cena týdeníku Ekonom a Českých 100 nejlepších v kategorii Cestovní ruch a hotelnictví – cena společnosti COMENIUS

ÚMČ Praha 2, náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2

ústředna: 236 044 111, ved. odboru: 236 044 205

e-mail: pavel.jelinek@praha2.cz, www.praha2.cz, IČ: 00063461, ID datové schránky: y7yb44i

- dle § 109 písm. e) a f) stavebního zákona vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno, nebo ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, a to:

vlastníci sousedních staveb č.p. 291, 2536 (U Zvonařky 1h a 1e), 2324, 2322, 1019, 1423 a 2589 pozemků parc. č. 1189, 1190/4, 1191/1, 1219, 1220, 1221/1, 1221/2, 1231, 1230/1, 1230/2, 1230/3 a 4191 v kat. úz. Vinohrady

a vlastníci technické infrastruktury (věcné břemeno k pozemku parc. č. 4191 v kat. úz. Vinohrady)

Vlastnictví ani jiná práva k dalším nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Stavebník původní dokumentaci pro vydání stavebního povolení na podkladě rozhodnutí STR MHMP a výzvy stavebního úřadu přepracoval s datem 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 3/2024 a projednal ji s dotčenými orgány a správci dopravní a technické infrastruktury. Nejedná se o novou projektovou dokumentaci, ale pouze o revizi původní dokumentace předkládané k vydání stavebního povolení v 4/2021.

Změny dokumentace 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 03/2024 pro vydání stavebního povolení oproti původní dokumentaci zpracované 09/2020 předkládané k žádosti pro vydání stavebního povolení, se týkají zejména:

- Upřesnění řešení retenčních nádrží - zpřesnění popisu, doplnění a zpřehlednění výkresů. Retenční nádrže jsou předmětem samostatného projektu a povolují se samostatným řízením. Jejich popis je v této dokumentaci kvůli koordinaci.
- Doplnění PBR - opravy překlepů, doplnění a zpřesnění popisu.
- Zajištění stavební jámy - úprava způsobu zajištění podél severní hranice pozemku pomocí pilotové stěny, změna tvaru 1.PP v této části půdorysu.
- Výpočet dopravy v klidu.
- Úpravy v souhrnné zprávě a v technické zprávě ARS - výše uvedené úpravy byly promítnuty do popisu ve zprávách, byla upravena předpokládaná časová posloupnost výstavby, vzhledem k postupu projednávání dokumentace.

Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 16.9.2025 pokračování stavebního řízení vedeného pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska. Stavební úřad v daném místě stavbu umístil a poměry staveniště jsou mu tedy dostatečně známy.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, doručoval oznámení o zahájení řízení stavební úřad účastníkům uvedeným v § 109 písm. a) až d) stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě a účastníkům uvedeným v § 109 písm. e) a f) stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Stejným způsobem stavební úřad doručí i rozhodnutí.

Dne 17.10.2025 pod č.j. MCP2/634451/2025 uplatnil námítky účastník řízení společnost INVESTIKA gama, s.r.o., IČ 073 44 112, U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 - vlastník domu č.p. 291 a pozemků parc. č. 1189 a 1190/4 v kat. úz. Vinohrady. S ohledem na podané námítky bylo zástupcem stavebníka dne 2.12.2025 pod č.j. MCP2/713534/2025 doplněno vyjádření k těmto námítkám.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal soulad předložené žádosti a projektové dokumentace s vydaným územním rozhodnutím ze dne 18.3.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova, které nabylo dne 24.4.2019 právní moci, a které bylo opraveno rozhodnutím ze dne 20.9.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova. Stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace je zpracována v souladu s podmínkami vydaného územního rozhodnutí. Záměr splňuje půdorysné rozměry stanovené v územním rozhodnutí, výška hřebene nepřekračuje výšku 26,2 m, úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží je 238,50 m n.m. (± 0,000). Objekt bytového domu je situován na pozemcích parc. č. 1232, 1233 a 1234 v kat. úz. Vinohrady, je situován na hranici s pozemkem parc. č. 1230 a na hranici s pozemkem parc. č. 4191 v kat. úz. Vinohrady. Objekt bytového domu má 1 podzemní a 7 nadzemních podlaží a podkroví v úrovni 8. nadzemního podlaží. V podzemním podlaží je navrženo celkem 16 stání, v 1. nadzemním podlaží jsou nebytové prostory a 2 mezonetové byty, v dalších nadzemních podlažích je navrženo celkem 11 bytů. Zahradní objekt splňuje požadované výškové i půdorysné rozměry i odstupové vzdálenosti od hranic

pozemků uvedených v územním rozhodnutí a obsahuje 1 bytovou jednotku. Terénní úpravy pozemků vytvářejí terasovitě upravenou zahradu, včetně opěrných zdí, zpevněných ploch a vyrovnávacího schodiště.

Stavební úřad neposuzoval soulad stavby vodních děl (retenční nádrže) s vydaným územním rozhodnutím, protože pro stavbu retenčních nádrží bylo vydané samostatné rozhodnutí pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova, č.j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 8.7.2025. V řízení pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova vodoprávní úřad vyhodnotil navrženou stavbu tak, že parametry retenčních nádrží včetně jejich propojení jsou v souladu s vydaným územním rozhodnutím dne 18.3.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova a zároveň ověřil, že projektová dokumentace byla zpracována v souladu s podmínkami vydaného územního rozhodnutí. Podkladem tohoto řízení byl souhlas ze dne 15.8.2024 pod sp. zn. OV/185760/2024/Nova, č.j. MCP2/360109/2024/OV-OUZR/Nov stavebního úřadu podle ustanovení § 15 odst. 2 stavebního zákona, tj. že stavba je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území.

Soulad s částí územního rozhodnutí, která se týká přípojek a ostatní inženýrských sítí, nebyl hodnocen, neboť tyto nevyžadují dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bod 4 až 10 stavebního zákona ohlášení ani stavební povolení.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení posoudil splnění podmínek odst. III. územního rozhodnutí ze dne 18.3.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova se závěrem, že byly splněny. Navrhovanou stavbou činnovního domu a zahradního objektu dojde ke kácení tří dřevin, které podléhají povolení ke kácení dle § 3 odst. 1 písm. a) a b) vyhlášky č. 189/2013 Sb., vyhláška o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Stavební úřad si ověřil, že na základě vydaných povolení (rozhodnutí ke kácení) OŽP ÚMČ Praha 2 bylo kácení tří dřevin již vykonané.

Na základě výše uvedeného stavební úřad vyhodnotil předloženou dokumentaci ke stavebnímu povolení tak, že je v souladu s vydaným územním rozhodnutím ze dne 18.3.2019 pod č.j. OV/135314/2018/Nova a zároveň ověřil, že projektová dokumentace je zpracována v souladu s podmínkami vydaného územního rozhodnutí.

Odbor životního prostředí vydal podle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu závazné stanovisko - souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy pod zn. MCP2/248137/2023/OZP-OOZP/mol ze dne 23.6.2023. Odnětí se týká části pozemku parc. č. 1233, kde odnímaná výměra je 259 m<sup>2</sup>, pozemku parc.č. 1234, kde odnímaná výměra je 902 m<sup>2</sup> a pozemku parc.č. 1234, kde odnímaná výměra je 70 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Vinohrady. Požadavky byly zapracovány do podmínky č. 15 výroku II. tohoto rozhodnutí.

Navrhovaná stavba je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, ve znění novel, neboť plocha, na které se stavba nachází, je určena pro funkční využití všeobecně obytné OV-6, s nímž jsou navržené funkce bydlení a garáží sloužící pro potřeby domu v souladu. Hodnocení souladu záměru s územně plánovací dokumentací bylo předmětem územního rozhodnutí.

Projektová dokumentace stavby je zpracovaná a ověřená autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Milanem Pytlounem – ČKAIT 0011799 (zpracovaná 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 03/2024), splňuje nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na stavby v hl. m. Praze – Pražské stavební předpisy.

Předložená projektová dokumentace je v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy (dále jen „PSP“), zejména s následujícími ustanoveními:

§ 31 Napojení na komunikace - Vjezd do objektu z ulice U Zvonařky bude řešen formou chodníkového přejezdu. Dopravní připojení je povoleno rozhodnutím o připojení nemovitosti na komunikaci ODUR ÚMČ Praha 2 pod č.j. MCP2/202851/2018/ODUR-OD/BI ze dne 25.9.2018, které nabylo dne 26.9.2018 právní moci. Ke stavebním úpravám chodníku byl vydán souhlas OV ÚMČ Praha 2 (silniční správní úřad) ze dne 5.11.2021 pod sp.zn. OV/443276/2021/Nova. Připojení bude dokončeno nejpozději před vydáním kolaudačního souhlasu s užíváním stavby.

§ 32 Kapacita parkování - Doprava v klidu byla předmětem posouzení v rámci územního řízení a ve výrokové části územního rozhodnutí byl v popisu stavby uveden požadovaný počet parkovacích stání, a to celkem 16 stání situovaných v 1. PP.

Pro vydání stavebního povolení byl proveden přepočítání míst k parkování dle přílohy č. 2 PSP s minimálním počtem 17 parkovacích stání. Maximální počet není pro funkci bydlení stanoven.

**Požadovaný počet parkovacích míst bude zajištěn v navržené podzemní garáži.**

Změna oproti územnímu řízení, tj. z počtu 16 na 17 parkovacích míst je přípustná, protože byla předložena kladná závazná stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy i Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, která posuzovala projektovou dokumentaci ke stavebnímu řízení, tedy 17 parkovacích stání.

- § 35 - 38 Obecné požadavky na technickou infrastrukturu - Stavba je napojena na vodovod pro veřejnou potřebu jednou přípojkou. Stavba je napojena na kanalizaci pro veřejnou potřebu jednou kanalizační přípojkou. Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno částečně vsakováním na pozemku stavby a částečně umístěním vodního díla.
- § 40 Mechanická odolnost a stabilita - Statický návrh byl proveden tak, aby splňoval jednotlivé požadavky § 40 odst. 1 PSP. Celkovou stabilitu zajišťuje prostorově tuhá kombinovaná zděná a železobetonová konstrukce se ztužujícími prvky vodorovnými a svislými stěnami v obou směrech.
- § 44 Výšky a plochy místností - Světlá výška obytných místností je navržena na minimálně požadovaných 2,6 m.
- § 45 Denní a umělé osvětlení – Součástí projektové dokumentace je Studie denního osvětlení zpracovaná společností METROLUX, s.r.o., listopad 2020, ze které vyplývá, že navržené bytové jednotky splňují požadavky na denní osvětlení dle ustanovení § 45 PSP. Vliv na okolní zástavbu byl posouzen v rámci územního rozhodnutí.
- § 46 Větrání a vytápění - Byty jsou větrány primárně přirozeně okny, požadovaná intenzita výměny vzduchu je zajištěna přívodními prvky umístěnými na fasádě jako součást okenních rámců. Vzduchotechnická zařízení jsou navržena pro technické a pomocné místnosti. Hlavní objekt bytového domu je vytápěn centrálně, zdrojem tepla jsou dva plynové kotle. Soliterní objekt je vytápěn samostatným zdrojem tepla, plynovým kotlem.
- § 47 Komíny a kouřovody – Návrh komínu je proveden v souladu s odstavci § 47 PSP. Komíny jsou vyvedeny nad střechu objektů. Správnost návrhu byla posouzena rozptylovou studií - zpracovatel Atem s.r.o., 4/2023.
- § 51 Odpady - Dle požadavku ustanovení je navrženo místo pro nádoby na komunální odpad vedle příjezdové rampy do podzemního podlaží.
- § 52 Ochrana proti hluku a vibracím - Stavby jsou navrženy tak, aby splňovaly požadavky na ochranu proti hluku a vibracím. Skladby stěn a podlah jsou navrženy taky, aby splňovaly požadavky na vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost. Instalační potrubí je navrženo takovými stavebními úpravami, aby nepřenášelo hluk do chráněných vnitřních prostorů stavby. Součástí projektové dokumentace je Hlukové posouzení zpracované společností AKMEST akustické měření a studie v lednu 2021, v němž je posouzen hluk ze stavební činnosti a dále hluk ze stacionárních zdrojů hluku. Ze závěru hlukového posouzení vyplývá, že stavební činnost nebude zdrojem nadměrného hluku, staveništní obslužná doprava nebude generovat nadlimitní hodnoty hluku, stejně tak stacionární zařízení nebudou zdrojem nadměrného hluku. K záměru vydala souhlasné závazné stanovisko Hygienická stanice hl. m. Prahy, jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví.
- § 55 Výtahy - Stavba bytového domu je vybavena výtahem. Výtahová šachta není využita pro větrání prostorů nesouvisejících s výtahem.
- § 64 Ochrana před bleskem - Stavba je vybavena v souladu s požadavkem § 64 PSP ochranou před bleskem
- § 66 Úspora energie a tepelná ochrana - Výplně otvorů splňují požadavky na tepelně technické vlastnosti. Budova a její stavební úpravy jsou navrženy tak, aby spotřeba primární energie na jejich vytápění, větrání, umělé osvětlení, přípravu teplé vody, popřípadě chlazení budovy byla co nejnižší. V rámci projektové dokumentace byl předložen průkaz energetické náročnosti budovy číslo 310708.1 zpracovaný Milanem Dlouhým (ev. č. 0468) ze dne 30.3.2021 a průkaz energetické náročnosti budovy číslo 310705, zpracovaný Milanem Dlouhým (ev. č. 0468) dne 12.10.2020.

Navržený objekt splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „bezbariérová vyhláška“), kromě požadavku bodu 2.0.2. přílohy č. 1 z něhož byla udělena výjimka. Všechna podlaží objektu jsou bezbariérově přístupná díky výtahu s rozměry kabiny 1100x1400 mm. Přístup do domu a jeho vybavení (domovní zvonky atd.) jsou v souladu s požadavky bezbariérové vyhlášky. Společné prostory bytového domu jsou navrženy pro užívání osobami se sníženou schopností pohybu (prostor pro otáčení vozíku o průměru 1500 mm před výtahem a v chodbách). V garážích je vyřešeno jedno vyhrazené parkovací stání v blízkosti výtahu.

V navrženém objektu novostavby bytového domu je odlišný počet schodišťových stupňů v úrovni 1.NP, tj. mezi úrovní 1.NP a 2.NP (20 schodišťových stupňů) oproti dalším podlažím, tj. v úrovni 2.NP-8.NP (18 schodišťových stupňů). Novostavba bytového domu tak nespĺňuje požadavky bezbariérové vyhlášky (bod 2.0.2. přílohy č. 1): „Ve všech ramenech téhož schodiště musí být stejný počet stupňů. Počet stupňů za sebou může být nejméně 3 a nejvíce 16“. V souladu s § 14 bezbariérové vyhlášky byla povolena výjimka z bodu 2.0.2. přílohy č. 1 bezbariérové vyhlášky rozhodnutím pod sp.zn. OV/333762/2022/Nova, č.j. MCP2/452835/2022/OV-OUZR/Nov ze dne 17.10.2022, které nabylo dne 18.10.2022 právní moci.

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

V průběhu řízení byly předloženy tyto doklady a stanoviska:

- Závazné stanovisko HS hl. m. Prahy pod č.j. HSHMP 75156/2020 ze dne 27.1.2021, které bylo aktualizováno sdělením HS hl. m. Prahy pod č.j. HSHMP 19753/2024 ze dne 24.4.2024
- Koordinované závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy pod č.j. HSAA- 8476-3/PRE1-2024 ze dne 17.10.2024
- Sdělení stanovisko HZS hl. m. Prahy pod č.j. HSAA- 6800-6/OBK-2024 ze dne 19.8.2024
- Vyjádření Odboru dopravy ODUR ÚMČ Praha 2 pod č.j. MCP2/383416/2024/ODUR/Kon ze dne 16.7.2024
- Koordinované závazné stanovisko ÚMČ Praha 2 pod zn. MCP2/182738/2024 ze dne 9.5.2024
- Závazné stanovisko OŽP ÚMČ Praha 2 (souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy) pod zn. MCP2/248137/2023/OZP-OOZP/mol ze dne 23.6.2023
- Souhlas OV ÚMČ Praha 2 pod sp. zn. OV/185760/2024/Nova ze dne 15.8.2024 (stanovisko k povolení vodního díla)
- Stanovisko Odboru pozemních komunikací a drah Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP-1740156/2020/O4/Jv ze dne 16.11.2020
- Závazné stanovisko OCP MHMP pod č.j. MHMP 918630/2024 ze dne 6.5.2024
- Závazné stanovisko OPP MHMP pod č.j. MHMP 1029731/2024 ze dne 23.5.2024
- Vyjádření Odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 151036/2021 ze dne 4.2.2021
- Sdělení Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 1751343/2020 ze dne 1.12.2020
- Vyjádření Technické správy komunikací pod č.j. TSK/41366/20/1109/Me ze dne 7.1.2021 a koordinační vyjádření pod č.j. TSK/41366/20/1110/KI ze dne 17.12.2020
- Vyjádření Pražská plynárenská Distribuce, a.s. ze dne 17.4.2024 pod č. 0040834728
- Vyjádření Pražská plynárenská Distribuce, a.s. ze dne 17.4.2024 pod č. 0040834731
- Vyjádření PVK, a.s. a PVS, a.s. ze dne 3.5.2024 pod č.j. ZADOST202404886-01
- Vyjádření PREDistribuce a.s. ze dne 1.2.2021 pod č. 3000085141
- Vyjádření SEI pod spis.zn. SEI-0456/2021 ze dne 1.2.2021
- Vyjádření SEI pod spis.zn. SEI-1988/2021 ze dne 3.6.2021
- Stanovisko Povodí Vltavy s.p. pod zn. 6102/2021-263 ze dne 4.2.2021 doplněné stanoviskem Povodí Vltavy s.p. pod zn. PVL-30574/2024-260 ze dne 26.4.2024
- Stanovisko NIPI, o.p.s. pod zn. 139210109 ze dne 27.6.2021
- Stanovisko OIP pro hl.m. Praha pod zn. V3-2021-88 ze dne 22.7.2021
- Oznámení AU AV ČR Praha ze dne 25.2.2021 a potvrzení o splnění oznamovací povinnosti ze dne 26.2.2021
- Souhlas k stavebním úpravám chodníku OV ÚMČ Praha 2 (silniční správní úřad) ze dne 5.11.2021 pod sp.zn. OV/443276/2021/Nova
- Rozhodnutí pro povolení výjimky pod sp.zn. OV/333762/2022/Nova, č.j. MCP2/452835/2022/OV-OUZR/Nov ze dne 17.10.2022, které nabylo dne 18.10.2022 právní moci
- Společný souhlas pro zařízení staveniště pod sp.zn. OV/314522/2024/Nova, č.j. MCP2/383690/2024/OV-OUZR/NOV ze dne 26.8.2024
- Rozhodnutí o připojení nemovitosti na komunikaci ODUR ÚMČ Praha 2 pod č.j. MCP2/202851/2018/ODUR-OD/BI ze dne 25.9.2018, které nabylo dne 26.9.2018 právní moci
- Stanovisko Policie České republiky ze dne 26.4.2018 pod č.j. KRPA-387616-2/ČJ-2017-0000DŽ
- Studie denního osvětlení, zpracovatel METROLUX, s.r.o., 11/2020
- Akustické posouzení, zakázkové číslo 2/001-01/21, zpracovatel AKMEST akustické měření a studie, 1/2021
- 2x Stanovení radonového indexu, zpracovatel RADONSTAV, s.r.o., protokol číslo 20180982 a 20180983, z 9/2018
- Průkaz energetické náročnosti č. 310708.1, zpracovatel Milan Dlouhý ev. č. 0468, ze dne 30.3.2021

- Průkaz energetické náročnosti č. 310075, zpracovatel Milan Dlouhý ev. č. 0468, ze dne 12.10.2020
- Korozní průzkum, zpracovatel GEONIKA s.r.o., 1/2020
- Rozptylová studie, zpracovatel Atem s.r.o., 4/2023
- Podrobný inženýrskogeologický průzkum, zpracovatel Geotechnik.cz, 3/2020
- Pedologický průzkum, zpracovatel K+K průzkum s.r.o., 4/2022
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.4.2026, listy vlastnictví 10988, 1811, 2037, 10446, 15160, 2672, 1498, 17868, 17836, 2178 a 1883
- 2x plná moc pro zástupce stavebníka ze dne 28.6.2011 a 6.9.2020
- Stavebně konstrukční část zpracovaná autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb Ing. Vilémem Silbníkem - ČKAIT 0007961
- Stavebně konstrukční část zpracovaná autorizovaným inženýrem pro geotechniku Ing. Radkem Šťastným - ČKAIT 0008673 (zajištění stavební jámy a pilotové založení).

Souhlasná stanoviska správců a vlastníků sítí technického vybavení byla vyjádřena písemně nebo razítky na situačním výkrese.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí, pokud nevyplývají z obecně závazných předpisů a stavebník je povinen je plnit ze zákona.

### **Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:**

#### **Posouzení námitek uplatněných na podkladě oznámení zahájení spojeného řízení (stavební povolení a stavební povolení vodního díla včetně povolení k nakládání s povrchovými vodami) ze dne 3.12.2021 vedeného pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova:**

Dne 3.1.2022 pod č.j.: MCP2/002531/2022 a MCP2/002533/2022 uplatnil námitky účastník řízení společnost INVESTIKA gama, s.r.o., IČ 073 44 112, U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 - vlastník domu č.p. 291 a pozemků parc. č. 1189 a 1190/4 v kat. Vinohrady. S ohledem na podané námitky bylo zástupcem stavebníka dne 31.1.2022 pod č.j.: MCP2/048541/2022 doplněno vyjádření k těmto námitkám.

- a) *„Podle Územního rozhodnutí je k žádosti o stavební povolení nutné doložit stavební povolení k vodnímu dílu a povolení k nakládání s vodami. V příslušném spise však tato dokumentace není obsažena. Účastník požaduje, aby bylo stavební povolení vydáno až po vydání stavebního povolení k vodnímu dílu a povolení k nakládání s vodami.“*

Stavební úřad na základě rozhodnutí ze dne 13.9.2023 pod sp. zn. MHMP 1771986/2022/STR, č.j. MHMP 1880532/2023, které nabylo právní moci dne 29.9.2023, usnesením ze dne 2.4.2024 vyloučil řízení o vydání stavebního povolení ke zřízení vodního díla včetně žádosti o povolení nakládání s povrchovými vodami ze společného řízení vedeného pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova. Vyloučené řízení o vydání stavebního povolení ke zřízení vodního díla včetně žádosti o povolení nakládání s povrchovými vodami je nadále vedeno samostatně pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova a bylo vydané rozhodnutí pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova, č.j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 8.7.2025.

Námitka není důvodná.

- b) *„Podle Územního rozhodnutí je k žádosti o stavební povolení potřeba doložit stavební povolení k úpravám chodníku před nemovitostí Žadatele. V příslušném spise však tato dokumentace není obsažena.“*

Předmětné úpravy chodníku byly povoleny v rámci souhlasu s provedením ohlášeného záměru vydaného stavebním úřadem dne 5.11.2021 pod Sp.zn.: OV/443276/2021/Nova, č.j. MCP2/546285/2021/OV-OUZR/Nov. Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru je součástí spisu a účastník řízení se s ním mohl seznámit.

Námitka není důvodná.

- c) *„Podle Územního rozhodnutí je retenční nádrž RN02 o objemu 3 m<sup>3</sup>, přičemž dokumentace pro stavební povolení zmiňuje 3,7 m<sup>3</sup>. Objem nádrže je tedy v rozporu s Územním rozhodnutím. Účastník požaduje prověřit i velikost retenční nádrže RN01, když v Územním rozhodnutí není uveden její objem.“*

Stavební úřad se s touto námitkou vypořádal v předešlé námitce – námitka a).

- d) *„Účastník namítá chybějící prověření stavby zahradního domu (ozn. pod bodem č. II. solitérní dvoupodlažní objekt) z hlediska souladu s územním plánem. Jde o stabilizované území a umístění nové stavby do zeleně (na pozemky v ZPF) není vhodným "dotvořením" urbanistické struktury. Naopak jde o poškozující zásah.“*

Podle ustanovení § 114 odst. 1 stavebního zákona *„účastník řízení může uplatnit námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě“*. Dále je v ustanovení § 114 odst. 2 stavebního zákona uvedeno: *„k námítkám účastníků řízení, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, při pořizování územně plánovací dokumentace nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře anebo územního opatření o asanaci území, se nepřihlíží.“*. Protože soulad záměru s územně plánovací dokumentací je hodnocen v rámci územního řízení, měla být tato námítka uplatněna v rámci územního řízení. Pokud je uplatněna ve stavebním řízení, pak se k ní podle ustanovení § 114 odst. 2 stavebního zákona již nepřihlíží. Účastník stavebního řízení byl i účastníkem územního řízení a mohl výše uvedenou námítku nesouladu záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy uplatnit v územním řízení. Ve stavebním řízení již není soulad s územně plánovací dokumentací přezkoumáván.

Námítka není důvodná.

- e) *„Účastník nesouhlasí a požaduje odůvodnění s vynětím stávajících "zelených" parcel ze zemědělského půdního fondu. Dojde k úbytku zeleně v lokalitě a snížení komfortu bydlení v celé lokalitě, což má přímý vliv na vlastnická práva majitelů okolních pozemku.“*

Souhlas s vynětím ze zemědělského půdního fondu (souhlas ze dne 4.2.2021 pod č.j. Sp-MCP2/031477/2021) byl v přezkumném řízení zrušen rozhodnutím odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 425990/2023 ze dne 10.3.2023.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu byla stavba nově posouzena dotčeným orgánem – odborem životního prostředí ÚMČ Praha 2, který vydal k záměru nový souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy pod zn. MCP2/248137/2023/OZP-OOZP/mol ze dne 23.6.2023. Souhlas je součástí předložené žádosti, účastník řízení mohl do spisu nahlédnout a s podkladem se seznámit.

Námítka není důvodná.

- f) *„Nejasnosti a rozpory týkající se u zahradního domu (ozn. pod bodem č. II. solitérní dvoupodlažní objekt) - někde se hovoří o funkci pro bydlení, někde o funkci technická obsluha. Jde o zásadní rozdíl, právě z hlediska souladu s Územním plánem. Fakticky jde zjevně o bydlení, v dokumentaci pro územní rozhodnutí se akcentovala obslužná funkce. Dle Účastníka řízení se zjevně jedná o záměrné uvedení stavebního úřadu v omyl ze strany Žadatele.“*

Z hlediska souladu záměru s územním plánem se stavební úřad již s námítkou vypořádal v námítce pod písmenem d). Z hlediska využití objektu – v územním rozhodnutí je součástí tohoto objektu bytová jednotka, stejně jako v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Z územního rozhodnutí nevyplývá žádná obslužná funkce objektu, název „zahradní dům“ byl dle vyjádření stavebníka, se kterým byl účastník řízení seznámen, zvolen s ohledem na umístění objektu v zahradě.

Námítka není důvodná.

- g) *„Založení bytového domu při hranicích se sousedními pozemky (např. trysková injektáž do budovy sousedící ze severu). Sama dokumentace pro provedení stavby uvádí, že "pro zajištění stavební jámy je nutný zásah do okolních pozemků, resp. staveb". Účastník namítá přímá hrozící ohrožení vlastnického práva a požadujeme podrobnější IGP, pasportizaci okolních budov a doložení souhlasu sousedů (přičemž Účastník uvádí, že s ním žádný zásah nebyl konzultován a nikdy s žádným takovým zásahem neudělal Žadatel souhlas).“*

Stavebník původní dokumentaci pro vydání stavebního povolení na podkladě rozhodnutí STR MHMP a výzvy stavebního úřadu přepracoval s datem 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 3/2024. V této upravené dokumentaci je změna v zajištění stavební jámy - úprava způsobu zajištění podél severní hranice pozemku pomocí pilotové stěny, změna tvaru 1.PP v této části půdorysu. Součástí předložené dokumentace je stavebně konstrukční řešení zpracované autorizovaným inženýrem pro geotechniku Ing. Radkem Šťastným - ČKAIT 0008673 (zajištění stavební jámy a pilotové založení).

Z upravené projektové dokumentace je patrné, že pozemek účastníka řízení, který námitku uplatnil, nebude stavbou, ani založením stavby, nijak dotčen. Požadavek pasportizace nemůže stavební úřad do podmínek stavebního povolení zapracovat, jedná se o případnou občanskoprávní dohodu mezi stavebníkem a účastníkem řízení, zda bude pasport proveden či nikoliv. Stavební úřad nemá kompetence tento požadavek stanovit a pokud by tak učinil, postupoval by nad rámec právních předpisů.

STR MHMP v rozhodnutím ze dne 13.9.2023 pod sp. zn. MHMP 1771986/2022/STR, č.j. MHMP 1880532/2023, které nabylo právní moci dne 29.9.2023, shledal námitku týkající se pasportizace jako nedůvodnou.

Námitka není důvodná.

- h) *„Účastník nesouhlasí se zvoleným řešením fasády – neodpovídá architektonickému vyznění lokality. Např. s prvkem "oživení v meziokenních částech horizontální strukturou". Stejně tak použití "bezpečnostního předsazeného kovového zábradlí nebo například obdélníkového profilu s výplní sítí z nerezové nebo ušlechtilé oceli". Jde o cizorodé prvky v dané lokalitě.“*

Řešení fasád (dokumentace zpracované 09/2020) bylo projednáno s odborem památkové péče MHMP, který k navrženému řešení vydal souhlasná závazná stanoviska č.j. MHMP 201032/2021 ze dne 17.2.2021 a č.j. MHMP 980610/2021 ze dne 2.7.2021.

Upravená dokumentace s datem 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 3/2024 byla nově projednána s odborem památkové péče MHMP, který k navrženému řešení vydal souhlasná závazná stanoviska č.j. MHMP 1029731/2024 ze dne 23.5.2024. Požadavek na předložení jednotlivých vzorků fasád při vlastním provádění stavby je zapracován do podmínky č. 11 výroku II. tohoto rozhodnutí. Odbor památkové péče MHMP ve svých stanoviskách uvádí: *„Vzorky navržených struktur a barevnosti fasád a ohradní zdi o velikosti cca 50 x 50 cm budou aplikovány přímo na fasádu/zeď na dobře osvětlené místo (platí jak pro omítané plochy, tak pro plochy s obkladem a pásky). O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje žadatel písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorku s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.“* Je patrné, že Odbor památkové péče MHMP se řešením fasád při posuzování opakovaně zabýval.

Námitka není důvodná.

- i) *„Účastník nesouhlasí se zvoleným řešením oken – velikost a tvary neodpovídají architektonickému vyznění lokality. I v těchto otázkách by mělo jít o dotvoření.“*

Řešení okenních otvorů (dokumentace zpracované 09/2020) bylo projednáno s odborem památkové péče MHMP, který k navrženému řešení vydal souhlasná závazná stanoviska č.j. MHMP 201032/2021 ze dne 17.2.2021 a č.j. MHMP 980610/2021 ze dne 2.7.2021.

Upravená dokumentace s datem 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 3/2024 byla nově projednána s odborem památkové péče MHMP, který k navrženému řešení vydal souhlasná závazná stanoviska č.j. MHMP 1029731/2024 ze dne 23.5.2024. Požadavek na předložení detailního řešení oken při vlastním provádění stavby je zapracován do podmínky č. 10 výroku II, tohoto rozhodnutí. Odbor památkové péče MHMP ve svých stanoviskách uvádí: *„Ateliérová okna, střešní okna a žaluzie nebudou vystupovat více než 70 až 100 mm nad rovinu střechy. Rámy budou natřeny v barvě střešní krytiny. Šíře rámu ateliérových oken bude do 55 mm - rámy budou řešeny jako konstrukční prvky. Veškeré klempířské prvky, vč. oplechování otvorů ve střeše, bude v barvě střešní krytiny. Bude vyhotovena a MHMP OPP k posouzení v rámci dalšího stupně projektové dokumentace předložena detailní dokumentace ateliérových a střešních oken a krycích žaluzií vč. jejich přesné velikosti a detailů osazení do skladby střechy.“* Je patrné, že Odbor památkové péče MHMP se řešením fasád při posuzování opakovaně zabýval.

Námitka není důvodná.

- j) *„Výška projektu – dle dokumentace pro provedení stavby nezasahují technologie nad výšku střechy dle Územního rozhodnutí. Odbor památkové péče požaduje akustické ohrady pro VZT řešené jako omítaná komínová tělesa ukončené v úrovni 26,8 m. To už dle názoru Účastníka není technologie, přičemž Územní rozhodnutí stanoví max. výškovou hladinu na 26,2m! Takže řešení požadované Odboru památkové péče je v rozporu s Územním rozhodnutím.“*

Podle ustanovení § 111 písm. a) stavebního zákona stavební úřad přezkoumá podanou žádost a ověří zejména, zda je projektová dokumentace zpracována v souladu s územním rozhodnutím. Stavební úřad soulad projektové dokumentace s územním rozhodnutím posoudil a došel k závěru, že projektová

dokumentace není v rozporu s územním rozhodnutím, neboť ve výrokové části vydaného územního rozhodnutí je v popisu stavby uvedeno, že výška hřebene je + 26,2 m a výška atiky je + 21,7 m ve vztahu k  $\pm 0,000 = 238,50$  m n.m. Projektová dokumentace tyto výškové hodnoty splňuje, výška hřebene je na kótě + 26,2 m a nijak se nemění. Zmíněné technologie byly na základě požadavku odboru památkové péče MHMP přeřezány a zapuštěny pod úroveň střechy a nad střechou zůstává pouze vyústění komínů a odvětrání, nikoliv akustická opatření u technologií. Záměr je v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

Námítka není důvodná.

k) *„Projektová dokumentace neobsahuje PENB.“*

Průkaz energetické náročnosti budovy je přílohou projektové dokumentace, a to jak průkaz pro bytový dům, tak pro solitérní dům (Průkaz energetické náročnosti č. 310708.1, zpracovatel Milan Dlouhý ev. č. 0468, ze dne 30.3.2021 a Průkaz energetické náročnosti č. 310075, zpracovatel Milan Dlouhý ev. č. 0468, ze dne 12.10.2020). Zároveň byla projektová dokumentace kladně projednána i se Státní energetickou inspekcí, která vydala souhlasná závazná stanoviska spis.zn. SEI-1988/2021 ze dne 3.6.2021 a spis.zn. SEI-0456/2021 ze dne 1.2.2021. Všechny uvedené podklady jsou součástí spisu a účastník řízení měl možnost se s těmito podklady seznámit.

Námítka není důvodná.

l) *„Účastník nesouhlasí s vytápěním zahradního domu plynovým kotlem. Nízký komín bude sousedům a v celé lokalitě výrazně zhoršovat kvalitu ovzduší a kouřit přímo do oken. Komíny lokálních zdrojů by měly být vyvedeny nad střechy bloků. Takový zásah do vlastnického práva Účastníka je zjevně zcela nepřiměřený. Účastník požaduje úpravu projektové dokumentace v tomto směru.“*

Problematika ochrany ovzduší, která zahrnuje i řešení a posouzení plynového kotle, byla opakovaně posouzena příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany ovzduší (odbor životního prostředí ÚMČ Praha 2 pod zn. MCP2/182738/2024 ze dne 9.5.2024), a vyústění odvodu spalin od kotle bude vedeno nad střechu objektu, bude provedeno v souladu se zákonnými požadavky, mimo dosah navrhovaných oken a stávající zástavby, čímž bude zaručeno, že nebudou překročeny limity emisí NO<sub>x</sub> a CO. Všechny uvedené podklady jsou součástí spisu a účastník řízení měl možnost se s těmito podklady seznámit.

Návrh komínu je proveden v souladu s odstavci § 47 PSP. Komíny jsou vyvedeny nad střechu objektů. Správnost návrhu byla posouzena rozptylovou studií - zpracovatel Atem s.r.o., 4/2023.

Námítka není důvodná.

m) *„Ve spise chybí informace k hlučnosti výstavby. S ohledem na skutečnost, že se jedná o zastavěnou lokalitu Účastník požaduje prověření hluku z dopravy během výstavby a hluku z výstavby a zajištění dodržení hlukových limitů – hluková studie.“*

Problematika hluku byla posouzena orgánem ochrany veřejného zdraví – Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, která k záměru provádění stavby vydala souhlasné závazné stanovisko dne 27.1.2021 pod č.j. HSHMP 75156/2020 a dne 24.4.2024 pod č.j. HSHP 19753/2024.

STR MHMP v rozhodnutí ze dne 13.9.2023 pod sp. zn. MHMP 1771986/2022/STR, č.j. MHMP 1880532/2023, které nabylo právní moci dne 29.9.2023, shledal námítku týkající se hluku jako nedůvodnou.

n) *„Účastník požaduje zpracování emisní studie pro posouzení dopadů výstavby a zároveň vznáší námítku rizika budoucích emisí (tj. předpokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby od nemovitosti Účastníka), v jejichž důsledku hrozí nebezpečí snížení ceny nemovitosti ve vlastnictví Účastníka a omezení vlastnického práva Účastníka, jenž Účastník požaduje rovněž posoudit. K tomuto Účastník požaduje zpracování znaleckých posudků, jejichž důsledkem bude úprava projektové dokumentace ve smyslu snížení budoucího rizika emisí.“*

Vypořádání námítky:

Problematika související s umístěním stavby (odstupy) a s vlivem užívání stavby na okolí je vždy předmětem územního řízení. Námítka měla být tedy primárně uplatněna v územním řízení a podle ustanovení § 114 odst. 2 stavebního zákona se k takové námítce ve stavebním řízení nepřihlíží. Z hlediska provádění stavby byl záměr ve stavebním řízení posouzen všemi příslušnými dotčenými orgány, na úseku ochrany ovzduší, ochrany veřejného zdraví, ochrany vod apod. se závěrem,

že provádění stavby je v souladu s příslušnými právními předpisy a chráněné veřejné zájmy neohrožuje. Projektová dokumentace k stavebnímu povolení byla kladně posouzena orgánem ochrany památkové péče se závěrem, že je přípustný. Stavební úřad na základě těchto podkladů vyhodnotil, že záměr je možné v daném území provést, provedení stavby, ani její užívání neohrožuje veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, a stavbu povolil. Zároveň dotvoření bloku zastavěním proluky objektem respektujícím okolní zástavbu a vybudováním parkovacích míst na vlastním pozemku jednoznačně zvýší atraktivitu lokality a obavy vyjádřené v této námitce jsou nepodloženy.

Stavební úřad je oprávněn a povinen posoudit tuto námitku pouze z pozice nástrojů stavebního zákona, zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, pražskými stavebními předpisy a se zájmy chráněnými dalšími předpisy. Účastník řízení tvrdí, že bude snížena cena jeho nemovitosti, ale tuto újmu blíže nespecifikoval, nezdůvodnil a nedoložil.

Námitka není důvodná.

- o) *„Účastník požaduje, aby nádoby na komunální odpad byly umístěny v objektu, nikoli na volném prostranství ve vnitrobloku – to bude obtěžovat sousedy, přičemž tato povinnost je stanovena i v ust. § 51, nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. města Prahy (Pražské stavební předpisy) (tj. vždy je preferované umístění v objektu), pro umístění v jiných prostorách neexistuje žádné přijatelné odůvodnění.“*

Požadavek účastníka řízení na situování odpadních nádob v objektu nevyplývá z žádného právního předpisu. Podle ustanovení § 51 odst. 1 pražských stavebních předpisů platí: *„Stavby musí být vybaveny místností pro odkládání odpadu, která kapacitně odpovídá požadovanému účelu stavby, nebo musí být vybaveny místem pro umístění odpadních nádob situovaných na stavebním pozemku. Místnosti pro odpad musí být odvětrány.“* Záměr je vybaven místem pro umístění odpadních nádob vedle rampy vjezdu do 1. podzemního podlaží, což je jedna z možností, jak řešit situování nádob pro odpad. Z požadavku ustanovení § 51 odst. 1 vyplývá, že lze zvolit jednu ze zde uvedených možností, což záměr splňuje, a je tak v souladu s požadavky pražských stavebních předpisů.

Námitka není důvodná.

- p) *„Projektová dokumentace neobsahuje vyjádření všech dotčených subjektů v souvislosti s přeložkou kabelů a dalších vedení jako např. společnosti – CZnet s.r.o., se sídlem Pod Vodárenskou věží 2/271 IČ: 28252420, CETIN. Účastník požaduje dodání této dokumentace a založení do spisu.“*

Přeložka sítě elektronických komunikací byla umístěna územním rozhodnutím a podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bod 4 stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. Vyjádření jednotlivých vlastníků a správců relevantních inženýrských sítí byla předložena.

Námitka není důvodná.

- q) *„Účastník požaduje omezení pracovní doby na staveništi od 7-19.“*

Požadavek účastníka řízení provádět stavbu v jím konkrétně stanoveném časovém úseku nemá oporu v žádném právním předpise. Doba provádění stavby byla stanovena v projektové dokumentaci (od 7 do 21 hodin) i v předložené hlukové studii. Záměr byl kladně posouzen dotčeným orgánem ochrany veřejného zdraví. Stavební úřad se s námitkou vypořádal již v námitce pod písmenem m) uvedené výše.

Námitka není důvodná.

- r) *„Účastník má dále za to, že Koordinované závazné stanovisko ze dne 17.12.2020, vydané Hasičským záchranným sborem Hlavního města Prahy, se sídlem Sokolská 62, 121 24 Praha 2, je zjevně nepřezkoumatelné, když je formulováno příliš obecně, a především postrádá širší odůvodnění, což jej činí v obecné rovině nepřezkoumatelným. Jelikož je obsah závazného stanoviska dle §149 odst. 1 správního řádu závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, trpělo by v důsledku nepřezkoumatelnosti i samotné rozhodnutí výše nadepsaného úřadu. Proto Účastník požaduje, aby sám výše nadepsaný úřad podal podnět pro zahájení přezkumného řízení v této věci.“*

Součástí původní žádosti byla koordinovaná závazná stanoviska Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j.HSAA-16472-3/2020 ze dne 17.12.2020 a č.j. HSAA-7050-3/2021 ze dne 1.7.2021, která byla potvrzena závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA-11507-9/2022 ze dne 25.11.2022.

K upravené dokumentaci byla nově doložena koordinovaná závazná stanoviska Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA- 8476-3/PRE1-2024 ze dne 17.10.2024 a pod č.j. HSAA- 6800-6/OBK-2024 ze dne 19.8.2024

Námítka není důvodná.

- s) *„Předložené požárně bezpečnostní řešení Žadatele je zcela nedostatečné, a to zejména ve vztahu k řešení příjezdových komunikací, vymezení zásahových cest a zhodnocení možnosti provedení zásahu, a to jak ke stavbě samotné, tak i ve vztahu k dalším sousedním budovám.“*

Stavební úřad se s touto námitkou vypořádal v předešlé námitce – námitka r).

Námítka není důvodná.

Výše uvedené námítky podané na podkladě oznámení zahájení spojeného řízení (stavební povolení a stavební povolení vodního díla včetně povolení k nakládání s povrchovými vodami) ze dne 3.12.2021 vedeného pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova stavební úřad posoudil jako nedůvodné.

### **Posouzení námitek uplatněných na podkladě oznámení o pokračování stavebního řízení ze dne 16.9.2025 vedeného pod sp.zn. OV/221220/2021/Nova:**

Dne 17.10.2025 pod č.j. MCP2/634451/2025 uplatnil námítky účastník řízení společnost INVESTIKA gama, s.r.o., IČ 073 44 112, U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 - vlastník domu č.p. 291 a pozemků parc. č. 1189 a 1190/4 v kat. úz. Vinohrady. S ohledem na podané námítky bylo zástupcem stavebníka dne 2.12.2025 pod č.j. MCP2/713534/2025 doplněno vyjádření k těmto námitkám.

#### **A. NÁMITKY PROTI PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI**

##### **1) Rozpor Projektové dokumentace s územním rozhodnutím**

Účastník řízení namítá, že *Projektová dokumentace, která byla předložena jako podklad pro vydání rozhodnutí, není v souladu s vydaným územním rozhodnutím č. j. OV/135314/2018/Nova ze dne 18.3.2019, které vydala Městská část Praha 2, Úřad městské části, Odbor Výstavby (dále jen „územní rozhodnutí“). Tyto nesrovnalosti mají zásadní vliv na zákonnost řízení i na ochranu vlastnického práva Účastníka. Z předložené Projektové dokumentace (zejména výkresu RN 02) jednoznačně vyplývá, že objem retenční nádrže RN 02 je nově uváděn jako 3,0 m<sup>3</sup>, zatímco v územním rozhodnutí byla schválena nádrž o objemu 3,7 m<sup>3</sup>.*

Součástí předložené projektové dokumentace (dále jen „PD“) je i retenční nádrž, V PD je zakreslena pouze pro úplnost, ale není předmětem tohoto povolení. Pro stavbu retenčních nádrží bylo vydané samostatné rozhodnutí pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova, č.j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 8.7.2025.

Námítka není důvodná. Námítka směřuje do části PD, která není předmětem tohoto rozhodnutí.

##### **2) Neaktuální a vzájemně rozporné verze Projektové dokumentace**

Účastník řízení namítá, že *Projektová dokumentace, která je podkladem pro řízení o povolení Stavby, je neaktuální, vnitřně rozporná a nebyla řádně označena, čímž je porušen požadavek na jednoznačnost a přezkoumatelnost podkladů pro vydání rozhodnutí dle § 50 odst. 3 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“).*

Stavebník původní PD pro vydání stavebního povolení na podkladě rozhodnutí STR MHMP a výzvy stavebního úřadu přepracoval s datem 09/2020, ve znění REVIZE 01 - 03/2024 a projednal ji s dotčenými orgány a správci dopravní a technické infrastruktury. Nejedná se o novou projektovou dokumentaci, ale pouze o revizi původní dokumentace předkládané k vydání stavebního povolení v 4/2021.

Popis obsahu revize 01 je uveden na str. 5 souhrnné technické zprávy červeným písmem, tedy projektová dokumentace je jasná a přehledná.

Námítka není důvodná.

##### **3) Neúplnost Projektové dokumentace z hlediska stavebně-technického řešení**

Účastník řízení namítá, že *návrh parkovacího systému (tzv. zakladačů) v předložené Projektové dokumentaci neodpovídá požadavkům českých technických norem a obecně závazných právních předpisů, a současně postrádá prokázání základních bezpečnostních a provozních parametrů.*

Účastník řízení dále uvádí, že zakladače nesplňují požadavky normy ČSN 73 6058 – Jednotlivé řadové

a hromadné garáže a nesplňují požadavky § 47 vyhláška č. 268/2009 Sb. Zároveň účastník uvádí, že zakladače nesplňují požadavky požární bezpečnosti, garáže nesplňují požadavky větrání a dokumentace neprokazuje bezkoliznost vjezdu z přilehlé komunikace.

- co se týče zakladačů: součástí projektové dokumentace je architektonicko stavební řešení, z něhož je patrná velikost a rozmístění zakladačů. Minimální požadavky na stání v garážích a na výšky v garážích vycházejí ČSN 73 6058 – Jednotlivé, řadové a hromadné garáže. Na rozdíl od vyhlášky č. 268/2009 Sb. není v ustanovení PSP odkazováno na normové hodnoty, nýbrž jsou předepsané hodnoty uvedeny přímo v textu ustanovení. Předložený záměr splňuje požadavky § 57 PSP. Námitka týkající se rozměrů stání v garáži nesměřuje k tomu, jak konkrétně je **soused omezován na svém vlastnictví**.

- co se týče větrání garáží: Větrání garáží je řešeno v části PD vzduchotechnika, kde je popsán nejen vlastní princip větrání, ale i výpočet množství vzduchu. Návrh je v souladu s požadavky PSP. Vyhláška č. 268/2009 Sb. zmíněná účastníkem řízení se na území hl. m. Prahy neuplatní.

- problematika vypínání elektrické energie u zakladačů: Součástí PD je PBŘ, kde jsou zakladače uvedeny jako součást stavby a zároveň k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy pod č.j. HSAA-8476-3/PRE1-2024 ze dne 17.10.2024. Posouzení souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb je v kompetenci příslušného dotčeného orgánu, tj. Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy.

Dle § 2 odst. 1 písm. e) vyhláška č. 23/2008 Sb. „*Stavba musí být umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany*“. Stavba tak, jak je navržena má dostatečné zajištění zabezpečení stavby pro přístup jednotek požární ochrany. Z požadavku § 2 odst. 1 písm. e) vyhláška č. 23/2008 Sb. není zřejmé jak souvisí s vypínáním elektrické energie.

- co se týče bezkoliznosti vjezdu: Součástí PD je dopravní řešení obsahují zakresleň rozhledů a vlečných křivek zpracované oprávněným projektantem, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby – Ing. Tomáš Kapal ČKAIT 0010885. K předložené PD vydal odbor dopravy ÚMČ 2 vyjádření pod č.j. MCP2/383416/2024/ODUR/Kon ze dne 16.7.2024, v němž uvedl, že stavbou nedochází k ohrožení veřejného zájmu chráněného zákonem o pozemních komunikacích. K územnímu řízení bylo doloženo rozhodnutí o připojení nemovitosti na komunikaci ODUR ÚMČ Praha 2 ze dne 25.9.2018 pod č.j. MCP2/202851/2018/ODUR-OD/BI, které nabylo dne 26.9.2018 právní moci a stanovisko Policie České republiky ze dne 26.4.2018 pod č.j. KRPA-387616-2/ČJ-2017-0000DŽ. V PD byl prokázán soulad s § 31 PSP.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavba je navržena v souladu s právními předpisy a nemůže tak ohrozit vlastnická práva vlastníků sousedních nemovitostí.

Námitka není důvodná.

#### **4) Nedostatečné řešení odvodnění, vsakování a hospodaření s dešťovou vodou**

*Účastník řízení namítá, že hydrotechnická část Projektové dokumentace je zjevně neúplná, neaktuální a vnitřně rozporná. Žadatel neprokázal, že navržené řešení hospodaření s dešťovou vodou odpovídá právním a technickým požadavkům.*

Součástí předložená projektové dokumentace (dále jen „PD“) je i retenční nádrž, v PD je zakreslena pouze pro úplnost, ale není předmětem tohoto povolení, neboť se jedná o vodní dílo. Pro stavbu retenčních nádrží bylo vydané samostatné rozhodnutí pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova, č.j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 8.7.2025.

V PD k řízení pod pod sp.zn. OV/426402/2021/Nova byl prokázán soulad s § 38 PSP Hospodaření se srážkovými vodami, tj. „Každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami.“

Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno dostatečně v souladu s § 5 vodního zákona. Z toho je patrné, že retenční nádrž je opatřena odtokem do kanalizace a nemůže ohrozit i při déletrvajících deštích sousední pozemky a stavby na nich.

Účastník řízení dále uvádí, že drenážní systém je odváděn na pozemek v jeho vlastnictví, v situačních výkresech není žádná drenáž uvedena, je tam pouze vyznačení terénu. Stavba nezasahuje na pozemek účastníka řízení, ani nejsou na jeho pozemek odváděny srážkové vody.

Námitka není důvodná. Námitka týkající se retenční nádrže směřuje do části PD, která není předmětem tohoto rozhodnutí.

## 5) Zjevné nedostatky požárně bezpečnostního řešení

Účastník řízení namítá, že požárně bezpečnostní řešení stavby (dále jen „PBŘ“) přiložené k projektové dokumentaci neodpovídá skutečné podobě projektované Stavby, a tudíž neprokazuje splnění požadavků na požární bezpečnost podle příslušných právních předpisů. Námitka č. 5: Zjevné nedostatky požárně bezpečnostního řešení

K upravené dokumentaci byla nově doložena koordinovaná závazná stanoviska Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSA- 8476-3/PRE1-2024 ze dne 17.10.2024 a pod č.j. HSA- 6800-6/OBK-2024 ze dne 19.8.2024.

Účastník řízení namítá nedostatky v PBŘ, zejména:

- počty nadzemních podlaží: V PBŘ je uvedeno celkem 7.NP, přičemž je dále uvedeno na str.4 PBŘ: „Za poslední nadzemní podlaží je považováno 7. NP, kde je vstup do mezonetového bytu, což je v souladu s čl. 5.2.6 ČSN 73 0802.“ Z toho je patrné, že v PD není rozpor v počtu nadzemních podlaží.
- přesahu přístřešku na pozemek účastníka: V PD není žádná stavba umístěna na pozemcích účastníků řízení a není ani povolována.

Námitka není důvodná.

## 6) Absence geotechnického průzkumu a zásah do podzemních konstrukcí na sousední pozemky

Účastník řízení namítá, že Projektová dokumentace neobsahuje geotechnický průzkum ani statické posouzení vlivu základových konstrukcí na Pozemky IG.

Podmínky v místě byly dostatečně vyhodnoceny, byl doložen Inženýrskogeologický průzkum z března 2020 zpracovaný oprávněnou osobou Mgr. J. Lešnerem

Ve vyjádření stavebníka ze dne 2.12.2025 pod č.j. MCP2/713534/2025 je pod Námitkou č. 6 uvedeno: „Na základě Inženýrskogeologického průzkumu zpracovaného Mgr. J. Lešnerem v březnu 2020, je v projektové dokumentaci jasně popsán typ podloží, včetně navrženého popisu zajištění stavební jámy tak, aby nebyly ohroženy sousední nemovitosti. Severně situovaný stávající objekt bude zajištěn pilotovou stěnou, směrem jižním k pozemkům účastníka řízení bude zajištění řešeno ocelovými záporami. Do podzemních konstrukcí stávající stavby situované jižním směrem, která je ve vlastnictví účastníka řízení, nebude nijak zasahováno. Stejně tak žádná stavba, ani odvádění srážkových vod nebude zasahovat na pozemky účastníka řízení.“

Námitka není důvodná.

## 7) Vadný korozní průzkum, nesprávná kvalifikace prostředí a ochrana před bludnými proudy

Účastník řízení dále namítá, že korozní zpráva obsažená v Projektové dokumentaci je věcně chybná a metodicky vadná, neboť vychází z nesprávných vstupních údajů o skutečné vzdálenosti tramvajové trati od Stavby.

Korozní průzkum byl zpracován odbornou společností Korozní průzkum, zpracovatel GEONIKA s.r.o. z 1/2020, kde v části B vyhodnocení korozního průzkumu je patrná navržená ochrana proti bludným proudům, jejichž zdrojem je tramvajová trať.

Ve vyjádření stavebníka ze dne 2.12.2025 pod č.j. MCP2/713534/2025 je pod Námitkou č. 7 uvedeno: „Ochrana je řešena v rámci návrhu výztuže a je jasně popsána v projektové dokumentaci. Účastník řízení uvádí chybné uvedení vzdáleností, ale v rámci průzkumu jsou uvedeny údaje „cca“, což vzdálenostem odpovídá. Dále účastník řízení namítá zařazení prostředí do dané kategorie, které je však nezávislé na vzdálenosti od zdroje bludných proudů, ale na měrném odporu hornin a na hustotě bludných proudů. Zařazení vplynulo z geofyzikálních průzkumů a měření bludných proudů, tedy výtky uváděné účastníkem řízení nejsou relevantní“.

Námitka není důvodná.

## 8) Nejasné či chybějící podklady k energetické náročnosti, větrání a chlazení

Účastník řízení namítá, že Projektová dokumentace neobsahuje průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) ani výpočet měrné potřeby tepla na vytápění podle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, a rovněž neprokazuje splnění požadavků na větrání a chlazení dle VTP.

Podkladem rozhodnutí a součástí předložené PD je Průkaz energetické náročnosti budovy č. 310708.1 ze dne 30.3.2021 a č. 310705 ze dne 12.10.2020, které zpracoval Milan Dlouhý ev. č. 0468. Na základě

těchto Průkazů byla vydaná kladná závazná stanovisko SEI, která jsou součástí dokladové části PD.

Námítka není důvodná.

### 9) **Nesoulad výkresové a textové části projektové dokumentace**

*Účastník řízení namítá, že Projektová dokumentace je vnitřně nesouladná a neumožňuje přezkoumat, zda záměr splňuje požadavky Stavebního zákona a závazných stanovisek dotčených orgánů.*

Předložená PD obsahuje všechny údaje vyžadované vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou. Stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověřil zejména, že PD je úplná a přehledná.

Námítka týkající se retenční nádrže je řešena výše - v části A.1) vypořádání námitek

Námítka není důvodná.

### 10) **Nesoulad projektové dokumentace s PSP**

*Účastník řízení namítá, že Projektová dokumentace neprokazuje splnění základních požadavků PSP, zejména v oblasti přirozeného osvětlení, větrání a rozsahu zastavění pozemku.*

Součástí projektové dokumentace je Studie denního osvětlení zpracovaná společností METROLUX, s.r.o., listopad 2020, ze které vyplývá, že navržené bytové jednotky splňují požadavky na denní osvětlení dle ustanovení § 45 PSP.

Tato námítka postrádá odůvodnění zásahu do vlastnického práv a pouze obecně napadá parametry obytných místností.

Požadavek na dodržení § 7 PSP není požadavkem, který by byl uplatněn při povolování staveb, ale uplatňuje se v rámci zpracování územně plánovací dokumentace (např. územní plán). Požadavek na zastavěnost není předmětem posouzení ve stavebním povolení, neboť stavba již byla umístěna.

Námítka není důvodná.

### 11) **Projektová dokumentace jako podklad pro vydání rozhodnutí**

*Projektová dokumentace předložená Žadatelem není úplná, jednoznačná ani přezkoumatelná a neprokazuje splnění základních požadavků na stavbu podle § 152 Stavebního zákona, § 3 Vyhlášky o dokumentaci staveb, ani podle PSP.*

Výše uvedená námítka není konkrétní. Stavební úřad v rámci vypořádání předchozích námitek posoudil soulad PD s požadavky stavebního zákona a s požadavky PSP.

Námítka není důvodná.

## **B. NÁMITKY PROTI ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ A UŽÍVÁNÍ STAVBY**

*Účastník řízení namítá, že způsob provádění a následného užívání Stavby není v Projektové dokumentaci dostatečně popsán ani technicky zajištěn, čímž není prokázáno splnění základních požadavků na bezpečnost, ochranu zdraví, životního prostředí a sousedních staveb ve smyslu § 152 odst. 1 a 2 Stavebního zákona a § 28 a 29 a násl. vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.*

V předložené PD bylo prokázáno, že stavba neovlivní svým prováděním sousední pozemky a stavby. PD obsahuje stavebně konstrukční řešení, statický výpočet, s ohledem na druh podloží bylo navrženo založení stavby i zajištění stavební jámy.

Námítka není důvodná.

### 1) **Nedostatečně určený stavební postup a ochrana sousedních staveb**

*Projektová dokumentace neobsahuje technologický postup výstavby, zejména ve vztahu k provádění zemních prací, základů, tryskové injektáže a drenážních systémů.*

Postup výstavby je popsán v části stavebně konstrukční řešení a v části týkající se zakládání staveb. V této části projektové dokumentace jsou dostatečně výkresy i popisy jednotlivých částí při provádění stavby. Zajištění stavební jámy je jasně popsáno, včetně hloubky zakládání stavby a řešení pilot včetně jejich statického posouzení.

Námítka není důvodná.

## 2) **Nedoložená dopravní obsluha a zásobování staveniště**

*Projektová dokumentace neřeší přístupové trasy pro stavební dopravu, způsob zásobování staveniště ani opatření k ochraně chodců a veřejného prostoru. V úzké městské ulici (U Zvonařky) hrozí, že dopravní obsluha staveniště naruší dopravní obslužnost, bezpečnost a veřejný pořádek.*

Součástí PD jsou zásady organizace výstavby, které jsou popsány v souhrnné technické zprávě v bodě B.8. V této části je popsáno i napojení staveniště na dopravní infrastrukturu, tj. na ulici U Zvonařky. V souhrnné technické zprávě jsou popsány odvozové trasy, včetně frekvence vozidel.

Povolení ke zvláštnímu užívání pozemní komunikace dle § 25 zákona č. 13/1997 Sb. je zapotřebí vždy, když dochází k užívání silnice nebo místní komunikace jiným způsobem, než k jakému jsou určeny, tj. například pro potřeby záboru. Povolení vydává silniční správní úřad až před zahájením stavebních prací.

Námítka není důvodná.

## 3) **Chybějící plán organizace výstavby a nakládání s odpady**

*Projektová dokumentace neobsahuje plán organizace výstavby (POV), který je povinnou součástí Vyhlášky o dokumentaci staveb.*

K žádosti o stavební povolení byla předložena PD zpracovaná podle ustanovení vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Součástí PD jsou zásady organizace výstavby, které jsou popsány v souhrnné technické zprávě v bodě B.8. V této části je i popis staveniště, včetně nakládání se zeminou, požadavek na zřízení oplocení a opatření proti prašnosti.

Stavby zařízení staveniště byly součástí žádosti o společný souhlas, povolené stavebním úřadem pod sp.zn. OV/314522/2024/Nova, č.j. MCP2/383690/2024/OV-OUZR/NOV ze dne 26.8.2024.

Námítka není důvodná.

## 4) **Rizika hluku, vibrací a provozu technologií po dokončení**

*Projektová dokumentace neobsahuje akustické posouzení ani výpočet hlukové zátěže v okolí Stavby. Není doloženo, že provoz garáží, parkovacích zakladačů, ventilátorů, výtahů a venkovních klimatizačních jednotek bude v mezích hlukových limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.*

Součástí projektové dokumentace je hluková studie - akustické posouzení, zakázkové číslo 2/001-01/21, zpracovaná v lednu 2021 společností AKMEST akustické měření a studie (Ing. Vladimír Zúber), leden 2021 AKMEST. Hluková studie obsahovala nejen posouzení stavební činnosti, ale i posouzení obslužné dopravy objektů a stacionárních zdrojů hluku.

Problematika hluku byla posouzena orgánem ochrany veřejného zdraví – Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, která k záměru provádění stavby vydala souhlasné závazné stanovisko dne 27.1.2021 pod č.j. HSHMP 75156/2020, jehož platnost byla potvrzena sdělením Hygienické stanice hl. m. Prahy dne 24.4.2024 pod č.j. HSHP 19753/2024.

STR MHMP v rozhodnutím ze dne 13.9.2023 pod sp. zn. MHMP 1771986/2022/STR, č.j. MHMP 1880532/2023, které nabylo právní moci dne 29.9.2023, shledal námítka týkající se hluku jako nedůvodnou.

Námítka není důvodná.

## 5) **Nedoložená bezpečnost užívání a údržby stavby**

K žádosti o stavební povolení byla předložena PD zpracovaná podle ustanovení vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a v návrhu jsou obsaženy prvky zábradlí, přístupů apod.

Z námítky není patrné, jakým způsobem se tato skutečnost dotýká vlastnických práv účastníka řízení.

Námítka není důvodná.

## 6) **Neurčené zařízení staveniště a dočasné stavby**

Stavby zařízení staveniště byly součástí žádosti „dočasná stavba zařízení staveniště na pozemku parc. č. 1232 Vinohrady v žádosti pod názvem "REZIDENCE NAD ZAHRADOU", Praha 2, U Zvonařky 5, na pozemcích parc. č. 1232, parc. č. 1233, parc. č. 1234 v katastrálním území Vinohrady, ale není předmětem tohoto rozhodnutí. Pro stavbu zařízení staveniště byl vydaný společný souhlas pod sp.zn.

OV/314522/2024/Nova, č.j. MCP2/383690/2024/OV-OUZR/NOV ze dne 26.8.2024.

Námítka není důvodná. Námítka směřuje do části PD, která není předmětem tohoto rozhodnutí.

**7) Neaktuální a věcně nesouvisející společný souhlas k zařízení staveniště**

Stavby zařízení staveniště není předmětem tohoto rozhodnutí.

Námítka není důvodná. Námítka směřuje do části týkající se zařízení staveniště, které není předmětem tohoto rozhodnutí.

**8) Obecně k námitkám proti způsobu provádění a užívání stavby**

*Další zásadní vadu představuje skutečnost, že jako podklad je veden „společný souhlas se zařízením staveniště“ z roku 2021, který se vztahuje k odlišné verzi stavebního záměru, odlišným technickým parametrům a jinému časovému rámci. Tento souhlas nemůže být použit jako právně relevantní podklad pro aktuální řízení a měl by být nahrazen novým, odpovídajícím současné dokumentaci.*

Pro stavbu zařízení staveniště byly zpracovány samostatná dokumentace autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Milan Pytloun – ČKAIT 0011799 (zpracovaná 10/2021). Tato dokumentace byla projednaná samostatně s dotčenými orgány a byla k ní vydaná stanoviska.

Námítka není důvodná. Námítka směřuje do části týkající se zařízení staveniště, které není předmětem tohoto rozhodnutí.

**9) Opomenutí účastenství účastníka v řízení o vydání dočasné stavby zařízení staveniště**

Stavební úřad se při vydání společného souhlasu pod sp.zn. OV/314522/2024/Nova, č.j. MCP28/383690/2024/OV-OUZR/NOV ze dne 26.8.2024 zabýval, zda stavba zařízení staveniště nemůže ovlivnit sousední stavby a pozemky. Stavební úřad došel k závěru, že umístěním a provedením stavebního záměru (zařízení staveniště) nemůže být přímo dotčeno vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich. Jedná se o dočasnou stavbu zařízení staveniště po dobu výstavby novostavby "REZIDENCE NAD ZAHRADOU", zároveň vzdálenost od hranice sousedních pozemků **je více než 7,5 m.**

Námítka není důvodná. Námítka směřuje do části týkající se zařízení staveniště, které není předmětem tohoto rozhodnutí.

**C. NÁMITKY PROTI ZÁVAZNÝM STANOVISKŮM DOTČENÝCH ORGÁNŮ A JEJICH VZTAHU K SOUSEDNÍM POZEMKŮM**

Účastník řízení napadá výše uvedená závazná stanoviska

**1) Stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy (č.j. HSHMP 19753/2024) ze dne 27.1.2021, doplněné dne 24.4.2024 (dále jen „SHSMP“)**

**2) Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy č.j. HSAA-8476-3/PRE1-2024 ze dne 17.10.2024 (dále jen „SHZS“)**

**3) Koordinované stanovisko ÚMČ Praha 2, odbor životního prostředí, č.j. MCP2/182738/2024 ze dne 9.5.2024 (dále jen „Stanovisko OŽP“)**

**4) Stanovisko magistrátu hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah, oddělení silničního správního úřadu č.j. MHMP-1740156/2020/O4/JV ze dne 16.11.2020 (dále jen „Stanovisko MHMP OPKD“)**

**5) Stanovisko magistrátu hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí č.j. MHMP-918630/2024 ze dne 6.5.2024 (dále jen „Stanovisko MHMP OVŽP“)**

Závazné stanovisko je úkon dotčeného orgánu, nikoliv přímo stavebního úřadu (odboru výstavby), a jeho obsah je pro stavební úřad závazný. Stavební úřad není oprávněn přezkoumávat odbornou správnost závazného stanoviska, které vydal jiný dotčený orgán (např. orgán památkové péče, životního prostředí).

Závazná stanoviska obsahují všechny náležitosti podle § 149 správního řádu, obsahují závaznou část a odůvodnění.

Námítka není důvodná.

Stavební úřad se zabýval posouzením všech výše uvedených námitek a dospěl k závěru, že výše uvedené **námítky jsou nedůvodné**, neboť byly zapracované v projektové dokumentaci nebo upřesněné ve vyjádření ze dne 2.12.2025 pod č.j. MCP2/713534/2025 (reakce na námítky podané účastníkem řízení).

Městská část Praha 2 – vítěz Město pro byznys desetiletí – cena týdeníku Ekonom a Českých 100 nejlepších v kategorii Cestovní ruch a hotelnictví – cena společnosti COMENIUS

ÚMČ Praha 2, náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2

ústředna: 236 044 111, ved. odboru: 236 044 205

e-mail: pavel.jelinek@praha2.cz, www.praha2.cz, IČ: 00063461, ID datové schránky: y7yb44i

Účastník řízení ke svým námitkám nepředložil žádné oponentní podklady. Stavební úřad tak vycházel z předložených podkladů k záměru, které byly zpracovány oprávněnými osobami, a není důvod o nich pochybovat.

Stavebník ke svému záměru doložil podklady prokazující jeho soulad s obecně technickými požadavky na výstavbu a souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Veškeré požadavky jsou obsažené v předložené PD a ověřené oprávněným projektantem. PD je zpracována v souladu s územním rozhodnutím, je úplná, přehledná a předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Ostatní účastníci neuplatnili návrhy a námitky a k podkladům rozhodnutí se nevyjádřili.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

### Upozornění:

- Stavební povolení pozbývá podle § 115 odst. 4 stavebního zákona platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy stavební povolení nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.
- Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.
- Na stavbě musí být veden stavební deník.
- Stavebník je povinen štítek „stavba povolena“ před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- Stavebník, který nabývá práva vyplývajícího ze souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy (závažné stanovisko OŽP ÚMČ Praha 2 pod zn. MCP2/248137/2023/OZP-OOZP/mol ze dne 23.6.2023), je povinen plnit podmínky v něm obsažené ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů, kterých je souhlas součástí.
- Jakékoliv připojení na místní komunikaci a zábory veřejného prostranství prováděné během stavby musí být předem povoleny příslušným silničním správním úřadem, a to vydáním rozhodnutí o povolení zvláštního užívání komunikace.
- Během stavby bude zajištěna dostatečná ochrana veškerých dotčených vegetačních prvků, a to po celou dobu provádění stavby. V blízkosti stromů nebude skladován žádný stavební odpad ani materiál.
- Po dobu stavební činnosti budou dodržovány normy:
  - ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou.
  - ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba.
  - ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině - Trávník a jejich zakládání.
  - ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o rostliny.
  - ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.
- Při provádění bouracích, výkopových a jiných prací budou odpady zařazeny podle druhu a kategorií, pečlivě tříděny a shromažďovat odděleně tak, aby byla zajištěna potřebná kvalita vytríděného materiálu určeného k recyklaci nebo opětovnému použití, či odstraněny vhodným způsobem v souladu s hierarchií nakládání s odpady.
- Odpady není možné předávat osobám, které nejsou oprávněné k jejich převzetí.
- Při křížení, nebo těsném souběhu zemních prací s podzemním vedením ostatních sítí musí být dodržena ČSN 73 60 05 („Prostorová úprava vedení technického vybavení“ v platném znění a normy související.
- Při realizaci stavby musí být dodržena ochranná pásma, aby nebylo porušeno vedení stávajících inženýrských sítí v území, nesmí ani dojít ke změně hloubky jejich uložení nebo prostorového uspořádání.
- V případě provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací budou dodrženy „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů do rýh pro inženýrské sítě“ schválené usnesením RHMP č. 95 ze dne 31.1.2012 s účinností od 1.2.2012, ve znění přílohy č. 1 usnesení RHMP číslo 127 ze dne 28.1.2014, s účinností od 1.2.2014.

Městská část Praha 2 – vítěz Město pro byznys desetiletí – cena týdeníku Ekonom a Českých 100 nejlepších v kategorii Cestovní ruch a hotelnictví – cena společnosti COMENIUS

ÚMČ Praha 2, náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2

ústředna: 236 044 111, ved. odboru: 236 044 205

e-mail: pavel.jelinek@praha2.cz, www.praha2.cz, IČ: 00063461, ID datové schránky: y7yb44i

- Do uliční vpusti nesmí být vlévány výplachy stavebních hmot.
- Staveniště bude po celou dobu výstavby označeno a zabezpečeno proti vstupu neoprávněných osob.
- Při stavební činnosti nesmí být překročeny v chráněných venkovních prostorech stavby hygienické limity hluku stanovené nařízením 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro provádění stavebních úprav.
- Stavebník předloží stavebnímu úřadu při závěrečné kontrolní prohlídce stavby:
  - geodetickou dokumentaci skutečného provedení stavby (se souřadnicemi lomových bodů ve výškovém referenčním systému Bpv) a Protokol o přijetí podkladu pro zápis změny v Digitální technické mapě vydaný Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 (objekt "C" areálu Emauzy - přístup z ulice Na Moráni)
  - doklad o splnění podmínky TSK, a.s., tj. že byla vyčištěna uliční vpust' situovaná před vjezdem v ulici U Zvonařky a provedena kamerová inspekce
  - doklad o uložení odpadů ze stavební činnosti, pokud jejich využití není možné
  - doklad o provedení archeologickém průzkumu a měření radonu
  - stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby.

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů včetně příloh tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Ing. Pavel Jelínek  
vedoucí odboru výstavby ÚMČ Praha 2

otisk úředního razítka

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu 15 dnů.**

**Příloha:** (bude předána stavebníkovi, případně vlastníkovi, po nabytí právní moci rozhodnutí)

- ověřená projektová dokumentace
- štítek „Stavba povolena“

#### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve výši **10 000,- Kč** podle položky 17 odst. 1 písm. b) byl zaplacen dne 22.4.2022, platba byla ověřena dne 25.4.2022.

**Obdrží:****A) Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu**

(doporučeně do vlast.rukou fyzické osoby, doporučeně na dodejku právnické osoby)

1. Abbey, s.r.o. zast.: **Ing. Jan Šefl, IDDS: jnkmkct**

**B) Účastníci řízení podle § 27 odst. 2 a § 144 správního řádu – veřejnou vyhláškou**

Vlastníci sousedních staveb č.p. 291, 2536 (U Zvonařky 1h a 1 e), 2324, 2322, 1019, 1423 a 2589 pozemků parc. č. 1189, 1190/4, 1191/1, 1219, 1220, 1221/1, 1221/2, 1231, 1230/1, 1230/2, 1230/3 a 4191 v kat. úz. Vinohrady

a vlastníci technické infrastruktury (věcné břemeno k pozemku parc. č. 4191 v kat. úz. Vinohrady)

dotčené orgány

2. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

3. Hygienická stanice hl. města Prahy, IDDS: zpqai2i

4. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h

5. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h

6. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor pozemních komunikací a drah, IDDS: 48ia97h

7. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h

8. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát Praha, IDDS: hq2aev4

9. Oblastní inspektorát práce pro hl. m. Prahu, IDDS: dqiefdg

10. Úřad městské části Praha 2, Interní vypravení, Odbor životního prostředí, nám. Míru 20, Praha 2

11. Úřad městské části Praha 2, Interní vypravení, Odbor dopravy a územního rozvoje, nám. Míru 20, Praha 2  
**oddělení dopravy**

ostatní:

12. referent

13. spisy

14. plány

15. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3

16. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

17. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

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

19. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

20. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

219. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

Městská část Praha 2, **úřední deska**, náměstí Míru 20, 120 39 Praha 2