



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 311542/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 1132067/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Zuzana Peterová

236 00 4841

Počet listů/příloh: 8/0

Datum:

20.4.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání THESEA CZ a.s., IČO 27456307, se sídlem Arkalycká 877/4, Praha 4-Háje, 149 00, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby č.j. MCP11/24/002009/OV/Bal, spis.zn. OV/23/020887/Bal ze dne 29.1.2024, kterým byl k žádosti Arkalycká, s.r.o., IČO 26712181, se sídlem Malé náměstí 138/4, 110 00 Praha 1-Staré Město, zastoupené Zdénkem Christianem Tesárkem, IČO 16116119, Lublaňská 1836/43, 120 00 Praha 2-Nové Město, schválen stavební záměr nazvaný "**OC Háje - nástavba objektu sever, Praha, Háje č.p. 757, ul. Arkalycká 6**" na pozemcích parc. č. 1209/11, 1209/12 v katastrálním území Háje, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání se zamítá a rozhodnutí č.j. MCP11/24/002009/OV/Bal, spis.zn. OV/23/020887/Bal ze dne 29.1.2024 se potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Arkalycká, s.r.o., Malé náměstí 138/4, 110 00 Praha 1-Staré Město
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby (dále stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. MCP11/24/002009/OV/Bal, spis.zn. OV/23/020887/Bal, kterým ve společném povolení podle ust. § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) schválil stavební záměr uvedený ve výroku. Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání THESEA CZ a.s. (dále odvolatelka). V jeho

obsahu namítá, že rozhodnutí je nepřezkoumatelné, protože stavební úřad se nevypořádal s jejími námitkami. Námitky se týkaly chybného vymezení záměrem dotčených pozemků, např. nad sousedním pozemkem odvolatelky parc. č. 1209/10 v k. ú. Háje je bez jejího souhlasu umístěna nová markýza (k tomu v příloze kopie výkresů z dokumentace). Dále se námitky týkaly toho, že v souvislosti s doplněním podkladů došlo v průběhu řízení k zásadní změně parametrů záměru, ale stavební úřad poskytl pro vyjádření účastníků nedostatečnou lhůtu 5 dnů. Odvolatelka dále namítá, že rozhodnutí je také věcně nesprávné, protože postrádá způsob využití sousedních pozemků nezbytných pro výstavbu a pro užívání stavby, např. vjezd stavebních strojů a dovoz materiálu není možný bez využití pozemku parc. č. 1209/8 ve vlastnictví odvolatelky. Rozhodnutí neobsahuje povolení staveniště a není proto zřejmé, jak hodlá stavebník stavbu realizovat bez využití cizích pozemků. Stavební úřad se dle odvolatelky také vůbec nezabýval úrovní hluku ze vzduchotechnických a chladících jednotek na střeše stavby; stavba je umístována do území zatíženého zdrojem hluku z dopravy, ale žadatel nedoložil aktuální měření hluku. Dále odvolatelka namítá, že v aktualizovaném požárně bezpečnostním řešení z 10/2023 nebyl dostatečně prokázán rozsah požárně nebezpečného prostoru, resp. nebylo prokázáno, že se požární zatížení od jednotek ve 3. NP nemění; z rozsahu stavby je zřejmé, že požárně nebezpečný prostor přesahuje na pozemek odvolatelky.

Stavební úřad podle ust. § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Tohoto oprávnění účastníci nevyužili.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle ust. § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno zveřejněním na úřední desce dne 22.2.2024; odvolání bylo podáno v zákonné odvolací lhůtě dne 7.3.2024. Odvolání je přípustné a včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 13.3.2023 byla podána žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení. Usnesením č.j. MCP11/23/026377/OV/Bal ze dne 3.4.2023 bylo řízení přerušeno spolu s výzvou k odstranění vad žádosti, vše ve lhůtě do 15.5.2023. Usnesením č.j. MCP11/23/035547/OV/Bal ze dne 17.5.2023 byla k žádosti stavebníka lhůta prodloužena do 30.6.2023. Podklady dle výzvy byly průběžně doplňovány. Stavební úřad následně opatřením č.j. MCP11/23/048366/OV/Bal ze dne 17.7.2023 oznámil zahájení společného řízení a pro uplatnění námitek stanovil lhůtu 20 dnů od doručení. V reakci na námitky bylo řízení opět přerušeno

usnesením č.j. MCP11/23/056441/OV/Bal ze dne 30.8.2023 spolu s výzvou k doplnění podkladů, vše ve lhůtě do 30.10.2023. Podklady dle výzvy byly doplněny dne 11.10.2023 a dne 25.10.2023. Opatřením č.j. MCP11/23/071680/OV/Bal ze dne 6.11.2023 byli účastníci seznámeni s doplněním podkladů a pro vyjádření jim byla stanovena lhůta 5 dnů od doručení. Následně stavební úřad vydal napadené společné povolení.

Po věcné stránce je předmětem řízení změna dokončené stavby objektu Sever, který tvoří jednopodlažní část vzájemně propojeného obchodního komplexu; objekt navazuje na jižní straně z důvodu svažitosti terénu na 3. NP stávajícího Centrálního objektu; tj. jedná se o část výrazně členitého objektu Obchodního centra Háje. Záměr je součástí celkové rekonstrukce stávajících obchodních prostor ve 3. NP (dle počtu podlaží centrálního objektu - tj. přízemí objektu Sever) a obsahuje nástavbu o jednom podlaží v úrovni 4. NP, přístavbu východním směrem v úrovni 3. NP a související stavební úpravy. Bude užíván ke komerčním účelům; navrženo je 10 obchodních jednotek se zázemím. V 3. NP jsou navrženy 3 obchodní jednotky (3.05, 3.09 a 3.10), které budou určeny k prodeji zboží nepotravinářského charakteru. Každá jednotka se skládá z prodejní plochy, zázemí se sanitárním zařízením a úklidovou výlevkou a skladových prostor. Všechny jednotky budou realizovány jako prázdné prostory, s napojením na potřebné instalace – vodu, kanalizaci, VZT, chlazení, topení a elektro. Dále jsou navrženy nové komunikace pro pěší včetně opěrné zdi orientované severním směrem podél nového chodníku o výšce 1,0 m a výstavba retenční nádrže (28 m³) s venkovním rozvodem dešťové kanalizace.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu je posuzován podle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy, nařízení č. 8/2022 Sb. hl. m. Prahy a nařízení č. 15/2022 Sb. hl. m. Prahy (dále jen PSP).

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle ust. § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 13.3.2023, řízení se dokončuje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu odvolacího řízení byly doplněny podklady pro vydání rozhodnutí:

- usnesení Ministerstva vnitra, generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR č.j. MV-103270-4/PO-PRE-2024 ze dne 23.7.2024
- oznámení Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA-6909-4/PRE6-2024 ze dne 7.8.2024
- koordinované závazné stanovisko ředitele Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA-6909-6/PRE6-2024 ze dne 9.9.2024
- závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. MZDR 29306/2024-4/OVZ ze dne 2.1.2025
- revize vybraných částí dokumentace 12/2025 (A + B Průvodní a Souhrnná technická zpráva; D1.1 a) Technická zpráva; výkresy D1.1 č.12 - Půdorys 3. NP; D1.1 č. 13 - Půdorys 4.NP; D1.1 č.16 Řez B; D1.1 č.17 – Pohledy; D1.1 č.18 – Pohledy)

Opatřením č.j. MHMP 156204/2026 ze dne 23.2.2026 byli účastníci řízení seznámeni s doplněním podkladů pro rozhodnutí a pro vyjádření jim byla stanovena lhůta 10 dnů od doručení.

Tohoto oprávnění využila odvolatelka THESEA CZ a.s. podáním ze dne 15.3.2026 a 25.3.2026.

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí (námitky kráceny, psány kurzivou):

Odvolatelka vlastní sousední pozemek parc. č. 1209/8, na kterém stojí budova č.p. 877, stavba občanského vybavení, parc. č. 1209/10 (zpevněná plocha) a dalších sousedících pozemků, nacházejících se v katastrálním území Háje.

Odvolatelka předně označuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné, z důvodu nedostatečného vypořádání námitek. Proto je dle odvolatelky rozhodnutí rozporné s požadavky na náležitosti odůvodnění dle § 68 odst. 3 správního řádu.

Odvolací správní orgán názoru odvolatelky nemůže přisvědčit. Stavební úřad se jejím námitkám přezkoumatelně věnoval na str. 14–21 rozhodnutí. Z reakce stavebního úřadu je znatelné, proč námitky považoval za liché, resp. vyvrácené. Zjevný nesouhlas odvolatelky s věcným vypořádáním námitek nepřezkoumatelnost rozhodnutí nezpůsobuje. S ohledem na skutečnost, že odvolatelka své výhrady proti záměru zopakovala jako námitky odvolací, je správnost věcných závěrů stavebního úřadu předmětem odvolacího přezkumu.

Námitka je nedůvodná.

Odvolatelka namítá, že dokumentace předložená stavebníkem nevymezuje pozemky, jichž se má záměr dotýkat, a stavební úřad se dostatečně s touto námitkou nevypořádal. Nad pozemkem odvolatelky parc. č. 1209/10 je navržena nová markýza, která není zakreslena v situačních výkresech a jedná se tedy o stavbu nad cizím pozemkem, bez souhlasu jeho vlastníka.

V Souhrnné technické zprávě je na str. 15 v části „Navrhovaný stav objektu“ je projektantem mj. uvedeno: „Západní stávající fasáda je ponechána ve stávajícím členění nedochází k žádným úpravám. Dožilé stavební konstrukce budou pouze vyměněny za nové kus za kus. Ponechány jsou stávající vstupy, velikosti otvorů i členění. Nemění se ani požárně nebezpečný prostor této fasády.“

Z porovnání původních výkresů 04. Půdorys 3. NP – stávající stav, 12. Půdorys 3. NP – Návrh, i pohledových výkresů označených 07. Pohledy – stávající stav a 17. Pohledy – návrh byl patrný zakreslené markýzy na západní fasádě objektu v úrovni 3. NP, která prokazatelně zasahovala půdorysným průmětem v úrovni +3,200 nad pozemek parc. č. 1209/10, který však není ve výroku rozhodnutí uveden. Markýza není zakreslena do situačních výkresů (C.03 koordinační situace – nová, C.01 Zákes do katastrální mapy). Přesto z části výkresů jednoznačně vyplývá, že markýza půdorysně rozšiřovala stávající stavbu nad pozemek parc. č. 1209/10 ve vlastnictví odvolatelky. Stavební úřad pochybil, když nevyžadoval její souhlas dle požadavků ust. § 184a stavebního zákona.

V reakci na odvolací námitku stavebník v průběhu odvolacího řízení přistoupil k úpravě dílčích výkresů dokumentace ozn. revize 2025 (výčet výkresů je uveden výše na str. 3) a dokumentace již předmětné

markýzy neobsahuje. Pozemek odvolatelky není po této úpravě záměru nijak dotčen, a proto pro záměr nelze vyžadovat její souhlas podle § 184a stavebního zákona.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelka namítá procesní pochybení stavebního úřadu při uplatňování námitek v řízení. Podle § 94m odst. 3 stavebního zákona platí, že upustí-li stavební úřad od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy účastníci mohou uplatnit své námítky. Odvolatelka uvádí, že z důvodu doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí ze strany žadatele došlo k zásadní obsahové změně záměru a účastníci řízení neměli dostatečnou lhůtu pro uplatnění námitek vzhledem k velikosti a složitosti záměru. Stavební úřad umožnil účastníkům vyjádřit se k doplněným podkladům pouze ve lhůtě 5 dnů.

Stavební úřad v rámci oznámení o zahájení řízení ze dne 17.7.2023 stanovil pro uplatnění námitek „nadstandardní“ lhůtu 20 dnů. Oznámení bylo účastníkům doručováno prostřednictvím úřední desky, tudíž bdělý účastník měl lhůtu pro reakci v součtu 15 dnů vyvěšení + 20 dnů. Totéž platí v případě vyvěšení písemnosti „Seznámení s podklady rozhodnutí“ ze dne 6.11.2023 (15 + 5). Odvolací správní orgán prověřil obsah doplněných podkladů a přisvědčuje názoru stavebního úřadu, který na str. 19 rozhodnutí k obsahově totožné námitce uzavřel, že vzhledem k rozsahu doplněných podkladů nebylo třeba stanovit lhůtu delší. Lze doplnit, že odvolatelce nic nebránilo, aby požádala stavební úřad o prodloužení lhůty, což však neučinila.

Námítka je nedůvodná.

Vymezení Stavebního záměru zcela postrádá úpravu způsobu využití pozemků třetích osob a manipulační činnosti nezbytné pro výstavbu a užívání stavby. Není zřejmé, jak Žadatel hodlá řešit vjezd stavebních strojů a stavební mechaniky a dále dovoz stavebního materiálu na pozemky parc. č. 1209/11 a parc. č. 1209/12, když toto je možné pouze s využitím pozemku parc. č. 1209/8 ve vlastnictví odvolatelky.

Žadatel ve své žádosti neuvádí, jak a kde bude zřízeno staveniště, které není součástí napadeného Rozhodnutí. Stavba je navržena s nulovým odstupem od hrany pozemku odvolatele, a tudíž není ani zřejmé, jak by mohla být realizována bez souhlasu vlastníka tohoto pozemku. Z hlediska procesního postupu je klíčové, že napadené rozhodnutí neobsahuje povolení staveniště jako podmínku pro provádění Stavebního záměru / stavby. Není totiž zřejmé, jak stavebník zamýšlí stavbu realizovat, aniž by nevyužíval sousední pozemek.

Dočasné stavby zařízení staveniště nejsou předmětem žádosti ani tohoto řízení. V rámci dokumentace pro vydání společného povolení pro nyní posuzovaný záměr je zařízení staveniště v požadované míře řešeno v části B.8 Zásady organizace výstavby. Zákres vymezení staveniště je uveden v Koordináčním výkrese a je z něho patrné, že stavbu lze provést pouze na vlastních pozemcích stavebníka, a tedy pozemek parc. č. 1209/8 ve vlastnictví odvolatelky nebude výstavbou dotčen. Oplocení staveniště, stavební výtah, plocha zásobování jsou zakresleny v C.03 Koordináční situace – nová. Stavební úřad problematiku řešil k námitce odvolatelky na str. 14 rozhodnutí a mj. správně uvedl, že stavebník disponuje dostatečným prostorem, na kterém může zařízení staveniště vybudovat. Dále na str. 22 rozhodnutí v kapitole „Upozornění pro stavebníka a dodavatele“ je uvedeno: „Stavebníkovi vyplývá povinnost, že po celou dobu výstavby bude staveniště umístěno na pozemcích investora ...“.

Námítka je nedůvodná.

Stavební úřad se dále vůbec nezabýval úrovní hluku ze vzduchotechnických a chladících jednotek, které mají být umístěny na střeše stavby. V podmínce č. 16 b) je uvedeno, že měření hluku bude nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce předloženo Hygienické stanici. Pokud by stavebník realizoval na stavbě taková zařízení, která by limity nesplňovala, je velký předpoklad následných a pro stavebníka nákladných opatření, popř. opatření vyžadujících nějaké povolení.

Stavba je umístována do území zatíženého zdrojem hluku z dopravy a v rozporu s ust. § 77 odst. 4 zákona o ochraně veřejného zdraví žadatel nedoložil aktuální měření hluku. Dle odvolatelky by však měření hluku (stávajících limitů hluku) mělo proběhnout ještě před realizací záměru, nikoliv až před samotnou kolaudací, aby bylo možné následně vyhodnotit, zda stavebník svojí stavbou nezatížil okolí dalším nadměrným hlukem. Tuto otázku přitom stavební úřad nijak nezohlednil.

Stavební úřad převzal do podmínky č. 16 podmínky závazného stanoviska dotčeného orgánu Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 12341/2022/Man ze dne 12.5.2022, která se záměrem souhlasila za splnění následujících podmínek:

- 1) Před začátkem užívání stavby bude předložen protokol o měření intenzity umělého osvětlení, který objektivně doloží, že prostory upravovaných pracovišť mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost.
- 2) Před začátkem užívání stavby bude předložen protokol o seřízení, zaregulování výkonů a měření vzduchotechnických zařízení, který objektivně doloží, že všechny dotčené prostory mají zajištěnou odpovídající výměnu vzduchu.
- 3) Před vydáním kolaudačního souhlasu bude HSHMP předložen protokol o měření hladin hluku ze všech zdrojů umístěných vně objektu (nových i stávajících), které objektivně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných venkovních prostorech staveb. Měření bude provedeno v referenčních bodech min. v rozsahu: BD Kosmická 749/25, západní fasáda 5. a 8. NP, jižní fasáda 8. NP.

Odvolatelka rozporuje podmínku č. 3 závazného stanoviska hygienické stanice (v rozhodnutí pod písm. c). Odvolací správní orgán proto postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a vyžádal si potvrzení či změnu stanoviska od nadřízeného orgánu.

Ministerstvo zdravotnictví závazným stanoviskem č. j. MZDR 29306/2024-4/OVZ ze dne 3.1.2025 závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 12341/2022/Man ze dne 12.5.2022 potvrdilo.

Z posouzení ministerstva vyplývá, že hygienické stanici byla předložena akustická studie č. 35-SHP-22, Akustika Praha s.r.o., Thákurova 7, 166 29 Praha, březen 2022. Předmětem akustické studie je posouzení hluku ze stavební činnosti a posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů. Stavební práce budou probíhat v době od 7 do 21 h, z hlediska hluku jsou významné zejména 1.-3. etapa. Z tabulky uvedené na str. 8 akustické studie vyplývá, že je možné dodržet hygienické limity hluku, tj. 65 dB v LAeq,s, a to při využití zadaných stavebních mechanizací a omezení max. doby nasazení stavebních strojů. V průběhu stavby je počítáno s nasazením 10 těžkých nákladních automobilů za den. Zásobování obchodních jednotek bude výhradně v denní době z krytého zásobovacího průjezdu, kde jsou ve stávajícím stavu zásobovací rampy. Při posuzování hluku z provozu stacionárních zdrojů byly zohledněny stávající zdroje. Je predikováno plnění hygienického limitu hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb

pro denní dobu, tj. 50 dB v LAeg,8h, resp. 45 dB v LAeg,8h v případě výskytu tónové složky. V noční době nebudou žádná nová zařízení objektu Sever provozována.

Ke stanoveným podmínkám ministerstvo vedlo:

Podmínka č. 1) se opírá o § 2 zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovně právních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovně právní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů (dále i „zákon č. 309/2006 Sb.“), ve spojení s § 45 nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů (dále i „NV č. 361/2007 Sb.“).

Podmínka č. 2) je stanovena za účelem ověření funkčnosti vzduchotechnického zařízení, tj. splnění požadavků § 2 zákona č. 309/2006 Sb., ve spojení s požadavky § 42 NV č. 361/2007 Sb.

Podmínka č. 3) je stanovena z důvodu ověření ochrany obyvatel před hlukem a opírá se o požadavky v souladu s § 30 zákona 258/2000 Sb. ve spojení s § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále i „NV č. 272/2011 Sb.“).

K odvolacím námitkám ministerstvo uvedlo:

K námitce odvolatele, že *stavba je umístována do území zatíženého zdrojem hluku z dopravy, což je v rozporu s § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb., a žadatel nedoložil aktuální měření hluku*, uvedlo, že předložení měření hluku z dopravy by bylo nadbytečné, a to z hlediska procesní ekonomie. Dostatečným podkladem pro HSHMP byly v dané situaci strategické hlukové mapy (stav 2022, viz Geoportál MZ), kdy nahlédnutím do aktuálních strategických hlukových map (stav 2022) HSHMP zjistila, že v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb vzhledem k budoucí stavbě je orientační hladina hlukového ukazatel L_{dn} 45-50 dB a L_n 45–50 dB, výpočtově tedy nedochází k překročení hygienického limitu ekvivalentní hladiny akustického tlaku 68 dB v denní době a 58 dB v noční době. Nejedná se tedy o lokalitu nadlimitně zatíženou hlukem. Shora uvedený postup HSHMP je v souladu s tehdy platným metodickým pokynem – Postup orgánů ochrany veřejného zdraví a stavebních úřadů při dodržování ustanovení § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (č. j. MZDR 32493/2016-1/OVZ ze dne 10. 5. 2006, aktualizace: č. j. MZDR 3893/2024-1/OVZ ze dne 23. 5. 2024).

K námitce odvolatele, že *by měření hluku (stávajících limitů hluku) mělo proběhnout ještě před realizací stavebního záměru, nikoliv až před samotnou kolaudací, aby bylo možné následně vyhodnotit, zda stavebník svojí stavbou nezatíží okolí dalším nadměrným hlukem*, ministerstvo uvedlo, že v rámci podání byla předložena akustická studie. Předmětem akustické studie je posouzení hluku ze stavební činnosti a posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů. Při posuzování hluku z provozu stacionárních zdrojů byly zohledněny také stávající zdroje. Akustická studie predikuje dodržení hygienického limitu hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb pro denní dobu, tj. LA_{eg,8h} = 50 dB, resp. 45 dB v případě výskytu tónové složky. V noční době nebudou žádná nová zařízení objektu Sever provozována. Stacionárními zdroji jsou mimo jiné vzduchotechnické a chladících jednotky.

K námitce odvolatele, že *se stavební úřad vůbec nezabýval úrovní hluku ze vzduchotechnických a chladících jednotek, které mají být umístěny na střеше stavby*, uvedlo, že právě z důvodu ověření

skutečnosti a technických parametrů stacionárních zdrojů, stanovila HSHMP v souhlasně podmíněném závazném stanovisku podmínku č. 3). Tato podmínka byla stanovena pro zajištění ochrany obyvatel před hlukem a vyplývá z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 12 NV č. 272/2011 Sb. V případě, že by reálným měřením hluku bylo zjištěno, že hluk z provozu stacionárních zdrojů (klimatizačních jednotek, vzduchotechnických zařízení atd.) nesplňuje hygienické limity upravené NV v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb, nemůže být stavba užívána a je nezbytné přijmout protihluková opatření.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelka namítá, že rozsah požárně nebezpečného prostoru, resp. plnohodnotné prokázání, že požární zatížení od upravovaných a rozšiřovaných obchodních jednotek ve 3.NP se nemění, nebyl v aktualizovaném požárně bezpečnostním řešení, které v 10/2023 zpracoval Ing. Martin Lehovec, dostatečně prokázán.

Předložená dokumentace k PBŘ pouze uvádí, že požárně nebezpečný prostor objektu zasahuje do komunikací a ploch zeleně, které jsou veřejným prostranstvím, což je přípustné. K pozemku odvolatelky se nic neuvádí, přestože je přesah zřejmý.

Stavební úřad k obsahově totožné námitce odvolatelce vysvětlil (str. 17 a 20), že ve stávajících prostorách 3. NP se nijak nemění okenní otvory (požárně otevřené plochy) a využití jednotlivých požárních úseků (požární zatížení), proto zůstává zachována i stávající velikost požárně nebezpečného prostoru (PNP), který již za současného stavu zasahuje na pozemek odvolatelky parc. č. 1209/10 (ostatní plocha, zeleň). Stavební úřad správně uvedl, že se jedná o stávající stav a požadovat souhlas vlastníka by nebylo důvodné.

Změna Požárně bezpečnostního řešení stavby z října 2023 se nezabývá požárním řešením 3. NP, jak se odvolatelka mylně domnívá. Posouzení 3. NP je součástí celkového Požárně bezpečnostního řešení (Ing. Martin Lehovec, 6/2021). V tomto PBŘ byla řešena přístavba objektu sever v úrovni 3. NP a celková rekonstrukce stávajících obchodních prostor ve 3. NP, tedy prostor, které nebyly dotčeny provedenou změnou v PBŘ s názvem „OC HÁJE - III. Etapa, Nástavba objektu sever, Arkalycká 757/6, Praha 11 (DSP – Z1)“ z 10/2023 doplněné do spisu stavebníkem později, zřejmě v reakci na námitku odvolatelky. Předmětem změny Z1 v tomto PBŘ bylo zrušení okenních otvorů v prodejních jednotkách ve 4. NP na západní fasádě nástavby směrem k pozemku parc. č. 1209/10 ve vlastnictví odvolatelky. Vzhledem k tomu, že požárně nebezpečný prostor od oken PÚ (požární úsek) N 4.4, N 4.5 a N 4.6 byl změnou Z1 zrušen, nevznikají žádné požárně otevřené plochy ve 4.NP na západní straně fasády domu směrem k pozemku odvolatelky, a tedy ten není zatížen žádnými odstupovými vzdálenostmi k hranici požárně nebezpečného prostoru, kde končí nebezpečí přenesení požáru sáláním tepla nebo padajícími částmi hořícího objektu.

Na pozemek odvolatelky zasahuje pouze požárně nebezpečný prostor ze stávajících prostor ve 3.NP, kde jsou ponechány stávající otvory a nedochází k zvětšení požárně nebezpečného prostoru oproti původnímu stavu, což bylo posouzeno a potvrzeno koordinovaným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č. j. HSAA-8396-3/2022 ze dne 5. 9. 2022. Po porovnání výkresu 04. Půdorys 3. NP – stávající stav a výkresu 12. Půdorys 3. NP – Návrh je patrné, že se záměrem nemění únikové východy z místností nově označených jako 03.01, 03.06, a 03.07, které vedou na pozemek odvolatelky parc. č. 1209/10. Námitce odvolatelky ohledně zvětšení rozsahu požárně nebezpečného prostoru v 3. NP na

západní straně fasády tak nelze přisvědčit, protože to bylo vyvráceno již v předloženém původním PBŘ, a navržená změna Z1 se 3. NP netýká.

Odvolací správní orgán shrnuje, že záměrem nedochází k rozšíření PNP na pozemek odvolatelky. Nový rozsah PNP na úrovni 3. NP (z hlediska terénu „přízemí“ objektu) vzniká v důsledku přístavby východním směrem, tj. ve vztahu k pozemku odvolatelky na opačné odvrácené straně objektu a zasahuje pouze nad pozemek stavebníka parc. č. 1209/12.

PBŘ bylo posouzeno koordinovaným závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy č. j. HSAA-8396-3/2022 ze dne 5. 9. 2022 (na úseku požární ochrany a na úseku ochrany obyvatelstva). Odvolací správní orgán proto postupoval podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu a požádal nadřízený správní orgán o potvrzení či změnu stanoviska.

Ředitel Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy závazným stanoviskem č. j. HSAA-6909-6/PRE6-2024 ze dne 9.9.2024 napadené koordinované závazné stanovisko potvrdil.

K odvolací námitce mj. uvedl, že zpracovatel PBŘ stanovil požárně nebezpečný prostor vymezením odstupových vzdáleností podle čl. 10.4 ČSN 73 0802. V hodnocení odstupových vzdáleností uvádí, cit.: „Požárně nebezpečný prostor objektu zasahuje do komunikací a ploch městské zeleně, která jsou veřejným prostranstvím, což je přípustné.“ Z ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb. vyplývá, že u požárních úseků musí být vymezen požárně nebezpečný prostor a stanovena odstupová vzdálenost podle českých technických norem, uvedených v příloze č. 1 části 2. V normě ČSN 73 0802 je v čl. 10.2.1 stanoveno, že požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku, kromě veřejného prostranství (např. ulice, park). Tato formulace chrání zájmy vlastníků sousedních pozemků, které by mohly být přesahem požárně nebezpečného prostoru znehodnoceny, a zároveň umožňuje realizaci staveb tam, kde nemůže dojít k omezení práv budoucích stavebníků na sousedních pozemcích. Právo požadovat souhlasy vlastníků pozemků s přesahem požárně nebezpečného prostoru a kontrolovat jejich absenci ve spisu nespadá do gesce hasičského záchranného sboru jako dotčeného orgánu na úseku požární ochrany. HZS hl. m. Prahy pouze sděluje, že vymezení požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemky stavby je v souladu s právními předpisy a technickými normami na úseku požární ochrany. Ve vztahu k okolní zástavbě je pak objekt navržen v souladu s požadavky čl. 10.2.2 ČSN 73 0802. Na základě výše uvedeného je námitka odvolatelů ve vztahu k požární bezpečnosti předmětné stavby nedůvodná.

Nadřízený dotčený orgán posoudil předložené PBŘ v celém rozsahu a dospěl k závěru, že představuje dostatečný podklad pro posouzení požární bezpečnosti navrhované stavby, která splňuje technické podmínky požární ochrany na ni kladené vyhláškou č. 23/2008 Sb., resp. podmínky požární bezpečnosti navrhované stavby byly posouzeny v souladu s právními a technickými předpisy na úseku požární ochrany.

V rámci revizního stanoviska nadřízený orgán rovněž potvrdil závazné stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva. Uvedl, že předložená dokumentace byla posouzena v souladu s ustanovením § 10 odst. 6 zákona o IZS (Zákon o integrovaném záchranném systému), který stanoví, že HZS hl. m. Prahy je dotčeným orgánem v územním a stavebním řízení a ve společném územním a stavebním řízení z hlediska ochrany obyvatelstva. Stavbou nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona o IZS a posouzená projektová dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměrem nedochází ke vzniku nového přesahu požárně nebezpečného prostoru na pozemek odvolatelky.

Námítka je nedůvodná.

V rámci svých vyjádření k doplněným podkladům pro rozhodnutí ze dne 15.3.2026 a 25.3.2026 odvolatelka uvedla:

Z doplnění dokumentace je zřejmé, že stavebník mění předmět stavby, když pouze vágně, nepodloženě a zcela nezávazně sděluje, že se zavazuje nevybudovat elektricky ovládané markýzy a že zajistí, aby budova nepřesahovala nad pozemek odvolatele. Z tohoto vyjádření je patrné, že stavebník od počátku nejednal férově, a ačkoliv se odvolatel snažil o komunikaci, stavebník nebyl nakloněn jakékoliv debatě. Je tedy zřejmé, že odvolatel pouze hájí svá práva a stavebník přesahuje na sousední pozemky naprosto vědomě.

Z doplnění projektové dokumentace (revize 12/2025) vyplývá, že stavebník upustil od realizace elektricky ovládané markýzy na západní fasádě objektu. Tato změna je jednoznačně promítnuta jak v textové, tak ve výkresové části dokumentace, zejména ve výkresech D1.1.17 Pohledy – Návrh, a D1.1.12. Půdorys 3. NP – Návrh, revize 12/2025. Dokumentace pro vydání společného povolení bude po nabytí právní moci rozhodnutí ověřena jako celek a bude pro stavebníka závazná (§ 94p odst. 4 stavebního zákona).

Odstranění markýz nelze považovat za změnu předmětu stavby. Jedná se o drobnou redukci záměru. Z hlediska obsahu žádosti jde zjevně o změnu nepodstatnou. Nedochází k rozšíření stavebního záměru ani k novému dotčení práv třetích osob, naopak jsou chráněna práva odvolatelky. Odstraněním markýz dochází k eliminaci potenciálního přesahu konstrukce nad sousední pozemek parc. č. 1209/10, a tudíž k vyloučení možného zásahu do vlastnických práv odvolatelky. Námítka týkající se přesahu stavby na sousední pozemek se tak v důsledku této úpravy stala bezpředmětnou.

Tvrzení odvolatelky o údajném neférovém jednání stavebníka mají subjektivní povahu. Lze doplnit, že pohnutky účastníků řízení nejsou hlediskem posuzování ve společném územním a stavebním řízení.

Námítka je nedůvodná.

V technické zprávě je nejprve uvedeno, že střecha nástavby bude nepřístupná. U přístavby je však uvedeno, že její střecha bude přístupná, avšak bez bližší specifikace. To je zavádějící, neboť vzápětí je uvedeno, že je navržena z trapézového plechu bez další úpravy, což naopak odpovídá informaci, že střecha přístavby není navržena pro přístup osob, snad s výjimkou údržby. Informace je tedy nevyjasněná a nejednoznačná. Záměr stavebníka to činí zjevně nezákonným.

Odvolací správní orgán předně uvádí, že institut seznámení s podklady pro rozhodnutí neslouží jako prostředek pro rozšiřování okruhu odvolacích námitek. Takový postup je v rozporu se zásadou koncentrace promítnuté do délky odvolací lhůty. Odvolací správní orgán však nepřehlédl, že odvolatelka primárně namítala nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí z důvodu nedostatečného vypořádání jejích námitek uplatněných do řízení. Věcný obsah vyjádření odvolatelky v části koresponduje s obsahem těchto námitek, v části se jedná o zjevné novoty (např. aktuální námítka nebyla v řízení ani v odvolání uplatněna). Odvolací správní orgán považuje za vhodné námítky alespoň stručně vypořádat.

Z předložené dokumentace (včetně revize 12/2025), zejména ze Souhrnné technické zprávy a části D.1.1 Technická zpráva, vyplývá, že střešní konstrukce objektu je navržena jako plochá střecha s konstrukcí

z ocelového trapézového plechu, opatřená tepelnou izolací a hydroizolační vrstvou. V části B.2.5 Souhrnné technické zprávy (Bezpečnost při užívání stavby) je dále uvedeno, že na střeše bude instalován záchytný systém.

Odvolatelce lze přisvědčit, že z podkladů současně vyplývá určitá terminologická nejednoznačnost v označení střechy jako „pochozí“ či „nepochozí“. Tuto skutečnost však nelze vykládat izolovaně, nýbrž v kontextu celého řešení stavby a podmínek společného povolení.

Rozhodná je výroková část rozhodnutí (podmínka č. 3), ve které je jednoznačně stanoveno: „střechy přístavby i nástavby budou ploché, nepochozí“.

Tato podmínka je pro stavebníka závazná a vymezuje způsob užívání stavby ve smyslu § 94p odst. 1 stavebního zákona. Případné dílčí nepřesnosti či terminologické nejasnosti v projektové dokumentaci proto nemají vliv na zákonnost rozhodnutí, pokud je způsob užívání stavby jednoznačně určen ve výroku.

Označení střechy jako „pochozí“ v dílčí části dokumentace lze zároveň vyložit jako technickou pochozost pro účely údržby a obsluhy, nikoliv jako určení pro běžné užívání veřejností či uživateli stavby. Tomu odpovídá i návrh záchytného systému, který je standardním bezpečnostním prvkem pro pohyb osob při údržbě střechy.

Námítka je nedůvodná.

V rámci projektové dokumentace ani ve vydaném rozhodnutí stavebního úřadu na P11 nejsou bourací práce blíže specifikovány a nejsou ani součástí žádosti stavebníka. Stavebník v technické zprávě uvádí pouze to, jak jsou nové konstrukce navrženy, nahrazeny či vyměněny, ale nikde není uvedeno, jakým způsobem a v jakém rozsahu. To je zcela nedostatečně a v rozporu s předpisy.

Obsahově shodnou námitku stavební úřad vypořádal na str. 15 rozhodnutí (námitka č. 12). Správně uvedl, že součástí stavby není odstranění stávajících staveb, dojde pouze ke stavebním úpravám a nosné konstrukce zůstanou zachovány. Dále odkázal na obsah dokumentace, která v dostatečném rozsahu obsahuje výkresy stávajícího stavu a výkresy nového stavu obsahující legendu nových konstrukcí.

Odvolací správní orgán nemá stavebnímu úřadu co vytknout a pouze doplňuje, že dokumentace je zpracována v rozsahu požadovaném pro řízení o vydání společného povolení dle požadavků vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Z části B.8 Zásady organizace výstavby vyplývá základní koncepce provádění stavebních prací, včetně nezbytných demolic a úprav stávajících konstrukcí.

Podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., která stanoví požadavky na rozsah a obsah dokumentace pro vydání společného povolení, není vyžadován detailní technologický popis bouracích prací, ale jejich vymezení v rozsahu nezbytném pro posouzení vlivů stavby na okolí, bezpečnost a koordinaci výstavby. Podrobné řešení technologických postupů, včetně přesného způsobu provádění bouracích prací, je předmětem navazující dokumentace pro provádění stavby, nikoliv dokumentace pro povolení stavby. Z předložené dokumentace je zřejmé, které konstrukce budou nahrazeny či upraveny, a jaké nové konstrukční řešení je navrženo.

Námítka je nedůvodná.

Stavebník v projektové dokumentaci, resp. technické zprávě uvádí, že bude prohlubována výtahová šachta, která bude založena na základové desce podepřené mikropilotami. Není však specifikován jejich počet ani hloubka. Tím nejsou naplněny předepsané požadavky a záměr je v rozporu s legislativou.

Námitka nebyla v řízení uplatněna a je zjevně opožděná. Odvolací správní orgán přesto k námitce uvádí, že podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb musí dokumentace obsahovat základní konstrukční a statické řešení, nikoliv podrobný návrh jednotlivých prvků zakládání v úrovni realizační dokumentace. Konkrétní dimenzování mikropilot (tj. jejich počet, délka, průměr a technologický postup provádění) je standardně předmětem navazující dokumentace pro provádění stavby. Společná dokumentace v tomto smyslu obsahuje dostatečné podklady pro posouzení mechanické odolnosti a stability stavby. Odvolatelka neuvádí konkrétní skutečnosti, z nichž by vyplývalo, že navržený způsob založení je nevhodný, neproveditelný či v rozporu s technickými předpisy, ale omezuje se pouze na požadavek vyšší míry podrobnosti dokumentace, než jaký stanoví právní předpisy pro daný stupeň řízení.

Námitka je nedůvodná.

V akustické studii je uvedeno, že zařízení staveniště bude zřízeno na dotčených pozemcích, aniž jsou vyjmenovány nebo vysvětleno, zda jde o pozemky ve vlastnictví stavebníka, či zda předpokládá využití i dalších pozemků, které mu nepatří. Dále je uvedeno, že bude napojeno stávajícím průjezdem na ulici Arkalycká. To vše, aniž by stavebník v tomto řízení požádal o umístění a povolení zařízení staveniště. Totéž je uvedeno i v Průvodní zprávě, kde stavebník uvádí, že v rámci zařízení staveniště bude vytvořen koridor transportu stavebních materiálů, přičemž zařízení staveniště není součástí tohoto řízení. To činí záměr neakceptovatelným.

Námitka shodného významu byla uplatněna v odvolání a je vypořádána výše na str. 5 rozhodnutí.

Zařízení staveniště představuje dočasné opatření související s realizací stavby, které není samo o sobě předmětem řízení o vydání společného povolení stavby. Staveniště obecně rovněž nevyžaduje povolení či opatření stavebního úřadu. Povolovacímu režimu podléhají při dosažení zákonných parametrů samostatné stavby zařízení staveniště (např. buňkoviště) a mohou být předmětem samostatné žádosti a samostatného řízení jako dočasné stavby vyžadující povolení. Projektová dokumentace řeší zařízení staveniště v rozsahu odpovídajícím vyhlášce č. 499/2006 Sb., zejména v části B.8 Zásady organizace výstavby, tj. na úrovni základního koncepčního návrhu organizace stavebních prací.

Z koordinační situace (výkres C.03 Koordinační situace – nová) je zřejmé umístění základních prvků zařízení staveniště (např. oplocení, zásobovací plochy, stavební výtah), přičemž z tohoto zákresu vyplývá, že zařízení staveniště je situováno na pozemcích stavebníka. Z dokumentace ani z jiných podkladů nevyplývá, že by bylo uvažováno s využitím pozemků ve vlastnictví odvolatelky.

Rozhodnutí zároveň obsahuje podmínku, že „Dočasná stavba zařízení staveniště uvedená na výkrese C 03 koordinační situace – nová, v měřítku 1:250, revize z 10/2023, kterou zpracoval Ing. Jindřich Hampl, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0002861, není předmětem tohoto rozhodnutí.“

Námitka je nedůvodná.

V akustické studii i v architektonicko-stavebním řešení je uvedeno, že přístavba bude založena na pilotech, zatímco technická zpráva uvádí použití mikropilot. Jedná se o zjevný nesoulad. Takové rozpory dokumentace záměru nelze tolerovat.

Ze strany odvolatelky se opět jedná o další námitku, která měla být uplatněna nejpozději v odvolání.

Z obsahu dokumentace, zejména z části stavebně konstrukčního řešení, vyplývá, že přístavba je navržena na vrtaných velkopřůměrových železobetonových pilotách, které jsou lokálně doplněny mikropilotami. Tento návrh je zpracován autorizovanou osobou v oboru statika a dynamika staveb a je doložen statickým výpočtem, který je součástí dokumentace.

Navržené řešení představuje jednotný a vzájemně provázaný systém hlubinného založení, kdy mikropiloty plní doplňkovou funkci v místech, kde je to z hlediska geotechnických podmínek nebo konstrukčního řešení účelné. Nejedná se tedy o vzájemně rozporné varianty, ale o kombinované technické řešení.

Pokud jsou v některých částech dokumentace použity zjednodušené či obecné formulace, nelze z toho bez dalšího dovozovat věcný rozpor, protože mikropiloty představují specifický typ pilotového založení. Rozhodující je obsah stavebně konstrukčního řešení a statického posouzení, které je v dokumentaci uvedeno konzistentně. Dokumentace je dále podložena inženýrskogeologickým a hydrogeologickým posouzením. Lze uzavřít, že stavba je navržena na kombinovaném pilotovém založení, jehož správnost je doložena statickým výpočtem. Negativní vliv záměru na okolí nebyl zjištěn (viz str. 14 společného povolení).

Námitka je nedůvodná.

V akustické studii je dále uvedeno, že se na střeše bude nacházet řada technologických zařízení, která nejsou blíže specifikována. Stejně tak mají být umístěna i na fasádě, ačkoliv stavebník opakovaně uvádí, že ani nástavba, ani přístavba nebude rozšiřovat stávající půdorys stavby. Toto tvrzení stavebník potvrdil i dne 17. 12. 2025, když uvedl, že nic nebude přesahovat obrys stávající stavby. Jedná se však pouze o konstatování, neboť projektová dokumentace v tomto směru upravena nebyla. Naopak z projektové dokumentace plyne opak. To činí záměr nezákonným a nelze ho povolit.

Na střeše objektu budou umístěna technologická zařízení (např. zařízení vzduchotechniky a chlazení), což je u daného typu stavby obvyklé. Tato zařízení jsou zohledněna v rámci posouzení vlivů stavby na okolí, zejména v části B.2.10.3 Souhrnné technické zprávy a v akustické studii, která je součástí podkladů pro rozhodnutí. Námitka týkající se vlivu technologických zařízení na akustickou situaci byla vypořádána výše na str. 7 rozhodnutí na základě závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví č. j. MZDR 29306/2024-4/OVZ ze dne 3.1.2025, kterým bylo potvrzeno závazné stanovisko Hygienická stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 12341/2022/Man ze dne 12. 5. 2022 vydané s podmínkami, které byly převzaty do výrokové části společného povolení (podmínka č. 16). Tím je zajištěno, že provoz technologických zařízení nebude překračovat hygienické limity hluku.

Z dokumentace nevyplývá, že by technologická zařízení byla navržena tak, aby zasahovala mimo obrys stavby na pozemky ve vlastnictví odvolatelky, ostatně ani odvolatek neuvádí konkrétní část dokumentace, ze které by takový zásah vyplýval.

Námitka je nedůvodná.

Na výkresech – v pohledech – je vyznačen prostor pro reklamy, avšak stavebník v žádosti o povolení reklamy nepožádal. Je nezbytné uvést projektovou dokumentaci do souladu se žádostí stavebníka, jinak existuje nesoulad mezi textovou a výkresovou částí dokumentace a samotnou žádostí. Jedná se o zjevný rozpor s legislativou.

Na obdobnou námitku reagoval stavební úřad na str. 16 rozhodnutí (námitka č. 18) se závěrem, že stavebník na výkresech žádné reklamní plochy nenavrhuje ani o umístění reklamních ploch nežadá.

Odvolací správní orgán prověřil textovou i výkresovou část dokumentace a nikde „vyznačení prostoru pro reklamy“ nedohledal. V posuzovaném případě žádná reklamní zařízení nejsou předmětem podané žádosti a ani připojené dokumentace, a proto nejsou předmětem posuzování ve společném řízení. Případné schematické vyznačení v dokumentaci, které však nelze dohledat, lze chápat jako teoretickou budoucí možnost využití fasády objektu.

Lze doplnit, že podle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (obdobně § 7 zákona č. 283/2021 Sb.) se za stavbu považují mimo jiné i reklamní zařízení, která podléhají samostatnému posouzení v příslušném řízení. Pokud by mělo dojít k jejich realizaci, bude stavebník povinen postupovat v souladu se stavebním zákonem a požádat o příslušné povolení, včetně doložení odpovídající dokumentace.

Námitka je nedůvodná.

Část PD označená silnoproud je zpracována AO v oboru pozemních staveb nikoliv AO se specializací elektro, nejedná se o jednoduchou stavbu, ale o stavbu s veřejným přístupem. To činí PD neúplnou a nezákonnou.

Také tato námitka nebyla uplatněna v řízení ani v odvolání.

Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (Ing. Jindřich Hampl, ČKAIT – 0002861) nese odpovědnost za koordinaci a kompletaci projektové dokumentace jako celku. Může sám navrhnout standardní silnoproudé rozvody v rámci pozemní stavby. Podle autorizačního zákona č. 360/1992 Sb. a pravidel ČKAIT platí, že inženýr v oboru pozemní stavby je oprávněn zpracovávat projektovou dokumentaci jako celek, včetně jejich dílčích částí. Pouze pokud se jedná o složité, vyhrazené elektrické instalace (např. složité průmyslové provozy, trafostanice, systémy s vysokým rizikem), měl by být přizván specialista.

Námitka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, proto odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Odvolací správní orgán upozorňuje, že stavebnímu úřadu je k následnému ověření spolu se správním spisem postoupena předložená část aktualizované dokumentace revize 12/2025 (A + B Průvodní a Souhrnná technická zpráva; D1.1 a) Technická zpráva; výkresy D1.1 č.12 - Půdorys 3. NP; D1.1 č. 13 - Půdorys 4.NP; D1.1 č.16 Řez B; D1.1 č.17 – Pohledy; D1.1 č.18 – Pohledy).

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Zděnek Christian Tesárek, IDDS: nenyspj

místo podnikání: Lublaňská č.p. 1836/43, 120 00 Praha 2-Nové Město

zastoupení pro: Arkalycká, s.r.o., Malé náměstí 138/4, 110 00 Praha 1-Staré Město

2. Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif

sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

3. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

4. THESEA CZ a.s., IDDS: hxqgnmu

sídlo: Arkalycká č.p. 877/4, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu

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

III. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, veřejnou vyhláškou

6. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

7. Úřad městské části Praha 11, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: nr5bpci

sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415

IV. ostatní

8. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, evidence ÚR, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

9. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415 + **SPIS**

+ vybrané části dokumentace revize 12/2025 (A + B Průvodní a Souhrnná technická zpráva; D1.1 a) Technická zpráva; výkresy D1.1 č.12 - Půdorys 3. NP; D1.1 č. 13 - Půdorys 4.NP; D1.1 č.16 Řez B; D1.1 č.17 – Pohledy; D1.1 č.18 – Pohledy).

+ 2 x revizní závazná stanoviska DOSS

Na vědomí

MHMP STR/Pr