



Záměr: **Z/2025/68830**
Řízení: **R/2025/119089**
Č.j.: **R/2025/119089/3**

Dne: 14.08.2025

Úřad: **Úřad městské části Praha 3 -
Odbor výstavby
Havlíčkovo náměstí 700/9
Žižkov
13000 Praha
eqkbt8g**

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Ing. DAVID BALÝ**
Tel: 222116712
Email: baly.david@praha3.cz

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru

Výroková část

Úřad městské části Praha 3 - Odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f/ zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ustanovení § 193 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou dne 11.04.2025 podal



[redacted]
[redacted] kterou zastupuje [redacted]
[redacted]

(dále jen "žadatel/stavebník"), a na základě tohoto posouzení:

Podle § 195 a § 211 stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení 12/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy)

schvaluje stavební záměr

nazvaný:

"Stavební úpravy a změna v užívání NJ 278/103"

Praha, Sabinova 278/8, Žižkov

(dále jen "stavba") na pozemku 964/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Žižkov.

Stavba obsahuje:

Vzhledem k velikosti nebytové jednotky 278/103 je navrženo její rozdělení na 2 samostatné jednotky – byty (2+KK a 4+KK). Jeden menší byt BJ 278/103-A přístupný ze schodišťového jádra vchodu Sabinova 8 a druhý větší byt BJ 278/103-B přístupný přes chodbu (společnou pro NJ 279/107 a NJ 279/108) do schodišťového jádra vchodu Rokycanova 18.

Nově vzniklé bytové jednotky budou sloužit k bydlení. Každý byt bude využívat jiné schodišťové jádro. Pro vertikální komunikaci v objektu budou sloužit stávající schodiště s výtahy. Výtahy jsou přístupné z 8.NP, v případě poruchy je možné využít propojení obou jader dle prohlášení vlastníka v 6.NP.

V nosných zdech budou vyříznuty 3 otvory pro dveře. Pro vstupní dveře ze schodiště bude vyříznutý otvor šířky 1200 mm. Otvory pro interiérové dveře budou šířky 1100 mm. Poloha vyřezávaných otvorů je navržena dle architektonického návrhu. Před vyřezáváním otvorů je nutné seškrábnutím



omítky nalézt spáry mezi stěnovými panely. Otvory vyřezávat tak, aby z panelu zbylo ostění (nosný pilířek) alespoň šířky 200 mm. Protože úpravy probíhají v posledním NP, může svislá spára mezi panely být v nadpraží otvoru. Před vyřezáváním je potřeba přilehlé stropní konstrukce podstojkovat. Po vyříznutí otvoru se vsadí k ostění ocelové válcované U 120 s přivařenými patkami. Sloupky se pomocí chemických kotev přikotví k panelům. Nad U profily se vloží dvojice svařených U 120, které se přivaří na ocel. sloupky. Nadpraží panelu se proti vloženému překladu uklínuje a spára se vyplní expanzní maltou. Vsazený ocelový rám je navržen z profilů U120, aby bylo možno jej obložit kupř. sádrokartonovými deskami pro dosažení požární odolnosti min. 45 minut.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pro povolení záměru z 11/2024, kterou vypracovali a digitálně podepsali: architektonicko-stavební řešení Ing. arch. Jiří Prokopec, autorizovaný architekt, ČKA 05678, stavebně konstrukční řešení zpracoval, Ing. Maxmilián Schmidt ČKAIT 0011530, požárně bezpečnostní řešení, Ing. Petra Machová ČKAIT 0009363; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**
2. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
3. Stavebník je povinen písemně oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby a dodat:
 1. název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list)
 2. jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu na něj a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění)
 3. oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).
 4. každá změna stavebního podnikatele nebo stavbyvedoucího v průběhu stavby bude neprodleně oznámena stavebnímu úřadu.



4. Stavba bude dokončena nejpozději do 2 let ode dne zahájení stavby.
5. Stavbu je možné užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo při závěrečné kontrolní prohlídce stavby předloží stavebník:
 1. dokumentaci skutečného provedení, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení nebo ověřené projektové dokumentaci,
 2. doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy,
 3. doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití, a evidenci odpadů z prováděné stavby,
 4. souhlasná stanoviska dotčených orgánů k povolení užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud byla opatřena před konáním závěrečné kontrolní prohlídky.

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

Dotčené orgány nevznesli žádné podmínky.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu):

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČ: 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město
- Městská část Praha 3, IČ: 00063517, Havlíčkovo náměstí 700/9, 13000 Praha - Žižkov
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





•

Odůvodnění

Dnem podání žádosti o povolení záměru bylo zahájeno řízení. Stavební úřad oznámil zahájení řízení opatřením ze dne 25.06.2025 pod čj. R/2025/119089/2 známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 188 stavebního zákona, upustil od ohledání na místě a ústního jednání, neboť poměry v území jsou stavebnímu úřadu známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Účastníci řízení (dle § 182 stavebního zákona):

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu.

podle § 182 písm. a/ stavebního zákona – stavebník: Lijun Peng

podle § 182 písm. b/ stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP



podle § 182 písm. c stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:]



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Městská část Praha 3

podle § 182 písm. e stavebního zákona – osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: podle § 18 odst. 1 písm. h/ zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze, v platném znění, je účastníkem řízení: Městská část Praha 3

Vlastnické právo k pozemku č. parc. 964/2 v katastrálním území Žižkov bylo ověřeno dálkovým přístupem ke dni vydání tohoto rozhodnutí.

Stavba obsahuje:

Vzhledem k velikosti nebytové jednotky 278/103 je navrženo její rozdělení na 2 samostatné jednotky – byty (2+KK a 4+KK). Jeden menší byt BJ 278/103-A přístupný ze schodišťového jádra vchodu Sabinova 8 a druhý větší byt BJ 278/103-B přístupný přes chodbu (společnou pro NJ 279/107 a NJ 279/108) do schodišťového jádra vchodu Rokycanova 18.



Nově vzniklé bytové jednotky budou sloužit k bydlení. Každý byt bude využívat jiné schodištvé jádro. Pro vertikální komunikaci v objektu budou sloužit stávající schodiště s výtahy. Výtahy jsou přístupné z 8.NP, v případě poruchy je možné využít propojení obou jader dle prohlášení vlastníka v 6.NP.

V nosných zdech budou vyříznuty 3 otvory pro dveře. Pro vstupní dveře ze schodiště bude vyříznutý otvor šířky 1200 mm. Otvory pro interiérové dveře budou šířky 1100 mm. Poloha vyřezávaných otvorů je navržena dle architektonického návrhu. Před vyřezáváním otvorů je nutné seškrábnutím omítky nalézt spáry mezi stěnovými panely. Otvory vyřezávat tak, aby z panelu zbylo ostění (nosný pilířek) alespoň šířky 200 mm. Protože úpravy probíhají v posledním NP, může svislá spára mezi panely být v nadpraží otvoru. Před vyřezáváním je potřeba přilehlé stropní konstrukce podstojkovat. Po vyříznutí otvoru se vsadí k ostění ocelové válcované U 120 s přivařenými patkami. Sloupky se pomocí chemických kotev přikotví k panelům. Nad U profily se vloží dvojice svařených U 120, které se přivaří na ocel. sloupky. Nadpraží panelu se proti vloženému překladu uklínuje a spára se vyplní expanzní maltou. Vsazený ocelový rám je navržen z profilů U120, aby bylo možno jej obložit kupř. sádrokartonovými deskami pro dosažení požární odolnosti min. 45 minut.

Posouzení podle § 193 stavebního zákona:

odst. 1 písm. a) *soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území a odst. 1 písm. b)* *soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán:* 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, s vyhláškou č. 32/1999 Sb. HMP o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, včetně všech platných změn i změny Z 2832/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, neboť pozemky, na které se stavba nachází, jsou určeny pro funkční využití **OB – čistě obytné**, v územní stabilizovaném, podle které jsou úpravy bytů v souladu s funkčním využitím



odst. 1 písm. c) *soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:* Protože předložená projektová dokumentace byla zpracována v 11/2024, posuzoval ji stavební úřad v souladu s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy)

odst. 1 písm. d) *soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:* Požadavky a podmínky obsažené v předložených závazných stanoviscích, vyjádřeních a sděleních dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů byly zpracovány do projektové dokumentace a jsou zahrnuty do tohoto rozhodnutí.

odst. 1 písm. e) *soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:* Požadavky a podmínky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou zpracovány do PD nebo jsou zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

odst. 1 písm. f) *soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech:* Záměr nebude mít negativní vliv na okolí, jak je doloženo v předložených závazných stanoviscích, vyjádřeních a sděleních dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a je prokázáno s odkazem na soulad s PSP

K žádosti byla doložena rozhodnutí, vyjádření, stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů:

- závazné stanovisko bez podmínek HZS ze dne 20.03.2025 pod čj. HSAA-2427-3/PRE3-2025
- závazné stanovisko bez podmínek HS ze dne 19.03.2024 pod čj. HSHMP 14169/2025
- sdělení MHMP Odboru památkové péče ze dne 10.04.2025 pod čj. MHMP 349484/2025
- jednotné enviromentální stanovisko bez podmínek ze dne 31.03.2025 pod čj. UMCP3 167789/2025

K žádosti bylo dále doloženo:



- projektová dokumentace z 11/2024, kterou vypracovali architektonicko-stavební řešení Ing. arch. Jiří Prokopec, autorizovaný architekt, ČKA 05678, stavebně konstrukční řešení zpracoval, Ing. Maxmilián Schmidt ČKAIT 0011530, požárně bezpečnostní řešení, Ing. Petra Machová ČKAIT 0009363
- souhlas vlastníka v souladu s § 187 stavebního zákona
- plná moc k zastupování ve prospěch Jiřího Prokopce

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění pro stavebníka a dodavatele:

Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě 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.

Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby a podzemních vedení dotčených inženýrských sítí odborně způsobilou osobou. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.

Změnu povolené stavby lze provést jen na základě povolení změny stavby před dokončením dle § 224 zákona č. 283/2021 Sb. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopné samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební



povolání a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí, o který je stavebník povinen požádat stavební úřad (§ 232 zákona č. 283/2021 Sb).

Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. Pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání staveb vyžadovaná zvláštními právními předpisy.

V průběhu výstavby je nutno dbát na ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Při provádění stavby nesmějí být poškozeny ani znečištěny objekty, komunikace a jiná zařízení a nesmí být bráněno bezpečnému užívání. Při provádění stavby je nutné dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Odpady ze stavby budou zařazeny podle druhu a kategorií, tříděny a odstraněny způsobem stanoveným zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů, a dle nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb. Po celou dobu realizace stavby bude stavebník zajišťovat údržbu a čištění komunikací.

Povinnosti stavebníka při provádění stavby jsou uvedeny v § 160 zákona č. 283/2021 Sb. Povinnosti vlastníka stavby a zařízení jsou uvedeny v § 167 zákona č. 283/2021 Sb. Pro stavebníka jsou závazná vyjádření a stanoviska vydaná ve výše uvedené věci dotčenými orgány. Stavebník je povinen respektovat podmínky stanovené ve vyjádření správců inženýrských sítí a oznámit jim zahájení prací.

Stavební mechanismy nesmí být zásadně používány tam, kde to některý ze správců poduličnických sítí výslovně zakázal. Vyskytnou-li se při provádění výkopů podzemní vedení v projektu nezakreslená, musí být další stavební práce přizpůsobeny skutečnému stavu. Způsob event. úprav nebo přeložení těchto vedení musí být projednán se správcem příslušné sítě.



Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl.m. Prahy, Jungmannova 35, Praha 1, podáním u zdejšího správního orgánu. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů 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.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Podle ustanovení § 198 odst. 1 stavebního zákona platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlouží se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Podle ustanovení § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen.



Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal
Ing. David Balý
dne 14.08.2025 12:33

.....
Ing. DAVID BALÝ

Rozdělovník:

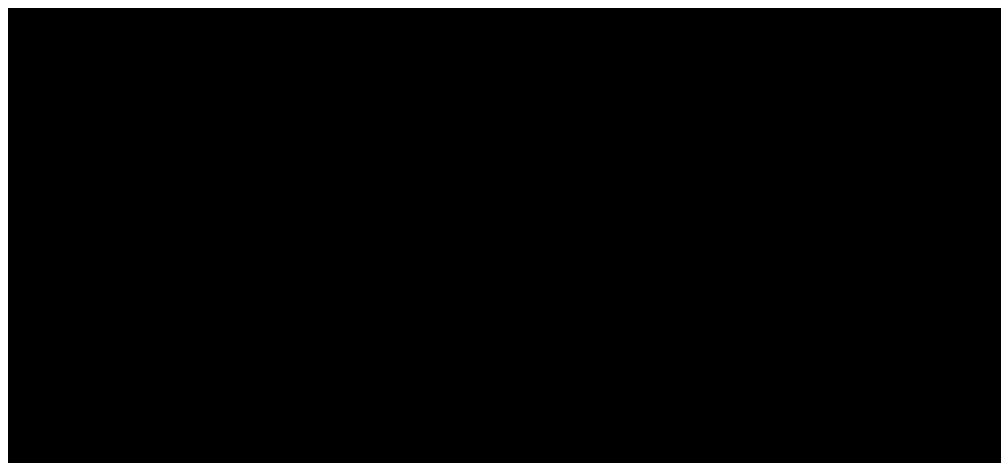
Zástupce stavebníka

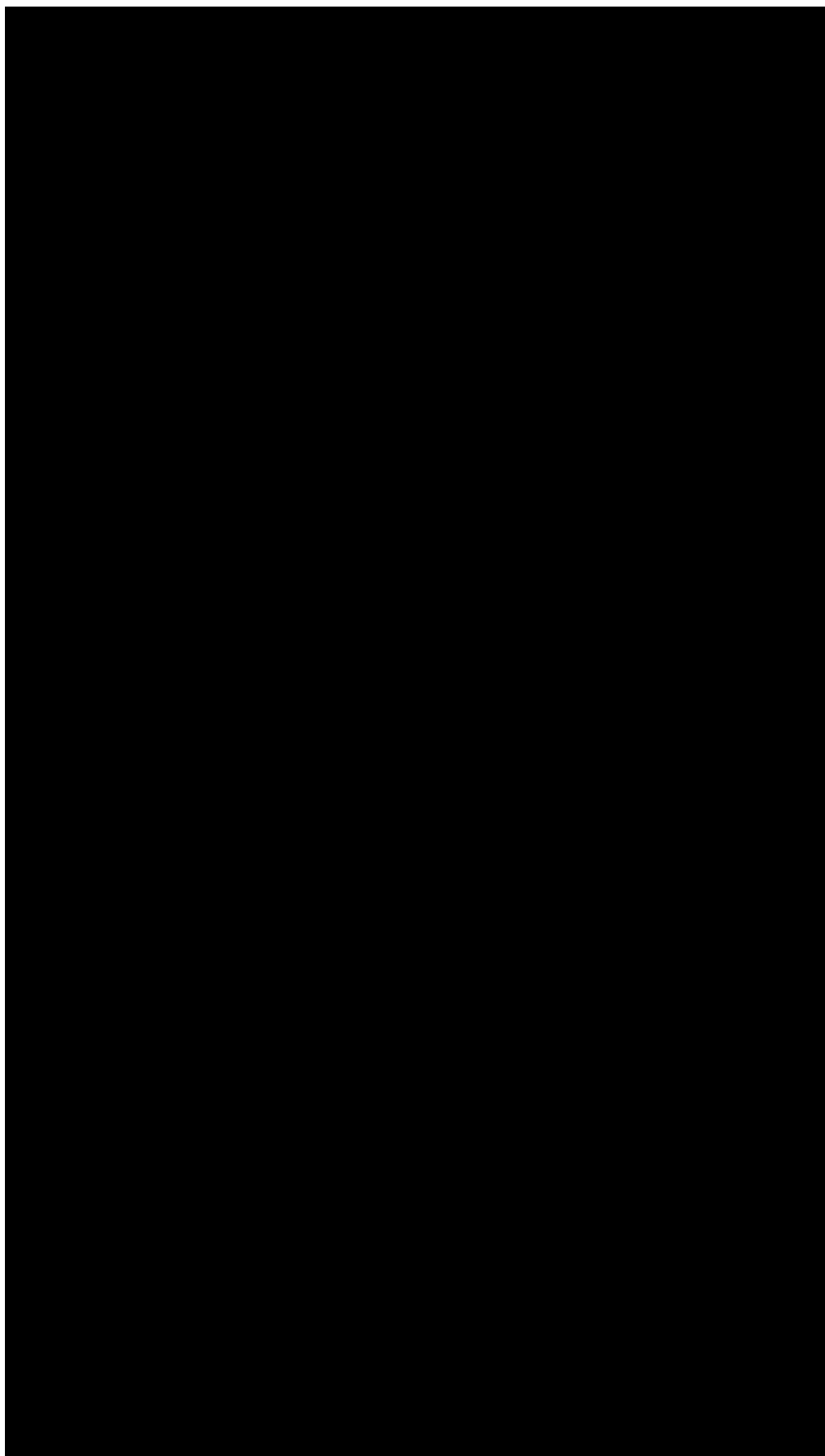


Obec

Městská část Praha 3 - Odbor kancelář úřadu, Havlíčkovo
náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská
2077/57, Nové Město, 12800 Praha

Ostatní vlastníci







Dotčené orgány

HZS hl. m. Prahy, č.p. 1595, 12000

Úřad městské části Praha 3 - DOSS, odbor ochrany životního prostředí, č.p. 700, 13000

HS hl.m. Prahy, Rytířská 404/12, Staré Město, 11000 Praha

Na vědomí

