



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

ZÁMĚR: Z/2025/25707
ŘÍZENÍ: R/2025/34856
ČJ: R/2025/34856/4
VYŘIZUJE: Tůmová Iveta
TEL.: 283 091 245
E-MAIL: tumovai@praha9.cz



DATUM: 21.02.2025

Ukl. zn.: D-2420/Libeň

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 239 až 242 stavebního zákona žádost o změnu v užívání stavby, podmíněnou stavební úpravou vyžadující povolení dle § 171 stavebního zákona a odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 stavebního zákona, kterou dne 11.02.2025 podala společnost

C & R Developments s.r.o., IČO 27187179, se sídlem Českomoravská 2420/15a, 190 00 Praha-Libeň, kterou zastupuje společnost URBIA, s.r.o., IČO 49687514, se sídlem Královská 1081/16, 110 00 Praha-Staré Město (dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 242 odst. 2 ve spojení s § 189 až 193 stavebního zákona a podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení změnu dokončené stavby:

obchodního a administrativního centra "Víceúčelové centrum Galerie Harfa" č.p. 2420, Ocelářská 2a, Českomoravská 15a a 15b Praha 9, na pozemku parc. č. 3343/92 v katastrálním území Libeň, spočívající ve stavebních úpravách obchodní jednotky v 1.NP, souvisejících se změnou užívání na provozovnu pro bankovní služby (dále jen "stavba").

Stavba obsahuje:

- stavební úpravy stávající obchodní jednotky – prodejny obuvi (Baťa) v 1.NP, po jejichž provedení vznikne jednotka využívaná jako provozovna pro bankovní služby (Moneta Money Bank), obsahující bankovní halu, samoobslužnou zónu, jednací místnost, technickou místnost, šatnu, denní místnost, kuchyňku, WC a úklidovou místnost. Jednotka bude napojena na stávající rozvody technického vybavení obchodního centra.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z 12/2024, 01/2025, kterou ověřili Ing. Jan Ruta, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0500728, Ing. Pavel Bosenseidl, Autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT 0007889, Ing. Josef Filipčík, Autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0007042, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena v evidenci elektronických dokumentací.
2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Současně předloží jeho příslušné oprávnění k provádění stavebních nebo montážních prací.

3. Skládky nesmějí zabraňovat přístupům ke vchodům a vjezdům přilehlých staveb a pozemků i k zařízením, které z důvodů bezpečnostních, požárních nebo provozních musí být stále přístupné (uzávěry, vstupy do inženýrských sítí aj.).
4. Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního rozhodnutí dle § 230 stavebního zákona. K žádosti stavebník předloží náležitosti uvedené v § 232 téhož zákona.
5. Požadavky uplatněné v závazném stanovisku dotčeného orgánu stavebník zabezpečí takto:
 - a) Bude splněna podmínka Hygienické stanice hl. m. Prahy, vyplývající ze závazného stanoviska č.j. HSHMP 01626/2025, ze dne 31.01.2025:
 - Ke kolaudaci budou předloženy protokoly o seřízení, měření a zaregulování výkonů vzduchotechnických zařízení, které objektivně doloží, že všechny prostory pracovišť a pomocných zařízení mají zajištěnou odpovídající výměnu vzduchu.
 - Ke kolaudaci budou předloženy výpočty osvětlení dle skutečného provedení stavby, tj. protokoly z měření umělého osvětlení pracoviště, které objektivně doloží, že všechny prostory pracovišť mají zajištěnou odpovídající osvětlenost E_m v souladu s požadavky § 45 Osvětlení pracoviště nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů a ČSN EN 12464-1 Světlo a osvětlení – Osvětlení pracovišť – část 1: Vnitřní pracoviště.

Účastníkem řízení je podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů C & R Developments s.r.o., IČO 27187179, se sídlem Českomoravská 2420/15a, 190 00 Praha-Libeň.

Odůvodnění:

Dne 11.02.2025 podal stavebník/vlastník výše uvedené stavby žádost o povolení změny v užívání stavby. Žádost podaná v souladu s § 14 vyhlášky č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona, je úplná neboť obsahuje náležitosti stanovené v § 239 odst. 2 a 3 stavebního zákona. K žádosti byla doložená dokumentace z 12/2024, 01/2025, kterou ověřili Ing. Jan Ruta, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0500728, Ing. Pavel Bosenseidl, Autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT 0007889, Ing. Josef Filipčík, Autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0007042, která byla vložena do evidence elektronických dokumentací, a dále závazné stanovisko dotčeného orgánu Hygienické stanice hl. m. Prahy, která vydala souhlasné závazné stanovisko HSHMP 01626/2025, dne 31.01.2025, z hlediska požadavků předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, jejíž podmínky stavební úřad zohlednil v podmínce ve výroku tohoto rozhodnutí, a závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, pod č.j. HSAA-772-3/PŘES-2025, dne 04.02.2025, z hlediska požární ochrany a ochrany obyvatelstva, bez podmínek.

Dokumentace pro povolení záměru dle § 157 odst. 2 písm. a) stavebního zákona obsahuje náležitosti uvedené v § 158 stavebního zákona a je členěná tak, jak je stanoveno vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou, v daném případě osobou, která získala podle § 155 stavebního zákona oprávnění k výkonu vybraných činností podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Z projektové dokumentace vyplývá, že budou provedeny stavební úpravy stávající obchodní jednotky, resp. změna v užívání části stavby je podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení, a proto stavební úřad postupoval podle § 242 odst. 2 stavebního zákona. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o změnu dokončené stavby, která splňuje požadavky uvedené v § 212 stavebního zákona a stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal dne 11.02.2025, bylo uvedeným dnem zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Účastníkem řízení dle § 242 odst. 2 ve spojení s § 239 odst. 4 stavebního zákona jsou vlastníci stavby, vlastníci pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání, osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno. Postavení účastníka řízení stavební úřad přiznal pouze stavebníkovi, který je současně i vlastníkem dotčené stavby, neboť vlastnická práva jiných osob nemohou být při provádění stavby přímo dotčena, a to ani hlukem z dopravy při provádění stavby nebo hlukem ze stavební činnosti, s ohledem na skutečnost, že stavební práce budou prováděny pouze uvnitř budovy. Účastníkem tohoto řízení je dle LV č. 9177

stavebník, který je současně i vlastníkem dotčené stavby, společnost C & R Developments s.r.o., kterou na základě plné moci ze dne 24.01.2023, zastupuje společnost URBIA, s.r.o.

Ve smyslu § 193 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) 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,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Podle odst. 2 téhož ustanovení stavební úřad vychází při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. Na vyžádání stavebního úřadu vydá dotčený orgán do 5 dnů sdělení k návrhům, námitkám, vyjádřením nebo návrhům důkazů účastníků řízení, které se týkají jím chráněného veřejného zájmu.

Stavební úřad ověřil, zda stavební záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou se dle § 12 písm. p) stavebního zákona, pro regulační plán rozumí územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán, pro územní plán rozumí zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán a pro zásady územního rozvoje rozumí územní rozvojový plán. Úkolem územního plánování, je podle § 40 stavebního zákona, mimo jiné posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Platným podkladem pro posouzení stavby je platný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska funkčního i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem hlavního města Prahy a Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11, vzhledem k charakteru a rozsahu záměru nejsou dotčeny. Změna v užívání části stavby, která je podmíněna stavební úpravou je z hlediska plošného i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, neboť se nachází v území označeném kódem SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném, s hlavním využitím plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti bydlení. Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé výstavby, přičemž navrhovaný stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, kdy do stávající struktury nebude nijak zasahováno, neboť se jedná o stavební úpravy stavby bez vnějších stavebních úprav, kdy stávající hmota stavby zůstane plně zachována. Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Změna v užívání části stavby, která je podmíněna stavební úpravou, je v souladu s územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy a nevznikají žádné nové požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Změna v užívání části stavby, která je podmíněna stavební úpravou, splňuje technické požadavky na stavby zohledněné v:

- § 145 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny základní požadavky na stavby, neboť navrhovanou změnou v užívání se tyto požadavky nemění, stavba obchodního centra je provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby,
- § 146 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, neboť navrhovanou změnou v užívání se tyto požadavky nemění,

- požadavky na požární bezpečnost, uvedené v § 147 stavebního zákona, jsou dle závazného stanoviska pod č.j. HSAA-772-3/PRES-2025, ze dne 04.02.2025, splněny,
- § 148 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, se navrhouvanou změnou v užívání nemění, z těchto hledisek byla posouzena dotčeným orgánem Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, na úseku ochrany veřejného zdraví, který vydal souhlasné závazné stanovisko pod č.j. HSHMP 01626/2025, ze dne 31.01.2025,
- § 149 stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě, neboť navrhouvanou změnou v užívání se tyto požadavky nemění a stávající obchodní centrum je v současné době uzpůsobeno tak, aby bylo zabezpečeno jeho užívání osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace, neboť přístup do všech prostorů určených pro užívání veřejností je zajištěn vodorovnými komunikacemi, schodišti a výtahy, vstupy do stavby jsou bez schodů a vyrovnávacích stupňů a jsou v úrovni komunikace pro chodce a na všech vyznačených vnějších parkovacích plochách jsou vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené v požadovaném počtu.

Předložená dokumentace splňuje technické požadavky na stavby dle ustanovení nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy; dále jen „PSP“) a technické požadavky na stavby dle ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „PV“), a to především:

- § 2 písm. j) PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na stabilizované území, tedy území s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou předpokládány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, ani způsobu využití území a území je jen doplňováno,
- § 16 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, neboť navrhouvanou změnou v užívání se tyto požadavky nemění, stavba obchodního centra je provedena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům,
- § 19 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na větrání, neboť stavba má zajištěno nucené větrání prostřednictvím nových VZT rozvodů napojených na stávající VZT systém v objektu, v napojovacím bodě na hranici nájemní jednotky,
- § 21 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na ochranu proti hluku a vibracím, neboť stavba obchodního centra je provedena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy, které byly posouzeny dotčeným orgánem Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, na úseku ochrany veřejného zdraví, který vydal souhlasné závazné stanovisko pod č.j. HSHMP 01626/2025, ze dne 31.01.2025,
- § 25 PSP a § 26 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na kapacity parkování a forma a charakter parkování, neboť požadavky na rozptylové plochy a zařízení pro dopravu v klidu jsou splněny především v podzemním podlaží obchodního centra a navrženou změnou v užívání nedochází k nárůstu počtu vázaných stání, resp. oproti předchozímu způsobu využití jednotky nejsou vyvolány potřeby navýšení kapacit parkovacích stání pro nový způsob užívání,
- § 29 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na přístupnost, neboť přístup do všech prostorů určených pro užívání veřejností je zajištěn vodorovnými komunikacemi, schodišti a výtahy, vstupy do stavby jsou bez schodů a vyrovnávacích stupňů a jsou v úrovni komunikace pro chodce,
- § 35 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na protiskluznost, neboť protiskluzová úprava povrchu bude zajištěna na všech dotčených podlahách a pochozích plochách,
- § 42 PSP, kterým jsou stanoveny požadavky na výšky pobytových místností, neboť světlá výška je navržena 3,5 m,
- § 46 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na vzduchotechnické zařízení, neboť umožňuje požadované pravidelné čištění a údržbu, včetně všech potrubních rozvodů,
- § 57 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na stavbu pro obchod s prodejní plochou nad 2 000 m², neboť stavba obchodního centra je provedena tak, že má vstupy pro příchod zákazníků oddělené od vstupů sloužících provozu,
- bodem 6. přílohy č. 3 PV, kterým jsou stanoveny požadavky na hygienické zařízení, neboť je vybavena hygienickým zařízením pro veřejnost.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona ve spojení s § 242 odst. 2 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Prahy 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

.....
Mgr. Pavla Vinklářová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

Toto rozhodnutí musí být v souladu s § 212 odst. 2 stavebního zákona, vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 20.02.2025.

Upozornění:

- Stavba nesmí být zahájena dříve, dokud toto povolení nenabude právní moci.
- Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví - li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo - li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodloužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.
- Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.
- Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na dodržování požadavků zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Při provádění stavby je nutno zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhlášky č. 8/2008 Sb., HMP, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě).
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

- Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem. Současné o vydání povolení vyzoomí hlavního projektanta.

Obdrží:

doporučeně do vlastních rukou

zmocněný zástupce stavebníka/vlastníka stavby

URBIA, s.r.o., IDDS: 6n3s4ke

sídlo: Královovská č.p. 1081/16, 110 00 Praha 1-Staré Město

Dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i

sídlo: Rytiřská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

Na vědomí

stavebník/vlastník stavby

C & R Developments s.r.o., IDDS: t97uqrc

sídlo: Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9

vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany
(ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

podle § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání

Co: spis, evidence