

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

ODBOR VÝSTAVBY

Sp.zn.: OV/615283/2025/Nova
Č.j.: MCP2/012466/2026/OV-OUZR/Nov
ISSŘ: Z/2025/184103 - R/2025/192008
D-325/12

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

VYPRAVENO

1 5 -01- 2026

Toto rozhodnutí nabylo
dne 14.2.2026 právní moci
a je vykonatelné.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
odbor výstavby
nám. Míru 20, 120 39 Praha 2

Praha 13.1.2026

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ ZÁMĚRU

Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v řízení o povolení záměru včetně povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, přezkoumal podle § 182 až 192 a § 228 stavebního zákona a podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) žádost o povolení nakládání s vodami, které dne 3.10.2025 podala

Property Two s.r.o., IČO 06789200, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1,
kterou zastupuje Mgr. Karel Štochl, Dubinská 300, 267 24 Hostomice

(dále jen „stavebník“), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

- I. **Vydává** podle § 228 stavebního zákona v souladu s § 138 stavebního zákona a § 48 nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), v platném znění (dále jen „PSP 2024“) v souladu s § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu,

rozhodnutí o povolení výjimky

z ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) PSP 2024 pro stavbu

administrativní budova a rezidenční budova
na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11, 480/12,
491/1, 4092, 4093/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady

spolu s dalšími součástmi souboru staveb
v žádosti pod názvem „CENTRUM VINOHRADSKÁ“

Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská x Rubešova x Římská,

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/10, 480/11, 480/12, 481, 491/1, 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v katastrálním území Vinohrady.

Výjimka se týká:

Novostavby objektů - administrativní budova a rezidenční budova na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11, 480/12, 491/1, 4092, 4093/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady, kde nejsou splněny tyto požadavky PSP 2024:

§17 odst. 1 písm. d) PSP 2024: „Nestanoví-li regulační plán nebo územní plán, který obsahuje prvky regulačního plánu, v souladu s § 48 odst. 2 jinak, stavební čáru mohou překročit: arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží obsahující vnitřní prostor do vzdálenosti 1 metru a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 2 metrů před stavební čáru; tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu polovinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře, přitom prvky obsahující vnitřní prostor mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře; a u ulic užších než 12 metrů nesmí překročit uliční čáru.“

Navržený záměr má předstoupený arkýř na fasádě administrativní budovy před stavební čáru v ulici Vinohradská od 1,3 m do 2,0 m.

II. Vydává podle § 224 stavebního zákona ve spojení s § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona**rozhodnutí o změně územního rozhodnutí**

rozhodnutí o umístění stavby ze dne 21.5.2025 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, č.j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo dne 17.9.2025 právní moci

ve věci:

**administrativní budova a rezidenční budova
na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11, 480/12,
491/1, 4092, 4093/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady**

**spolu s dalšími součástmi souboru staveb
v žádosti pod názvem „CENTRUM VINOHRADSKÁ“**

Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská x Rubešova x Římská,

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/10 (zastavěná plocha a nádvoří), 480/11, 480/12, 481 (ostatní plocha), 491/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 4092, 4093/1 (ostatní plocha), 4093/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 4093/3, 4097/1 a 4098/2 (ostatní plocha), v katastrálním území Vinohrady.

Pozemky parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11 a 480/12 v kat. úz. Vinohrady jsou ve vlastnictví stavebníka. Pozemek parc. č. 480/10 v kat. úz. Vinohrady je ve vlastnictví Irmy Žáčkové, pozemek parc. č. 481 v kat. úz. Vinohrady je ve vlastnictví Českého rozhlasu, pozemek parc. č. 491/1 v kat. úz. Vinohrady je ve vlastnictví společnosti UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a.s. a pozemky parc. č. 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady jsou ve vlastnictví hl. m. Praha.

Záměr nazvaný „Centrum Vinohradská“ byl jako celek umístěn na uvedených pozemcích územním rozhodnutím vydaným odborem výstavby ÚMČ Praha 2 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, č.j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 21.5.2025, které nabylo dne 17.9.2025 právní moci:

Změna stavby před dokončením (změna územního rozhodnutí) se týká pouze **pozemků parc. č. 480/3, 480/11, 480/12, 491/1 a 4098/2 kat. úz. Vinohrady.**

Druh a účel povolované změny záměru (změny územního rozhodnutí):

Předmětem změny územního rozhodnutí je změna hloubky vyložení arkýře do Vinohradské ulice umístěné administrativní budovy. Navržené vyložení arkýře je 1,3 m – 2,0 m (původní umístěné vyložení arkýře bylo 2,0 - 2,7 m).

V rámci změny záměru před dokončením se mění podmínka pro umístění stavby uvedená v části III. územního rozhodnutí ze dne 21.5.2025 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, č.j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo dne 17.9.2025 právní moci.

III. Stanoví se nové podmínky pro umístění stavby:

Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/10, 480/11, 480/12, 481, 491/1, 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v katastrálním území Vinohrady v souladu se situacemi C3, C7, D.4 a C4-J v měřítku 1:500 a 1:300 na podkladu katastrální mapy se zakreslením stávajícího stavu, požadovaného umístění stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemků a sousedních staveb zpracovaná v 12/2023 autorizovaným architektem se všeobecnou působností (A0) Doc. Ing. arch. Jakubem Ciglerem ČKA 00 195, **ve znění koordinačního situačního výkresu C.3 v měřítku 1:500 zpracovaného Doc. Ing. arch. Jakubem Ciglerem ČKA 00195 v 11/2024;** umístění nesmí být měněno bez souhlasu stavebního úřadu.

Ostatní části územního rozhodnutí vydaného ze dne 21.5.2025 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, č.j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo dne 17.9.2025 právní moci, **zůstávají v platnosti.**

IV. Podle § 106 vodního zákona vydává podle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona**povolení k nakládání s povrchovými vodami**

(retence srážkových vod)

k jinému nakládání s nimi - k jejich zadržování a následnému odvádění do kanalizace za pomoci stavby vodního díla – **retenční nádrže pro odvodnění dešťových vod** ze střeš novostaveb (administrativní budova a rezidenční budova) situované ve 2. PP rezidenčního objektu na pozemku parc.č. 480/12 v kat. úz. Vinohrady.

1) Stanoví podmínku pro nakládání:

- Dešťové vody jsou vnitřní kanalizací svedeny do retenční a akumulační nádrže, umístěné ve 2. PP podlaží rezidenčního objektu u severozápadní fasády. Akumulační část má objem 164 m³ a na max. hladině je přepadová stěna do retenční části nádrže. Retenční nádrž má navržený objem 120 m³, který odpovídá max. povolenému odtoku 10 l/s.ha pro návrhový déšť T=30 min a p=0,1(10 letý déšť). Dešťové vody z retenční nádrže jsou řízeným odtokem vypouštěny do koncové revizní šachy na dešťové přípojce. Odtok je regulován osazením vírového ventilu v retenční nádrži, proti vyplavení je doplněn havarijní přepad do revizní šachty.

2) Stanoví dobu trvání povolení:

- Doba povoleného nakládání s vodami: **na dobu užívání vodního díla.**

V. Podle § 106 vodního zákona vydává podle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona

p o v o l e n í k n a k l á d á n í s v o d a m i

(odlučovač lehkých kapalin – ropných látek)

k jinému nakládání s nimi - k jejich odvádění do kanalizace **pro odlučovač lehkých kapalin** situovaný ve 2. PP rezidenčního objektu na pozemku parc.č. 480/1 v kat. úz. Vinohrady.

Zaolejovaná kanalizace odvodňuje vypouštěcí místo úklidových strojů samostatným potrubím, svedeným na odlučovač lehkých kapalin, osazený v samostatné místnosti ve 2. PP rezidenční budovy. Odlučovač je v kompaktním celoplastovém provedení, volně stojící na podlaze. Revizní a čistící otvory jsou v pachotěsné úpravě. Bude instalován typový odlučovač (např. ACO) velikosti NG2 (průtok Q=2 l/s). Vyčištěné vody jsou svedeny na kompaktní čerpací stanici (plastový čerpací box) a výtlačem napojeny do splaškové kanalizace objektu. Odvětrání odlučovače a čerpací stanice bude vyvedeno nad střechem. Pravidelné čištění odlučovače bude zajištěno servisní organizací na místě jeho osazení.

1) Stanoví podmínky pro vypouštění:

- Vody předčištěné v odlučovači lehkých kapalin a vypouštěné do kanalizace musí svou kvalitou splňovat limity dané kanalizačním řádem.
- Funkčnost předčisticího zařízení v provozu bude prokazována odběrem a následnou analýzou vzorku s četností min. 1x za 3 měsíce, tj. celkem 4 rozbory ročně. Akreditovanou laboratoří budou stanovovány ukazatele C₁₀-C₄₀ (GC).
- Podmínkou pro vydání kolaudačního rozhodnutí je vypracování provozního řádu, ve kterém bude stanovena četnost kontrol odlučovače, vyvážení usazených kalů specializovanou firmou, četnost odběru vzorku předčištěných vod, situace kanalizace, jmenovitá obsluha odlučovače atd.

2) Stanoví dobu trvání povolení:

- Doba povoleného nakládání s vodami: **na dobu užívání stavby**

VI. Podle § 106 vodního zákona vydává podle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona

p o v o l e n í k n a k l á d á n í s v o d a m i

(odlučovač tuků - z gastroprovozu)

k jinému nakládání s nimi - k jejich odvádění do kanalizace **pro odlučovač tuků** situovaný ve 2. PP rezidenčního objektu na pozemku parc.č. 480/11 v kat. úz. Vinohrady.

Tuková kanalizace odvodňuje splaškové vody s příměsí tuků, svedené separátně z případných kuchyňských provozů restaurací situovaných v 1.NP a 1. PP objektu rezidenční budovy. Bude svedena pod stropem na odlučovač tuků, umístěný v technické místnosti (LAPOL) v 2.PP objektu. Odlučovač tuků velikosti NS15 (průtok Q=15 l/s) je navržen automatický v kompaktním celoplastovém provedení, volně stojící na podlaze. Revizní a čistící otvory jsou v pachotěsné úpravě. Výtlač odložených tuků je vyveden na fasádu objektu v prostoru vjezdu do parkingu, kde bude osazena v nice rychlospojka pro napojení servisního vozidla a dálkové ovládání automatického čištění. Vyčištěné vody jsou svedeny na kompaktní čerpací stanici (plastový čerpací box) a výtlačem napojeny do splaškové kanalizace objektu. Odvětrání odlučovače a čerpací stanice bude vyvedeno nad střechem. Pravidelné čištění odlučovače bude zajištěno servisní organizací na místě jeho osazení.

1) Stanoví podmínky pro vypouštění:

- Vody předčištěné v odlučovači tuku a vypouštěné do kanalizace musí svou kvalitou splňovat limity dané kanalizačním řádem.
- Funkčnost předčisticího zařízení v provozu bude prokazována odběrem a následnou analýzou vzorku s četností min. 1x za 3 měsíce, tj. celkem 4 rozbory ročně. Akreditovanou laboratoří budou stanovovány NL a ukazatel tuku a oleje.
- V kuchyňském provozu nesmí být používán drtič odpadu, neboť kuchyňské odpady ať ve formě pevné nebo rozmělněné, které se dají likvidovat tzv. „suchou cestou“, nejsou odpadními vodami, tudíž je není možné likvidovat do kanalizace.
- Umístění odlučovače tuku musí vyhovovat hygienickým předpisům pro manipulaci se škodlivými látkami a musí umožňovat vyklízení odloučených tuku a usazených kalů.
- Podmínkou pro vydání kolaudačního rozhodnutí je vypracování provozního řádu, ve kterém bude stanovena četnost kontrol odlučovače, vyvážení usazených kalů a odloučených tuků specializovanou firmou, četnost odběru vzorku předčištěných vod, situace kanalizace, jmenovitě obsluha odlučovače atd.

2) Stanoví dobu trvání povolení:

- Doba povoleného nakládání s vodami: **na dobu užívání stavby**

VII. Podle § 197 a 211 stavebního zákona**p o v o l u j e z á m ě r**

v části věci

**I. administrativní budova a rezidenční budova
na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11, 480/12,
491/1, 4092, 4093/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady**

II. úprava přilehlého prostranství (schodiště, drobná architektura a zpevněné plochy)

III. úprava přilehlých chodníků a komunikací

IV. dočasná stavba zařízení staveniště

v žádosti pod názvem „CENTRUM VINOHRADSKÁ“

Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská x Rubešova x Římská,

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/10, 480/11, 480/12, 481, 491/1, 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v katastrálním území Vinohrady.

Pozemky parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11 a 480/12 v kat. úz. Vinohrady jsou ve vlastnictví žadatele. Pozemek parc. č. 480/10 v kat. úz. Vinohrady je ve vlastnictví Irmy Žáčkové, pozemek parc. č. 481 v kat. úz. Vinohrady je ve vlastnictví Českého rozhlasu, pozemek parc. č. 491/1 v kat. úz. Vinohrady je ve vlastnictví společnosti UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a.s. a pozemky parc. č. 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady jsou ve vlastnictví hl. m. Praha.

Druh a účel povolovaného záměru:**SO 01.01 Administrativní budova**

Nadzemní část budovy o půdorysném obrysu obdélníka má maximální rozměry 29,7 x 58,6 m včetně vystupujících arkýřů. Podzemní část má maximální rozměry 38,3 x 55,7 m. Budova je umístěna na pozemcích parc. č. 480/3, 480/11, 480/12, 491/1 a 4098/2 kat. úz. Vinohrady.

Administrativní budova má 1 podzemní podlaží a 10 nadzemních podlaží. Podlaha vstupního podlaží odpovídá výšce chodníku při ehlé Vinohradské ulice a je na úrovni 23,30 m n.m. Bpv. Hlavní římsa fasády do ulice Vinohradské je výškově osazena na úrovni 7.NP ve výšce 250,35 m n.m. Bpv. 8.NP a 9.NP podlaží jsou výrazně ustoupená. Směrem do vnitrobloku je na úrovni 10.NP navržena odstoupená nástavba obsahující výlez na střechu a malou kancelář s výškou atiky 261,50 m n.m. Bpv.

Podzemní podlaží bude využíváno pro parkování, strojovny, technické místnosti. V parteru budovy jsou navrženy obchodní prostory a vstupní lobby s kavárnou. Nadzemní podlaží jsou navržena jako velkoprostorové kanceláře s komunikačním jádrem (výtahy a únikové/zásahové schodiště, rozvodny EL a šachty pro vedení potrubí jednotlivých technologií). Střecha objektu bude využita pro plochy zeleně a pobytových teras. Technologie (dieselagregát, tepelná čerpadla) jsou zapuštěny do nižšího podlaží pod úroveň střechy.

SO 01.02 Rezidenční budova

Nadzemní část budovy o půdorysném obrysu ve tvaru písmene „L“ kopíruje uliční čáru ulic Rubešova a Římská má rozměry 58,7 m k ulici Římská a 64,9 m k ulici Rubešova (v kolmici k ulici Římská 62,9 m). Hloubka traktu rezidenční budovy směrem k objektu ČRo je 21,6 m a směrem k objektu č.p. 343 kat. úz. Vinohrady je 33,5 m. Podzemní část má nepravidelný obrys kopírující ulici Římská a Rubešova ve tvaru obdélníka o rozměrech 79 x 64,6 m.

Budova je umístěna na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5 480/11, 480/12, 491/1, 4092 a 4093/1 kat. úz. Vinohrady.

Rezidenční budova je půdorysně koncipována do tvaru L, kopírující uliční čáru ulic Rubešova a Římská. Rezidenční budova má 2 podzemní podlaží a až 10 nadzemních podlaží. Objem budovy je členěn na menší hmoty – domy, které výškově reagují na stoupající profil ulic Rubešova a Římská. Objemy střešních nástaveb jsou od 7.NP postupně ustoupeny tak, aby se z uličních pohledů neuplatňovaly a zároveň vytvářely prostor pro střešní terasy bytů. Hlavní vstup s recepcí je z nároží ulic Rubešova a Římská v úrovni 1.NP a je na úrovni $\pm 0,000=228,00$ m n.m.Bpv (podlaha 1. nadzemního podlaží).

Sekce A má 9 nadzemních podlaží, z toho 7.NP a 8.NP jsou částečně ustoupená, na úrovni 9.NP je umístěna výrazně ustoupená střešní nástavba, která obsahuje výstup na střešní terasu a rozšířenou část bytu z 8.NP. Hlavní římsa objektu z ulice Rubešova je ve výšce 251,00 m n.m. Bpv, na severní straně směrem k objektu Nad Muzeem ve výšce 247,85 m n.m. Bpv, výška atiky ustupujícího 8.NP je 254,75 m n.m. Bpv a výška atiky střechy nad 9.NP je ve výšce 258,50 m n.m. Bpv.

Sekce B má 8 nadzemních podlaží, z toho 7.NP a 8.NP jsou částečně ustoupená tak, aby v nároží vznikla dominanta. Část sekce B směrem do ulice Rubešova je vzhledem k výraznému převýšení ulic Rubešova a Římská výškově posunutá o půl patra oproti sekci A a C.

Hlavní římsa nároží 6.NP směrem k ulici Rubešova je ve výšce 249,45 m n.m. Bpv, výška atiky střechy 7. NP je 252,60 m n.m. Bpv a 8.NP je ve výšce 256,00m n.m. Bpv. Atika střechy 8.NP objektu směrem k ulici Římská je ve výšce 256,50 m n.m.

Sekce C má 10 nadzemních podlaží, z toho 8. až 10.NP jsou ustoupené od fasády do ulice Římská. Hlavní římsa 7.NP, resp. 8.NP k ulici Římská je ve výšce 251,00 m n.m. až 254,15 m n.m. Bpv, 9.NP a 10.NP jsou ustoupená, kde výška atiky střechy je ve výšce 261,75 m n.m. Bpv. Výška atiky střechy části budovy ve vnitrobloku 10.NP je 262,25 m n.m. Bpv.

Nadzemní podlaží rezidenčního objektu bude využíváno jako byty o velikosti 1+kk až 5+kk – celkem 191 bytových jednotek. Jednotlivé byty mají v přízemí předzahrádky, ve vyšších podlažích lodžie, v ustoupených podlažích pobytové střešní terasy. V části 1.PP až 2.NP jsou navrženy 3 nebytové jednotky (pro využití jako restaurace, gym pro rezidenty a obchodní jednotka) Podzemní podlaží jsou využívána pro parkování, strojovny a technické místnosti. V části 1.NP jsou navrženy společná kolárna, zázemí recepce a sklepní kóje.

Dešťové vody jsou svedeny do vnitřní akumulární a retenční nádrže, která je společná i pro administrativní objekt (SO 01.02) a slouží pro využití dešťových vod na zálivku a splachování a současně má regulační ventil pro řízený odtok do kanalizace. Akumulační část nádrže má objem 164 m³ a na max. hladině je přepadová stěna do retenční části nádrže. Retenční nádrž má navržený objem 120 m³.

SO 01.03 Vyrovnávací schodiště, opěrné stěny a zídky, ploty a prvky drobné architektury

Vyrovnávací schodiště u objektu č.p. 343 kat. úz. Vinohrady (SO 01.03.1) - V místě návaznosti parteru objektu Nad Muzeem a parteru novostavby rezidenční budovy je výškový rozdíl vyrovnán nízkým terénním schodištěm se čtyřmi sedacími stupni, (typický sedací stupeň je rozměru 360x540 mm, vložené schodiště má osm schodišťových stupňů rozměru 180x270 mm).

Vyrovnávací schodiště ve vnitrobloku s bezbariérovým chodníkem (SO 01.03.2) - Značný výškový rozdíl mezi ulicemi Římská a Vinohradská je ve vnitrobloku vyrovnán pobytovým schodištěm se zelení (typický schodišťový stupeň je rozměru 160x310 mm), do schodiště je integrován bezbariérový chodník se sklonem max. 8,3 %. V úrovni mezipodest jsou do sestav kaskádovitě zeleně osazeny zvýšené sedací stupně.

Vyrovnávací schodiště u vstupu do bytového domu v nároží ulic Rubešova a Římská (SO 01.03.3) - Výškové napojení hlavního vstupu v podloubí do Římské ulice je vyrovnáno nízkým schodištěm (sedm stupňů o rozměru 150x300 mm); směrem od ulice Rubešova je hlavní přístup bezbariérový.

Opěrné stěny a zídky, ploty a prvky drobné architektury (SO 01.03.4) - Pro vyrovnání výškového rozdílu zpevněných ploch v návaznosti na č.p. 365 kat. úz. Vinohrady je navržena betonová opěrná zídka. Rozhraní poloveřejné části vnitrobloku a soukromé části přilehlé k rezidenční budově bude řešeno nízkým ocelovým plotem v kombinaci s živým plotem. Dále je navrženo bezpečnostní uzavření vnitrobloku brankou v místě průchodu z ulice Římská mezi rezidenční budovou a budovou Českého rozhlasu a na druhé straně v místě vyrovnávacího pobytového schodiště. Při vstupu do areálu od Vinohradské ulice je umístěno umělecké dílo o výšce max. 10 m.

SO 01.04 Venkovní únikové schodiště a stavební úpravy na pozemku ČRo - Vyrovnávací schodiště se stupni o rozměru 157 x 280 mm pro požární únik na novou úroveň upraveného terénu u západní obvodové stěny podzemních garáží objektu Českého rozhlasu na pozemku parc. č. 481 kat. úz. Vinohrady. Schodiště bude zapuštěné do anglického dvorku (opěrné stěny).

SO 03.03 Vodní prvek - V předprostoru vstupu do administrativní budovy je umístěn jednoduchý vodní prvek - trysky v úrovni dlažby. Trysky budou uspořádány v prostoru kruhu o průměru maximálně 3m.

SO 03.02 Zavlažování sadových úprav - Závlahový systém bude zajišťovat automatickou závlahu zeleně v okolí budovy pomocí podzemního kapkovacího potrubí. Zdrojem vody pro závlahu bude akumulární nádrž dešťových vod umístěná v 2.PP rezidenční budovy nebo alternativně pitnou vodou.

SO 02.02 Stavební úpravy stávajících veřejných chodníků a komunikací – Zvětšení plochy chodníku o 43 m² (nároží ulic Římská a Rubešova přiléhající navrhovanému záměru zvětšeno na úkor vozovky a plochy křižovatky obou ulic) na pozemcích parc. č. 4093/1 a 4092 kat. úz. Vinohrady; silniční obrubník je v prostoru nároží navržen v poloměru R=8,0 m.

Ve slepém zakončení ulice Rubešova je v prostoru chodníku navržen chodníkový přejezd sloužící pro přístup vozidel do podzemních garáží navrhovaného záměru, přejezd v místě v místě obruby tzv. „kolíbkou“ z velké dlažby. Přejezd do podzemního podlaží administrativní budovy je přes podzemní podlaží rezidenční budovy. Dopravní připojení je povoleno rozhodnutím o připojení nemovitosti na komunikaci Odboru dopravy a územního rozvoje MČ Praha 2 ze dne 9.1.2025 pod č.j. MCP2/013765/2025/ODUR/Šeb, které nabylo právní moci dne 10.1.2025.

SO 00.01 Dočasné zařízení staveniště - Buňkoviště sestavené z 8 stavebních buněk ve 2 řadách nad sebou o základním rozměru cca 5 x 2m, včetně schodišť a ochozu, maximální výška buňkoviště bude 5,8 m na ploše nového suterénu novostavby administrativní budovy. Součástí zařízení staveniště jsou i 2 stavební buňky sloužící jako vrátnice u ulic Vinohradská a Rubešova. Součástí zařízení staveniště jsou dva věžové jeřáby s výložníkem 40 m a 50 m.

Stavebními úpravami vznikne:

SO 01.02 Rezidenční budova:

- 2.PP garáž o kapacitě 85 parkovacích stání, sklepy, technické místnosti a strojovny, retenční nádrž
- 1.PP garáž o kapacitě 86 parkovacích stání, místnost na odpad, technické místnosti a strojovny, nebytová jednotka s gastro provozem
- 1.NP 18 bytových jednotek (6x 1+kk, 12x 2+kk), sklepy, recepce se zázemím, tělocvična pro obyvatele domu, kolárna, kočárkárna, 2x nebytové jednotky pro obchod a služby
- 2.NP 24 bytových jednotek (6x 1+kk, 11x 2+kk, 6x 3+kk, 1x 4+kk), nebytová jednotka pro obchod a služby
- 3.NP 30 bytových jednotek (6x 1+kk, 17x 2+kk, 5x 3+kk, 2x 4+kk)
- 4.NP 29 bytových jednotek (5x 1+kk, 16x 2+kk, 6x 3+kk, 2x 4+kk)
- 5.NP 28 bytových jednotek (7x 1+kk, 11x 2+kk, 7x 3+kk, 3x 4+kk)
- 6.NP 28 bytových jednotek (7x 1+kk, 11x 2+kk, 7x 3+kk, 3x 4+kk)
- 7.NP 20 bytových jednotek (9x 2+kk, 6x 3+kk, 5x 4+kk)
- 8.NP 10 bytových jednotek (1x 2+kk, 3x 4+kk, 4x 4+kk, 1x 5+kk, 1x 6+kk)
- 9.NP 3 bytové jednotky (1x 3+kk, 1x 4+kk, 1x 5+kk)
- 10.NP bytová jednotka (1x 5+kk)

osobní výtahy - 1x výtah se stanicemi v 2.PP-7.NP, 2x výtah se stanicemi v 2.PP-8.NP a 1x výtah se stanicemi v 2.PP-10.NP

SO 01.01 Administrativní budova:

- 1.PP garáž o kapacitě 35 parkovacích stání, kolárna se zázemím, správa budovy, technické místnosti a strojovny
- 1.NP 4x nebytové jednotky pro služby a obchod s nepotravinářským zbožím, velín a ostražba
- 2.NP 1x nebytová jednotka pro služby a obchod s nepotravinářským zbožím, velkoprostorová kancelář se zázemím
- 3.-10.NP 13x velkoprostorové kanceláře se zázemím

osobní výtahy - 2x výtah se stanicemi 1.PP – 9.NP

evakuační výtah - 1x výtah se stanicemi 1.PP-10.NP

VIII. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný architekt se všeobecnou působností (A0) Doc. Ing. arch. Jakub Cigler ČKA 00 195 (dále jen „hlavní projektant“)

v 11/2024, která je uložena v digitální formě pod č. záměru Z/2025/184103/3; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavba bude umístěna v souladu s C.3 v měřítku 1:500 na podkladu katastrální mapy se zakreslením stávajícího stavu, požadovaného umístění stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení založení stavby
 - dokončení hrubé stavby.
5. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
7. U celoprosklených ploch ustoupeného 9. a 10. NP administrativní budovy bude minimalizován zrcadlový efekt. Bude vyhotoven vzorek skla pláště budovy. O skutečnosti, že je vzorek skla vyhotoven, informuje vlastník písemně MHMP, aby byl umožněn řádný výkon dozоровých pravomocí MHMP. Do doby odsouhlasení shody vzorku zasklení s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.
8. Fotovoltaický systém bude plně integrován do střešního pláště. Bude zpracován jeho detailní návrh, včetně specifikace povrchové úpravy, barevnosti a odrazivosti, který bude předložen k MHMP OPP k posouzení ve správním řízení.
9. Navrhované plynové kotle budou schopny plnit specifický emisní limit oxidů dusíku (NO_x), vyjádřených jako oxid dusičitý (NO₂), v úrovni 56 mg/m³ (emisní třída NO_x 6).
10. Záložní zdroj elektrické energie (dieselagregát) bude splňovat emisní normu EU pro nesilniční motory Stage V.
11. Záložní zdroj elektrické energie (dieselagregát) bude použit pouze v případě mimořádné situace výpadku napájení distribuční sítě.
12. S ohledem na rozsah stavebních prací při realizaci administrativního a rezidenčního objektu budou k omezení prašnosti aplikována následující opatření:
 - Umisťovat venkovní skládky, mezideponie, přesypy apod. na závětrnou stranu a současně materiály na nich ukládat tak, aby horní vrstvu tvořil vždy nový přirozeně vlhký materiál.
 - Materiály, u nichž je vysoké riziko prášení, musí být uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo musí být skladovány nejlépe v krytých prostorech. Důležité je jejich co nejrychlejší zpracování. Nepotřebné zbytky se musí co nejdříve odvézt ze staveniště.
 - Plochy v rámci staveniště (skládky, mezideponie, přesypy aj.) budou zejména za suchého a větrného počasí vlhčeny (kropeny), a to i v době, kdy je provoz staveniště omezen. Tato opatření budou prováděna i v případě odstávek.
 - Omezit rychlost dopravy na staveništních komunikacích tak, aby bylo zamezeno nadměrné prašnosti z pojezdu stavebních strojů. Maximální rychlost by neměla překročit 20 km/hod. Značení omezující rychlost umístit u vjezdu na staveniště.
 - Při přepravě materiálů mezi více areály v rámci stavby dodržovat zásadu minimalizace délky přepravních tras, tj. rozmístit materiál tak, aby nutná přeprava byla co nejkratší.
 - Při manipulaci, nakládce a vykládce minimalizovat spádové výšky.
 - Provádět čištění staveništních ploch a staveništních komunikací.
 - Instalovat čistící systém nebo zavést postupy čištění při výjezdu ze staveniště v prostoru napojení na veřejné komunikace tak, aby se zamezilo znečištění komunikace staveništní technikou.
 - Provádět pravidelně kontrolu technického stavu strojní techniky a podmínky na staveništi (technický stav hrazení, dostupnost protiprašných opatření) před zahájením jednotlivých etap stavebních prací.
 - Přednostně používat nesilniční pojízdné stroje (bagry, rýpadla, nakladače, jeřáby, buldozery atd.) a traktory splňující alespoň emisní normu Stage IIIA.
 - Přednostně používat nákladní vozidla splňující alespoň emisní normu EURO IV.
 - Stavebník v souvislosti s provozem staveniště zajistí, že nákladní prostor automobilů bude zajištěn proti jakémukoli úniku převáženého materiálu, např. plachtou.
 - Redukovat volnoběhy nákladních automobilů a stavebních strojů na minimum.
 - Stavebník musí zajistit proškolení osob pohybujících na staveništi (doložitelným způsobem) ve způsobech eliminace prašnosti související s provozem staveniště a manipulací s materiály, které mohou být zdrojem prašnosti.

13. Při provádění stavebních, výkopových a jiných prací je odpad nutné pečlivě vytřídit a shromažďovat odděleně tak, aby byla zajištěna potřebná kvalita vytříděného materiálu určeného k recyklaci nebo opětovnému použití.
14. Odpady není možné předávat osobám, které nejsou oprávněné k jejich převzetí.
15. Dále nevyužitelný odpad bude odstraněn příslušným způsobem.
16. Stavba bude navržena a provedena tak, aby ani v budoucnu nedošlo k porušení její funkce vlivem provozu dráhy. Na případné stížnosti na negativní vlivy plynoucí z provozu železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel.
17. Stavbou nesmí být ohrožena bezpečnost dráhy a drážní dopravy ani nesmí být narušena plynulost železničního provozu.
18. Přebytečný materiál a zemina nesmí být ukládány na drážní pozemky ani do drážních odvodňovacích zařízení. Veškeré vody musí být odváděny mimo drážní pozemky a mimo drážní odvodňovací zařízení.
19. Na staveništi nesmí být umístěna světla nebo barevné plochy zaměnitelné s drážními návěstními znaky.
20. Stavebník strpí opakované provedení kontrolních prohlídek v souladu s § 227 stavebního zákona.
21. Lhůta pro odstranění dočasné stavby „zařízení staveniště“ je stanovena **do 1 měsíce po nabytí právních účinků kolaudačního rozhodnutí** výše uvedené stavby nebo po uplynutí lhůty 10 let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
22. Před započetím užívání musí být předložen Hygienické stanici hl. m. Prahy:
 - akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu všech vnitřních akustických zdrojů hluku (např. rekuperačních jednotek, chlazení, provozu tělocvičny (včetně hudební produkce), výtahů, tepelných čerpadel, vjezdu a výjezdu aut do garáží, garážových vrat (apod.)), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb v denní i noční době
 - akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu všech venkovních akustických zdrojů hluku (např. rekuperačních jednotek, chlazení, tepelných čerpadel apod.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech sousedních staveb v denní i noční době
 - doklad o funkčnosti, zregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení, dokládající, že je v jednotlivých prostorech zajištěna odpovídající výměna vzduchu
 - doklad o měření elektrického osvětlení, který objektivně doloží, že pracovní prostory/místa mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost, a to s uvedením splnění normových hodnot udržované osvětlenosti (E_m), rovnoměrnosti osvětlení (U_o); oslnění (R_{UG}), indexu podání barev (R_a), náhradní teploty chromatičnosti T_{cp} a uvažovaného činitele údržby (f_m).
 - vyhovující výsledky rozborů pitné vody odebraných z koncových částí nově vybudovaných rozvodných řádů; laboratorní rozborů budou provedeny v rozsahu kráceném dle přílohy č. 5 vyhlášky MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů
 - akreditovaný popř. autorizovaný protokol o měření (strukturálního) hluku v chráněných vnitřních prostorech předmětných staveb, kterým musí být prokázáno, že jsou dodrženy hygienické limity hladiny akustického tlaku (hluku) dané § 30 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a §11 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“), z provozu drážní (železniční) dopravy v tzv. Vinohradských tunelech a metra
 - protokol o měření zrychlení vibrací v chráněných vnitřních prostorech předmětných staveb, kterým musí být prokázáno, že jsou dodrženy hygienické limity hladiny zrychlení vibrací dané § 30 zákona č. 258/2000 Sb. a §18 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., z provozu drážní (železniční) dopravy v tzv. Vinohradských tunelech a metra
 - návrh stravovacího provozu, včetně zázemí (předložená dokumentace bude v souladu s požadavky Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 852/2004, o hygieně potravin a požadavky zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů).

23. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Závazná stanoviska dotčených orgánů včetně podmínek z nich vyplývajících byla zapracována do projektové dokumentace.

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

Property Two s.r.o., IČO 06789200, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

Český rozhlas, IČO 45245053, Vinohradská 1409/12, 120 99 Praha 2

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., IČO 28375025, Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1

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

Irma Žáčková, nar. 19.10.1976, Vinohradská 343/6, 120 00 Praha 2
Hlavní město Praha, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
Správa železnic, státní organizace, IČO 70994234, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1
MONETA Money Bank, a.s., IČO 25672720, Vyskočilova 1442/1b, 140 00 Praha 4
T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4
ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín
Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., IČO 00005886, Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9
SITEL, spol. s r.o., IČO 44797320, Baarova 957/15, 140 00 Praha 4
Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001, náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 210 31 088, U plynárny 500/44, Michle, 140 00 Praha 4
PREdistribuce, a.s., IČO 27376516, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
Quantcom, a.s., IČO 28175492, Křížíkova 237/36a, 186 00 Praha 8
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
Pražská teplárenská a.s., IČO 45273600, Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7
ČD - Telematika a.s., servis kabelových sítí Praha, IČO 61459445, Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha 3
Türk Telekom International CZ s.r.o., IČO 26194783, Mistrovská 597/29, 108 00 Praha 10
Veolia Energie ČR, a.s., IČO 45193410, 28. října 3337/7, 702 00 Ostrava
České Radiokomunikace a.s., IČO 24738875, Skokanská 2117/1, 169 00 Praha 6
Pražská vodohospodářská společnost a.s., IČO 25656112, Evropská 866/67, 160 00 Praha 6

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 21.5.2025 územní rozhodnutí pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, č.j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo dne 17.9.2025 právní moci. Pravomocné územní rozhodnutí (v části, která se nemění) se podle § 330 odst. 6 stavebního zákona považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru.

Stavební úřad vydal dne 14.8.2024 společné povolení ve věci „I. zajištění stavební jámy pro dokončení demolice areálu Transgas, II. dočasná stavba oplocení staveniště, III. dočasná stavba sběrných jímek a odkalovacího kontejneru pro odvodnění stavební jámy“ pod sp. zn. OV/145229/2024/Nova, č.j. MCP2/411017/2024/OV-OUZR/Nov, které nabylo dne 17.9.2024 právní moci.

Dne 3.10.2025 podal stavebník žádost o povolení záměru včetně povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, žádosti o povolení nakládání s vodami a žádost o spojení těchto žádostí. Žádost o výjimku byla součástí žádosti o povolení záměru.

Stavební úřad, který je zároveň vodoprávním úřadem rozhodl na žádost stavebníka o spojení žádostí o povolení záměru včetně povolení výjimky a o povolení k nakládání s povrchovými vodami usnesením ze dne 27.10.2025 pod č.j. MCP2/618544/2025/OV-OUZR/Nov, které podle § 140 odst. 4 správního řádu poznamenal do spisu.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Žádost byla doplněna dne 4.11.2025.

Stavební úřad určil a posoudil aktuální okruh účastníků řízení:

- dle § 182 písm. a) stavebního zákona stavebník, který je zároveň vlastníkem pozemků parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11 a 480/12 v kat. úz. Vinohrady: **Property Two s.r.o.**
- dle § 182 písm. b) stavebního zákona obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn: Obec hl. m. Praha zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy a Městská část Praha 2
- dle § 182 písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:
 - vlastník pozemku parc. č. 481 v kat. úz. Vinohrady: Český rozhlas
 - vlastník pozemku parc. č. 491/1 a domu č.p. 365 v kat. úz. Vinohrady: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
 - vlastník pozemku parc. č. 480/10 v kat. úz. Vinohrady: Irma Žáčková
 - vlastník pozemků parc. č. 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady: hl. m. Praha
 - vlastníci sítí, na které stavba napojuje: PREdistribuce, a.s., CETIN a.s. a Pražská vodohospodářská společnost a.s.
 - jiné věcné právo k pozemkům parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/10, 480/11, 480/12, 491/1, 4092, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4097/1 a 4098/2 v katastrálním území Vinohrady v kat. úz. Vinohrady: UNIMEX GROUP, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., MONETA Money Bank, a.s., hl. m. Praha, ČEZ Distribuce, a. s., Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., SITEL, spol. s r.o., Vodafone Czech Republic a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., PREdistribuce, a.s., Quantcom, a.s., CETIN a.s., Pražská teplárenská a.s., ČD - Telematika a.s., Türk Telekom International CZ s.r.o., Veolia Energie ČR, a.s. a České Radiokomunikace a.s.

- dle § 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: tj. vlastníci staveb č.p. 104, 103, 84, 622, 72, 490, 2576, 343, 770, 37, 385 a pozemků parc. č. 458/1, 459, 462, 463, 441, 464/1, 467, 493/1, 493/2, 480/6, 4372/1, 2232, 2231, 484 a 488 v kat. úz. Vinohrady
- dle § 182 písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: Správa železnic, státní organizace a Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s.

pro povolení o nakládání s vodami

- podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu
 - stavebník - Property Two s.r.o.
 - vlastník infrastruktury (tj. vlastník stavby, na kterou bude napojen): hlavní město Praha, zastoupené Pražskou vodohospodářskou společností, a.s.
- stavba se nedotýká vodního toku, proto nebyl správce vodního toku stanoven účastníkem řízení. Jiný právní předpis účastenství nestanovuje.

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

Stavební úřad se v řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních pozemků a staveb, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a práv odpovídající věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech. Z dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí, z dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední činnosti dospěl k závěru, že vlivem stavby nemohou být tímto povolením přímo dotčena vlastnictví ani jiná práva k dalším nemovitostem.

Stavební úřad opatřením ze dne 14.11.2025 vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, stavební úřad postupuje podle § 188 odst. 4 stavebního zákona, kdy doručuje vyrozumění o zahájení řízení stavební úřad účastníkům uvedeným v § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze stavebníkovi, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž byli tito účastníci poučeni ve vyrozumění o zahájení řízení.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stavba, která je předmětem rozhodnutí o povolení záměru (stavby), byla umístěna územním rozhodnutím vydaným odborem výstavby dne 21.5.2025 územní rozhodnutí pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, č.j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo dne 17.9.2025 právní moci. Podle § 330 odst. 6 stavebního zákona se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle stavebního zákona, pokud jimi byl umístěn záměr vyžadující povolení podle stavebního zákona. Podmínky pro umístění, které jsou předmětem změny územního rozhodnutí, jsou uvedeny v části III. výroku tohoto rozhodnutí.

Stavba, která je předmětem povolení, byla umístěna pravomocným územním rozhodnutím, jak je uvedeno výše. Předmětem změny územního rozhodnutí je změna hloubky vyložení arkýře administrativní budovy do Vinohradské ulice (nové vyložení 1,3 - 2,0 m namísto původně povoleného vyložení 2,0 - 2,7 m). V ostatním zůstává stavba nezměněna. Stavební úřad vyhodnotil z hlediska umístění stavby pouze vliv změny územního rozhodnutí spočívající ve zmenšení vyložení arkýře z původních 2,0 až 2,7 m na nových 1,3 až 2,0 m.

Stavba, která je předmětem povolení záměru (stavby) je navržena v souladu s popisem a podmínkami územního rozhodnutí ze dne 21.5.2025 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, a to jak z hlediska půdorysných rozměrů, tak z hlediska výškového uspořádání a umístění stavby na pozemku. Odstupové vzdálenosti od hranic sousedních pozemků jsou splněny a respektují odstupové vzdálenosti stanovené v podmínkách územního rozhodnutí. Požadavky na stavby dopravní infrastruktury jsou povoleným záměrem splněny, místa připojení se neodchylují od parametrů stanovených podmínkou územního rozhodnutí. Technická infrastruktura, která dle stavebního zákona vyžaduje povolení záměru, splňuje parametry stanovené v podmínkách č. 4 až 10 územního rozhodnutí.

Připojky vody, kanalizace, přípojka elektro NN, telekomunikační připojení a přeložka NN PREDi jsou stavby, které byly umístěny územním rozhodnutím ze dne 21.5.2025 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova, a které dle § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, nevyžadují vydání stavebního povolení ani ohlášení. Podle § 330 odst. 6 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) se územní rozhodnutí, kterým byly povoleny tyto stavby nevyžadující stavební povolení,

považuje za povolení podle zákona č. 283/2021 Sb. Proto nejsou výše uvedené stavby předmětem tohoto povolení.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 a) a b) stavebního zákona takto:

Stavba, která je předmětem povolení, byla umístěna pravomocným územním rozhodnutím ze dne 21.5.2025 pod sp. zn. OV/327318/2024/Nova. Předmětem změny územního rozhodnutí je změna v hloubky vyložení arkýře administrativní budovy do Vinohradské ulice (nové vyložení 1,3 - 2,0 m namísto původně povoleného vyložení 2,0 – 2,7 m). V ostatních částech týkajících se umístění stavby na pozemku, celkových rozměrů stavby (dochází ke zmenšení arkýře, není zasahováno do celkové hmoty stavby), včetně výšky, se považuje toto územní rozhodnutí za rozhodnutí v části věci a stavební úřad již nestanovil další podmínky pro umístění stavby, vyjma změněné podmínky zmenšení arkýře, neboť tyto podmínky byly stanoveny v územním rozhodnutí. Stavební úřad v řízení o povolení záměru (stavby) hodnotil umístění stavby na pozemku pouze v rozsahu změny, tedy v rozsahu zmenšeného výšky administrativní budovy do ulice Vinohradská, včetně vlivu tohoto zmenšení na okolí, ostatní parametry stavby nezhodnotil, neboť tyto byly vyhodnoceny v rámci územního řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí. Územní rozhodnutí v převažující části, která se nemění, je rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru a stavební úřad tuto část již nepřezkoumává.

Protože došlo ke zmenšení vyložení, nedochází tak k překročení maximálních půdorysných rozměrů budovy a zároveň se nemění způsob užívání stavby, stavební úřad vyhodnotil, že tato změna je v souladu s územně plánovací dokumentací, a to se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy i s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Navrhovaný záměr 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, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn s účinností od 27.12.2024 (dále jen „ÚPn hl. m. Prahy“), kdy se záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SMJ - 3 - smíšené městského jádra se stanoveným minimálním podílem bydlení v centrální části města na 30%, v území stabilizovaném.

Z hlediska plošného využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o areál Centra Vinohradská s administrativní a bytovou budovou, obchody, restaurací a službami, kde využití pro administrativu, bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 20 000 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování a nerušící služby je hlavním využitím plochy SMJ.

Veškeré potřebné komunikace, podzemní garáže a sítě technické infrastruktury jsou v ploše SMJ přípustným využitím (pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, garáže pro osobní automobily).

Pro plochu s rozdílným způsobem využití SMJ je stanoven minimální podíl bydlení v centrální části města na 30 %. V projektové dokumentaci bylo prokázáno, že podíl bydlení bude činit 64 %, čímž je minimální podíl bydlení dodržen.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený záměr je v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace, a to jak Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, tak ÚPn hl. m. Prahy.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 c) stavebního zákona takto:

Projektová dokumentace byla jako celek také projednána s dotčenými orgány a dalšími organizacemi a závazná stanoviska a vyjádření jsou řádným podkladem pro vydání povolení záměru (stavby).

Stavebník v souladu s § 228 stavebního zákona podal jako součást žádosti o povolení záměru, také žádost o povolení výjimky § 17 odst. 1 písm. d) PSP 2024, podle něhož platí, že arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží obsahující vnitřní prostor mohou překročit stavební čáru do vzdálenosti 1 metru a tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře; a u ulic užších než 12 metrů nesmí překročit uliční čáru.

Stavební úřad v provedeném řízení zkoumal, zda jsou splněny podmínky, na které je v § 138 odst. 1 stavebního zákona možnost povolení výjimky vázaná a zda lze výjimky povolit dle § 48 odst. 1 PSP 2024. V předložené dokumentaci zpracované autorizovaným architektem se všeobecnou působností (A0) Doc. Ing. arch. Jakubem Ciglerem, ČKA 00 195, bylo prokázáno, že povolením výjimek se neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby. Předložený záměr byl kladně projednán s dotčenými orgány, mimo jiné s Odborem památkové péče MHMP, Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy a Hygienickou stanicí hl. m. Prahy. Účelu sledovaného obecnými technickými požadavky na výstavbu bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolených výjimek.

V rámci dokumentace pro povolení stavby (záměru) nedochází k žádné změně oproti vydanému územnímu rozhodnutí vyjma zmenšení předstoupení arkýře před stavební čáru v ul. Vinohradská. V souladu s § 83 odst. 1 Nařízení č. 10/2016 Sb. byla z hlediska předstoupení arkýře před stavební čáru od 2,0 do 2,7 m v ulici

Vinohradská v rámci územního rozhodnutí udělena výjimka z **§ 24 odst. 1 písm. d) Nařízení č. 10/2016 Sb.** Dle doporučení IPR bylo předstoupení v rámci dokumentace pro povolení záměru zmenšeno o 0,7 m, tj. předstoupení od 1,3 do 2,0 m. Pro změnu předstoupení arkýře před stavební čáru v ulici Vinohradská, které je součástí dokumentace pro povolení stavby (záměru) bylo požádáno o udělení výjimky z **§ 17 odst. 1 písm. d) PSP 2024**, kterým se aktuálně stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze.

ODŮVODNĚNÍ VÝJIMKY z § 17 odst. 1 písm. d) PSP 2024, kdy navržený záměr má předstoupený arkýř na fasádě administrativní budovy před stavební čáru v ulici Vinohradská:

Urbanistické řešení nového návrhu je založeno na rehabilitaci původního vinohradského bloku podél ulic Vinohradská, Rubešova a Římská. Po obvodě bloku zástavba dostupuje původní uliční čáry, které byly rozrušené výstavbou modernistické zástavby původního souboru staveb Transgas, což je dodnes patrné u zachovaného objektu Unimexu (budova č.p. 365), přilehlého k objektu Českého rozhlasu (budova č.p. 490) kat. úz. Vinohrady.

V ulici Vinohradská je uliční čára definovaná hlavním objemem objektu Českého rozhlasu (budova č.p. 490 kat. úz. Vinohrady) a zároveň reaguje na objekt Unimexu (budova č.p. 365 kat. úz. Vinohrady). Budova Unimexu je přimknutá k rozsáhlé slepé štítové stěně budovy Českého rozhlasu a zakládá tak svou dlouhou západní fasádou novou vnitřní ulici. Tato jediná, z původního souboru staveb Transgas, zachovávaná administrativní budova výrazně předurčuje svou fasádou a uspořádáním prostorovou konfiguraci, na kterou reaguje nový navrhovaný záměr. Předložený návrh tak dále rozvíjí princip vnitřní ulice, byť jen pro pěší, vytváří jí protějšek s živým parterem a protahuje ji přes pobytové schodiště dál až do ulice Římská. Vzniká tak po obvodě co nejvíce kompaktní blok protnutý vnitřní pěší ulicí s novým nárožím v křížení s ulicí Vinohradská.

Předložený návrh má v části administrativní i rezidenční budovy na svých nejvýznamnějších místech akcentovaná nároží:

- nároží do ulice Římské akcentuje hlavní vstup do rezidenční budovy
- do ulice Vinohradská administrativní budova na úrovni 7.NP a 8.NP jemně akcentuje nové nároží arkýřem, který předstupuje před stavební čáru do ulice Vinohradská.

Arkýř předstupuje před stavební čáru od 1,3 m do 2,0 m, v délce 6,5 m a ve výšce 22,0 m nad přilehlým chodníkem Vinohradské ulice, výška arkýře je 8,9 m. Plocha vystupujícího arkýře tvoří cca 5 % plochy fasády do Vinohradské ulice. Arkýř vzhledem ke své výškové poloze nezasahuje do průjezdního ani průchozího prostoru komunikace a chodníku ulice Vinohradská.

Návrh akcentovaného nároží administrativní budovy zároveň reaguje na objekt Unimexu (budova č.p. 365 kat. úz. Vinohrady), který se svou úzkou fasádou stupňovitě „vyklání“ do Vinohradské ulice 1,9 m před stavební čáru. Forma arkýřů a jiných vysazených hmot je v okolních ulicích Vinohrad běžným architektonickým prvkem, kterým se akcentují nejen nároží, ale i fasády domů obecně.

V rámci původně umístěného záměru bylo vytvořeno, mimo jiné, nároží do ulice Vinohradská u administrativní budovy v úrovni 7.NP a 8.NP, které toto nároží akcentovalo arkýřem, předstupujícím před stavební čáru do ulice Vinohradská o 2,0 m až 2,7 m. Takto byl objekt umístěn územním rozhodnutím. V rámci změny územního rozhodnutí dochází ke zjemnění tohoto arkýře, ke zmenšení jeho přesahu, a to na 1,3 m až 2 m. Dochází tak ke snížení o 0,7 m, což je s ohledem na rozsah původního přesahu docela zásadní zmenšení. Předmětem povolení výjimky je přesah arkýře 1,3 m až 2,0 m, tedy oproti povolenému přesahu dané § 17 PSP 2024 jde o zvýšení o 0,3 až 1,0 m. Možnost přesahu uliční čáry je v daném případě možná, neboť ulice Vinohradská má šířku více než 12 m, a to minimálně 24 m.

Stavební úřad považuje za podstatné, že nedochází oproti původně umístěnému arkýři k jeho zvětšení, naopak dochází ke zmírnění jeho vysunutí do ulice. Povolené odchylné řešení tak jednoznačně nemůže představovat výrazné omezení průjezdního a průchozího profilu komunikace Vinohradská, ani nemůže představovat zásadní ovlivnění architektonického ztvárnění celkové stavby ve vztahu k okolní zástavbě.

Předložená projektová dokumentace splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona, nařízení č.12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy), v platném znění (dále jen „PSP 2024“), a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhlášky č. 146/2024 Sb.“), kromě ustanovení, z něhož byla udělena výjimka, a to zejména s:

- **§ 139 stavebního zákona.** Pozemky jsou vymezeny v souladu s územně plánovací dokumentací, odpovídají charakteru území a vazbě k veřejným prostranstvím.
- **§ 140 stavebního zákona.** Stavební pozemek je vymezen tak, že je na něm vyřešeno umístění parkovacích stání, vyřešení zneškodňování odpadů, včetně hospodaření se srážkovými vodami formou retence a regulovaného odvádění srážkových vod. Toto bylo řešeno v rámci územního rozhodnutí a povolení záměru do řešení nijak nezasahuje.

- **§ 143 odst. 1 stavebního zákona.** Stavba je navržena v souladu s charakterem území i s kvalitou vystavěného prostředí, neboť respektuje stávající charakter území založený Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, jak je uvedeno výše. Povolovaná stavba se odchyluje od územního rozhodnutí pouze v části přesahu arkýře, kdy dochází k jeho zmenšení oproti původnímu umístění, přičemž tato změna nemůže mít vliv na charakter stávající zástavby. O vlivu celkového záměru na charakter území bylo rozhodnutí v rámci územního rozhodnutí a změna přesahu arkýře nemůže tento závěr nijak ovlivnit.
- **§ 3 až § 20 PSP 2024 (obecné zásady vymezení veřejných prostranství) ve spojení s § 141 stavebního zákona.** Změna územního rozhodnutí zasahuje do veřejného prostranství pouze změnou přesahu arkýře, resp. zmenšení přesahu, přičemž přesah je odůvodněn níže v rámci odůvodnění výjimky. Protože dochází ke zmenšení přesahu, je tak veřejný prostor uvolněn, ačkoliv se jedná o úroveň 7.NP a 8.NP.
- **§ 4 PSP 2024 (vymezení uličního prostranství) ve spojení s § 142 stavebního zákona.** Uliční čára je záměrem respektována, dochází k jejímu překročení arkýřem, což je předmětem změny i předmětem povolení výjimky z § 17 PSP 2024, která je posouzena níže.
- **§ 5 PSP 2024 (prostupnost volné krajiny).** Prostupnost do volné krajiny není v rámci záměru uplatněna, neboť záměr s volnou krajinou nesousedí a nenavazuje na ni.
- **§ 6 a § 7 PSP 2024 (urbanistické typy ulic, šířky uličních prostranství) ve spojení s § 142 stavebního zákona.** Požadavek na urbanistické typy ulic, včetně jejich minimální šířky, není v rámci záměru uplatněn, neboť není navrhováno nové uliční prostranství.
- **§ 8 PSP 2024 (obecné požadavky na veřejná prostranství) ve spojení s § 141 stavebního zákona.** Předmětem změny územního rozhodnutí není návrh veřejných prostranství. Ve věci bylo již rozhodnuto a zmenšení přesahu arkýře v úrovni 6. až 8. nadzemního podlaží nemůže mít na užívání veřejného prostranství vliv.
- **§ 9 PSP 2024 (umísťování staveb ve veřejných prostranstvích) ve spojení s § 141 a § 143 stavebního zákona.** V rámci veřejného prostranství je sice situován přesah arkýře do ulice Vinohradská, ale v úrovni 6. až 8. nadzemního podlaží, což nemůže mít na užívání prostranství vliv. Navíc předmětem změny je zmenšení přesahu arkýře oproti umístěnému stavu. Protihlukové stěny či valy, ani svodidla nejsou předmětem záměru.
- **§ 10 PSP 2024 (uspořádání veřejných prostranství) ve spojení s § 141 stavebního zákona.** V rámci změny územního rozhodnutí nejsou řešena nová veřejná prostranství, záměr tak, jak byl umístěn z tohoto hlediska, je povolován a o věci tak již bylo v rámci územního rozhodnutí rozhodnuto.
- **§ 11 PSP 2024 (uspořádání sítí) ve spojení s § 143 stavebního zákona.** Sítě technické infrastruktury byly umístěny územním rozhodnutím, nijak se od podmínek územního rozhodnutí neodchylují a je tak v této části věci již rozhodnuto.
- **§ 12 PSP 2024 (výsadbové pásy v uličních prostranstvích) ve spojení s § 142 stavebního zákona.** Výsadbové pásy nejsou v rámci změny navrhovány, o této části umístění stavby již bylo rozhodnuto a není nově předmětem posouzení.
- **§ 13 PSP (obecné požadavky na umísťování staveb) ve spojení s § 143 stavebního zákona.** Vzájemná vazba prostor navazujících na veřejná prostranství byla předmětem územního rozhodnutí, záměr se od podmínek územního rozhodnutí neodchyluje a je tak v této části věci již rozhodnuto.
- **§ 14 a § 15 PSP 2024 (stavební čáry, umísťování staveb) ve spojení s § 143 stavebního zákona.** V rámci předmětné lokality je převažující uzavřená stavební čára, navržený záměr byl v souladu s touto stavební čarou umístěn územním rozhodnutím a od tohoto umístění se neodchyluje a bylo v této části věci rozhodnuto. Předmětem změny je pouze zmenšení přesahu arkýře, jež je dále odůvodněno v části odůvodnění § 17 PSP 2024 a výjimky.
- **§ 16 PSP 2024 (prostor mezi uliční a stavební čarou) ve spojení s § 143 stavebního zákona.** Mezi uliční a stavební čarou se volný prostor nenachází, když stavební čára je totožná s čarou uliční a na tomto umístění se oproti vydanému rozhodnutí nic nemění.
- **§ 17 PSP 2024 (prvky před stavební čarou) ve spojení s § 143 stavebního zákona.** Předmětem změny územního rozhodnutí je přesah stavební čáry arkýřem nad Vinohradskou ulicí o 1,3 - 2,0 m namísto původně umístěného vyložení 2,0 – 2,7 m. Podle § 17 odst. 1 písm. d) mohou arkýře přesáhnout stavební čáru o 1 m, přičemž mohou tvořit pouze třetinu plochy fasády, pokud se jedná o prostory s vnitřním prostředím. V rámci povolení záměru je povolována zároveň výjimka z § 17 odst. 1 písm. d) PSP 2024, jak je odůvodněno níže.
- **§ 18 až § 20 PSP (výšková regulace) ve spojení s § 143 stavebního zákona.** Požadavky týkající se výškové regulace byly posouzeny v rámci územního řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí, kterým byla stavba umístěna a které je rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru. Protože se záměr od parametrů stanovených v podmínkách územního rozhodnutí nijak neodchyluje, jak je uvedeno výše v odůvodnění, jsou požadavky týkající se umístění stavby naplněny.
- **§ 21 PSP 2024 (odstupy od okolních budov) ve spojení s § 144 stavebního zákona.** Požadavky týkající se vztahu k okolní zástavbě z hlediska dodržení odstupových úhlů byly posouzeny v rámci

územního řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí, kterým byla stavba umístěna a které je rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru. Protože je předmětem záměru zmenšení hmoty arkýře (jeho vykonzolování bude 1,3 až 2 m namísto původních 2,0 až 2,7 m), nemůže tato změna mít negativní vliv na odstupové úhly okolní zástavby.

- **§ 22 PSP 2024 (odstupy staveb a požadavky na výstavbu při hranici pozemku) ve spojení s § 144 stavebního zákona.** Požadavky týkající se umístění stavby na pozemku byly posouzeny v rámci územního řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí, kterým byla stavba umístěna a které je rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru. Protože se záměr od parametrů týkajících se umístění na pozemku stanovených v podmínkách územního rozhodnutí nijak neodchyluje, jak je uvedeno výše v odůvodnění, jsou požadavky umístění stavby naplněny. Pokud se týká změny územního rozhodnutí, tato se týká přesahu arkýře ve vztahu k veřejnému prostranství, ke kterému se odstupy podle § 22 odst. 1 PSP 2024 neuplatní.
- **§ 24 PSP 2024 (napojení na komunikace) ve spojení s § 140 stavebního zákona.** Napojení na komunikace bylo řešeno v územním rozhodnutí, v rámci tohoto řízení nedochází k jeho změně, a protože se záměr od parametrů stanovených v podmínkách územního rozhodnutí nijak neodchyluje, jak je uvedeno výše v odůvodnění, jsou požadavky týkající se umístění stavby naplněny. V této věci bylo již rozhodnuto v územním rozhodnutí.
- **§ 25, § 26 PSP 2024 (doprava v klidu) ve spojení s § 140 stavebního zákona.** Řešení dopravy v klidu bylo předmětem územního rozhodnutí, požadovaný počet stání je v souladu s územním rozhodnutím. Celkem bude situováno v administrativní budově 171 stání a v rezidenční budově 35 stání. V rámci tohoto řízení nedochází k jeho změně, a protože se záměr od parametrů stanovených v podmínkách územního rozhodnutí nijak neodchyluje, jsou požadavky týkající se umístění stavby naplněny. V této věci bylo již rozhodnuto v územním rozhodnutí.
- **§ 28 a § 29 PSP 2024 ve spojení s § 140 stavebního zákona.** Napojení na síť technické infrastruktury je zajištěno, a to umístěním přípojek a sítí v rámci územního rozhodnutí, které se v této části nemění. Přípojky byly umístěny územním rozhodnutím a dle § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, nevyžadovaly vydání stavebního povolení ani ohlášení. Podle § 330 odst. 6 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) se územní rozhodnutí, kterým byly povoleny tyto stavby nevyžadující stavební povolení, považuje za povolení podle zákona č. 283/2021 Sb. Proto nejsou výše uvedené přípojky předmětem tohoto povolení.
- **§ 20 vyhlášky č. 146/2024 Sb. ve spojení s § 37 PSP 2024.** V projektové dokumentaci bylo poukázáno, že pobytové a obytné místnosti budou splňovat požadavky na denní osvětlení. Vnitřní prostory stavby budou mít zajištěno dostatečné denní osvětlení dle platných předpisů. Vliv na okolní zástavbu byl posouzen v rámci územního rozhodnutí a zmenšení arkýře nemůže mít na toto vyhodnocení vliv.
- **§ 21 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** Stavba je navržena tak, že její provoz i provádění stavby nebudou překračovat hygienické limity hluku. K záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 09367/2025, sp. zn. S-HSHMP 09367/2025 ze dne 16.6.2025. Zabudovaná technická zařízení a rozvody jsou navrženy tak, aby jejich provedení směřovalo k omezení přenosu hluku a vibrací. Vnitřní konstrukce budovy a obvodový plášť a výplně otvorů musí při realizaci splnit požadavky zvukové izolace.
- **§ 26 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** V rámci stavby je navržena ochrana před bleskem v souladu s požadavky vyhlášky a požadavky určených norem.
- **§ 29 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** Záměr splňuje požadavky týkající se přístupnosti a je navržen v souladu s ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Vstupy do objektu jsou bezbariérové, stejně jako přístup jednotlivých podlaží, který je zajištěn výtahy. Klece výtahu splňují rozměry stanovené normou stejně jako požadavky na volnou plochu před výtahem, chodby mají šířku min. 1,5 m pro zajištění přístupnosti.
- **§ 30 vyhlášky č. 146/2024 Sb. – záměr splňuje požadavky týkající se hygienických zařízení, jednotky obsahují dostatečný počet hygienických zařízení.**
- **§ 31 vyhlášky č. 146/2024 Sb. ve spojení s § 40 PSP 2024.** Záměr splňuje požadavky týkající se schodišť s tím, že šířka schodišťového stupně je min. 0,21 m a záměr její parametry splňuje.
- **§ 32 vyhlášky č. 146/2024 Sb. ve spojení s § 41 PSP 2024.** Záměr splňuje požadavky na výtahy, výtahy jsou v rámci obou budov zřízeny do všech podlaží.
- **§ 34 a § 35 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** V rámci záměru budou v prováděcí dokumentaci navržena zábradlí a protiskluznost pochozích ploch tak, že musí splnit parametry stanovené v příloze č. 5 vyhlášky a v určených normách.
- **§ 38 vyhlášky č. 146/2024 Sb. ve spojení s § 42 PSP 2024.** Světlá výška pobytových a obytných místností je min. 2,6 m a splňuje požadavky právních předpisů, podle kterých musí být výška min. 2,5 m.
- **§ 39 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** Záměr splňuje požadavky týkající se šířek vnitřních komunikací budov. Šířka je navržena min. 1,5 m, umožní přepravu rozměrů 1,95 m x 0,75 m x 0,8 m a vstupní dveře do bytů mají světlou průchodnou šířku min. 0,8 m.

- Vyjádření Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., Dopravní cesta Tramvaje, č.j. 216/2025 (prodloužení stanoviska č.j. 1143/24) ze dne 13.3.2025
- Vyjádření Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., Metro, č.j. DP/416/25/800210 ze dne 13.5.2025
- Vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., č.j. TSK/07402/25 3309/Kon ze dne 9.4.2025
- Koordinační vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., č.j. TSK/07402/25/3310/KI ze dne 21.3.2025
- Vyjádření Pražské plynárenské Distribuce, a.s., zn. 2025/OSDS/00948 ze dne 25.2.2025 a vyjádření zn. 2024/OSDS/01128 ze dne 27.2.2024
- Vyjádření PVS, a.s., PVK, a.s., zn. ZADOST202502676 ze dne 15.5.2025, zn. ZADOST202503694 ze dne 29.5.2025 a zn. ZADOST202504529 ze dne 16.5.2025
- Vyjádření CETIN, a.s., č.j. 70847/25 ze dne 12.3.2025
- Vyjádření Českých radiokomunikací, a.s., č.j. UPTS/OS/390295/2025 ze dne 14.3.2025
- Vyjádření ČD – Telematika, a.s., č.j. 2202531841 ze dne 13.3.2025
- Vyjádření Pražské teplárenské, a.s., č.j. 0655/2025 ze dne 12.3.2025
- Vyjádření PRedistribuce, a.s., č. 300137170 ze dne 4.8.2025
- Vyjádření Quantcom, a.s., zn. PH1382539 ze dne 12.3.2025
- Vyjádření Sitel, spol. s r.o., SITE00646/25 ze dne 12.3.2025
- Vyjádření T-Mobile Czech Republic, a.s., č.j. E14388/25 ze dne 17.3.2025
- Vyjádření Türk Telekom International CZ, s.r.o., č. TUTE00326/25 ze dne 11.3.2025 a č. TUTE00831/25 ze dne 16.7.2025
- Vyjádření Vodafone Czech Republic, a.s., zn. MW9910273097798477 ze dne 25.3.2025
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 5.11.2025 ověřený dne 8.1.2026, LV 2432, 2093, 2480, 2178 a 787
- Plná moc pro zástupce stavebníka ze dne 14.2.2025
- Souhlas se stavbou dle § 187 stavebního zákona ze dne 11.9.2025 - Hlavní město Praha
- Souhlas se stavbou dle § 187 stavebního zákona ze dne 8.4.2025 - Český rozhlas
- Souhlas se stavbou dle § 187 stavebního zákona ze dne 10.4.2025 - Žáčková
- Souhlas se stavbou dle § 187 stavebního zákona ze dne 27.8.2025 - Unimex GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
- Stavebně konstrukční řešení, které zpracoval autorizovaným inženýrem pro mosty a inženýrské konstrukce - Ing. Vladimír Vančík, CSc., ČKAIT 0001985
- Posouzení zvukoizolačních vlastností navržených stavebních konstrukcí pro rezidenční a administrativní budovu (EKOLA group, spol. s r.o., Ing. Jana Faitová – 11/2024, zak. č. 24.0621-05)
- Stanovení hlavních zásad řešení ochrany stavby před korozními vlivy bludných proudů (JEKU s.r.o., Ing. Bohumil Kučera – 11/2024, zak. č. 24-B-211)
- Posouzení umělého a sdruženého osvětlení (Artlite Studio, spol. s r.o., Jaroslav Smetana – 02/2025, č. projektu 24090)
- Statické posouzení vlivu stavby na konstrukce metra (METROPROJEKT Praha a.s., Ing. Josef Kuňák – 04/2025, IČD 08509)
- Studie PENB – Administrativní budova (DEKPROJEKT s.r.o., Ing. Ctibor Hůlka – 02/2025, zak. č. 2024-031916-SP)
- Studie PENB – Rezidenční budova (DEKPROJEKT s.r.o., Ing. Ctibor Hůlka – 12/2024, zak. č. 2024-031916-SP)

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

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a jejich zpracování do předložené projektové dokumentace, a stanovil podmínky, pokud nevyplyvají z obecně závazných předpisů a stavebník je povinen je plnit ze zákona.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Vzhledem ke skutečnosti, že s platností stavebního zákona pozbyl Drážní úřad postavení dotčeného orgánu a provozovatel dráhy získal postavení účastníka řízení vzhledem k ochrannému pásmu dráhy, ve kterém se stavba nalézá, stavební úřad vyhodnotil podmínky uvedené v souhlasném stanovisku Správy železnic, státní organizace, uvedené v souhrnném stanovisku zn. S6064/S-28012/2025-SŽ-OŘ PHA-OPS ze dne 25.6.2025, jako námitky účastníka řízení. Vzhledem ke skutečnosti, že část podmínek ohledně provádění stavby a případného dotčení sousedních pozemků vyplývá přímo ze stavebního zákona a část podmínek je v občanskoprávní rovině dobrých vztahů mezi sousedy, tedy mimo kompetenci stavebního úřadu, stavební úřad námitkám nemohl vyhovět a tyto podmínky zahrnul pouze do upozornění.

Ostatní účastníci řízení neuplatnili návrhy a námitky ani nevyužili možnosti se vyjádřit k podkladům rozhodnutí.

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

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 d) stavebního zákona takto:

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 193 odst. 2 stavebního zákona při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel z vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů, které byly součástí žádosti.

Navrhované nakládání s povrchovými vodami odpovídá charakteru záměru, není v rozporu s požadavky vodního zákona a dotčené orgány vydaly k návrhu souhlasná stanoviska.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 e) stavebního zákona takto:

Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, neboť záměr je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu. Tato napojení byla umístěna územním rozhodnutím a v rámci povolení záměru nejsou nijak měněna.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele podle § 193 f) stavebního zákona takto:

Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení a došel k závěru, že umístění stavby bylo řešeno územním rozhodnutím a v této části věci již bylo rozhodnuto. Vliv na práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení může mít kromě vlastního umístění stavby také provádění stavby. Z projektové dokumentace vyplývá, že při provádění stavby nebude provádění záměru zatěžovat území nad míru přiměřenou poměrům, při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity hluku a jsou v rámci projektové dokumentace navržena opatření, která budou minimalizovat prašnost při provádění stavby.

Posouzení umístění stavby v území stavební úřad již nehodnotil, neboť o umístění stavby již bylo rozhodnuto územním rozhodnutím a předmětem povolení stavby bylo primárně její provádění. Při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity, a to jak z hlediska hluku, tak z hlediska ochrany ovzduší.

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska vše uvedených parametrů ve vzájemných souvislostech, vyhodnotil, že záměr nemůže ovlivnit vlastníky sousedních pozemků a staveb a je k nim šetrný a nepřekračuje míru přiměřenou poměrům. S ohledem na výše uvedené závěry stavební úřad předmětný záměr v území vyhodnotil jako v souladu s veřejnými zájmy, které jsou chráněny zvláštními právními předpisy, a v území jej povolil.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost o vydání povolení záměru, včetně změny územního rozhodnutí z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že uskutečněním (ani užíváním) stavby 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.

Vodoprávní úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními předpisy. Na základě těchto skutečností rozhodl o povolení k nakládání s vodami pro retenční nádrž, odlučovač lehkých kapalin a odlučovač ropných látek.

Stavební a vodoprávní úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Podklady žádosti:

- Koordinované souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA-9310-4/PRE1-2025 ze dne 26.10.2025
- Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 09367/2025, sp. zn. S-HSHMP 09367/2025 ze dne 16.6.2025
- Koordinované závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 647551/2025, sp. zn. S-MHMP 166895/2025 ze dne 6.6.2025
- Jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 2 zn. MCP2/108447/2025 ze dne 11.3.2025
- Oblastní inspektorát práce pro hl. m. Prahu, vyjádření č.j. 3940/3.42/25-2, sp. zn. V3-2025-46 ze dne 15.5.2025
- Vyjádření Městské části Praha 2, zn. MCP2/150811/2025/ODUR-OUR ze dne 20.3.2025
- Policie ČR, vyjádření č.j. KRPA-66684-3/ČJ-2025-0000DŽ ze dne 7.5.2025
- Posudek přístupnosti staveb vydaný NIPI zn. 156250021 ze dne 24.8.2025
- Vyjádření Správy železnic, s.o., zn. S6064/S-28012/2025-SŽ-OR PHA-OPS ze dne 25.6.2025
- Vyjádření Českých drah, a.s., č.j. 541/2025RSMPHA, sp. zn. 037/25 PHA ze dne 4.3.2025
- Vyjádření Povodí Vltavy, s.p., zn. PVL-13961/2025-263 ze dne 17.3.2025
- Vyjádření Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., svodná komise, č.j. DP/1094/100630/OH/18/0583 ze dne 12.6.2025

Upozornění:

- Povolení má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne, kdy povolení nabylo právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Dobu platnosti povolení může stavební úřad podle § 198 odst. 3 stavebního zákona 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.
- Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení nenabude právní moci.
- Na stavbě musí být veden stavební deník.
- Stavební úřad po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.
- Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- Před započatím stavby bude provedena důsledná koordinace se správci stávajících podzemních a nadzemních sítí, stavebník si vyžádá aktuální stav těchto sítí, resp. požádá o aktualizaci těch vyjádření správců a vlastníků inženýrských sítí, jejichž platnost skončí před zahájením stavebních prací. V průběhu stavebních prací budou respektovány podmínky stanovené ve vyjádřeních dotčených správců sítí.
- Před zahájením zemních prací musí být zajištěno vyznačení stávajících tras podzemního vedení inženýrských sítí, budou dodrženy platné normy a všeobecné podmínky ochrany těchto sítí.
- Stavebník zajistí, aby byl před zahájením prací přizván zástupce těch vlastníků či správců inženýrských sítí, kteří si přizvání ve svém stanovisku vymínili.
- Zahájení výkopových prací bude oznámeno všem dotčeným orgánům a správcům poduličnických sítí ve lhůtách jimi stanovených.
- Staveniště bude po celou dobu výstavby označeno a zabezpečeno proti vstupu neoprávněných osob. Odkryté podzemní inženýrské sítě (zařízení) musí být řádně zabezpečeny proti poškození (a to třetí i osobou).
- 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.
- Jakékoliv poškození či narušení stávajících inženýrských sítí bude ohlášeno vlastníkově či správci inženýrské sítě.
- Výkopové práce v ochranném pásmu poduličnických sítí budou prováděny ručně a s maximální opatrností a výkopový materiál bude průběžně odvážen na skládku k tomu účelu určenou.
- Stavebník zajistí, aby byl před zasypaním inženýrských sítí přizván zástupce těch vlastníků či správců inženýrských sítí, kteří si přizvání ve svém stanovisku vymínili.
- Dokumentace pro provádění stavby bude předložena vlastníkům či správcům inženýrských sítí, kteří si to ve svém stanovisku vymínili.
- Musí být respektována ustanovení § 77, zejména odst. 3 a 5, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Stavba musí splňovat podmínky ochrany proti hluku podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení vlády č. 217/2016 Sb., kdy posouzení této otázky náleží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví.
- 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 související technické předpisy.
- Při provádění stavebních, výkopových a jiných prací je odpad nutné pečlivě vytřídit a shromažďovat odděleně tak, aby byla zajištěna potřebná kvalita vytríděného materiálu určeného k recyklaci nebo opětovnému použití.
- Odpady není možné předávat osobám, které nejsou oprávněné k jejich převzetí.
- Dále nevyužitelný odpad bude odstraněn příslušným způsobem.
- Při realizaci stavby musí být dodrženy požadavky a zásady požární ochrany uvedené v souhrnné technické zprávě - čl. B 2.8. „Zásady požárně bezpečnostního řešení" stavby.
- Stavba ve vztahu k technickým zařízením dráhy musí být provedena v souladu s příslušnými platnými ČSN a souvisejícími předpisy, TNŽ (technické normy železnice).
- Stavební práce budou prováděny v blízkosti provozované trati, kde je nutné dbát zvýšené opatrnosti při pohybu osob a manipulaci s materiálem. Během provádění prací nesmí být dotčen průjezdný průřez

ani volný schůdný a manipulační prostor 3 m od osy koleje. Do tohoto prostoru nesmí zasahovat žádné překážky (nářadí, mechanizace, materiál apod.).

- Prostor do vzdálenosti 2,5 m od osy krajní koleje je prostorem veřejně nepřístupným (§ 4a zákona dráhách č. 266/1994 Sb. ve znění pozdějších novel). V tomto prostoru se mohou pohybovat pouze osoby, které splňují stanovená zdravotní a smyslová kritéria pro činnost v tomto prostoru a které absolvovaly příslušná drážní školení. Pro všechny osoby, které se budou v rámci přípravy a realizace stavby pohybovat v tomto prostoru musí být vydáno povolení ke vstupu do prostor SŽ a do provozované železniční dopravní cesty.
- V dostatečném předstihu před zahájením prací bude projednáno se Správou tratí Praha západ technologický postup stavby (především s ohledem na bezpečnost dráhy a drážní dopravy), časový harmonogram prací a odborný dozor při provádění prací v blízkosti železničního tělesa.
- Plánovaná stavební činnost se nachází v blízkosti elektrizované trati se stejnosměrným napětím 3kV, kde je nutno respektovat veškeré platné normy, předpisy a zakázané činnosti v blízkosti trakčního vedení pod napětím zejména dle ČSN EN 50 110 – 1 ed. 3 a TNŽ 34 3109.
- Realizace stavebních prací musí respektovat "minimální hranici přiblížení stavby" k trakčnímu vedení dle ČSN 34 1530 ed.2. obrázek 1. Vzdušné vzdálenosti mezi živými částmi trakčního vedení a stavbami nebo konstrukcemi spojenými se zemí jsou stanoveny v ČSN EN 50119 ed.3 tabulka 2. V případě že, stavební činnost bude realizována za hranicí výše uvedeného prostoru, musí být na TV zajištěna napěťová výluka a stávající TV jako celek musí být chráněn před poškozením. Samotná hranice stavby, tj. dokončeného díla nesmí zasahovat do vymezeného prostoru vzdušných vzdáleností mezi živými částmi trakčního vedení a stavbami nebo konstrukcemi spojenými se zemí dle zákona č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje ochranné pásmo pro nadzemní vedení (v našem případě pro vodiče bez izolace s napětím nad 1 kV do 35 kV) 7,00 m od osy krajního vodiče.
- Zahájení a ukončení prací ohlásí stavebník minimálně 14 dní předem písemně Správě železnic, s.o., OŘ Praha.
- Po dokončení prací bude proveden kompletní úklid staveniště s odvozem veškerého zbytkového materiálu a uvést terén do původního stavu.
- Po skončení prací nad nebo v blízkosti drážního tělesa musí místo prací splňovat vše pro bezpečné provozování drážní dopravy.
- Parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami např. ČSN 73 6110, 73 6058 či 73 6056 (vč. detailů neobsažených v dokumentaci),
- Z důvodu možných stavebních prací v okolí předmětného záměru bude Policii ČR předložen návrh stálého dopravního značení k odsouhlasení v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání.
- Bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště, projekt oplocení staveniště včetně staveništních výjezdů bude předložen k odsouhlasení (oplocení staveniště bude v dostatečném odstupu od komunikace a nebude zasahovat do rozhledových polí křižovek a přechodů pro chodce).
- Aktuální návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby budou Polici ČR předkládány k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením výstavby prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.
- Stavebník k žádosti o kolaudační rozhodnutí předloží stavebnímu úřadu náležitosti podle § 232 stavebního zákona, zejména:
 - 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),
 - statistický výkaz k novým bytům
 - stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby
 - vyjádření příslušných vlastníků technické infrastruktury k užívání stavby
 - doklad o převzetí povrchů TSK
 - doklad o splnění podmínek Správa železnic, státní organizace
 - doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy
 - doklad o uložení odpadů ze stavební činnosti, pokud jejich využití není možné.

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 tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní

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

a hotelnictví – cena společnosti COMENTUS

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

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

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

orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.



Ing. Pavel Jelinek
vedoucí odboru výstavby ÚMČ Praha 2

otisk úředního razítka

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

Po nabytí právní moci rozhodnutí bude vyhotoven štítek „Stavba povolena“ a bude ověřena dokumentace.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích podle položky 18 odst. 1 písm. c) za vydání povolení záměru a za vydání výjimky dle Poznámky 2 k položce 18), celkem ve výši 14 000,- Kč byl zaplacen dne 9.1.2026.

Obdrží:

A) Účastníci řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona a podle § 115 vodního zákona
(doporučeně do vlast.rukou fyzické osoby, doporučeně na dodejku právnické osoby)

1. Property Two s.r.o., zast.: **Mgr. Karel Štochl**, IDDS: **a4ec6nr**
2. Český rozhlas, IDDS: rnaadje
3. UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., IDDS: 392gthf
4. Irma Žáčková, IDDS: 2s2ye5h
5. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h
6. Správa železnic, státní organizace, Stavební správa západ se sídlem v Praze, IDDS: uccchjm
7. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
8. MONETA Money Bank, a.s., IDDS: 3kpd8nk
9. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
10. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6
11. SITEL, spol. s r.o., IDDS: 69779z9
12. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
13. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
14. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
15. Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt
16. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
17. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
18. ČD - Telematika a.s., servis kabelových sítí Praha, IDDS: dgzdjrp
19. Türk Telekom International CZ s.r.o., IDDS: hd8cr4p
20. Veolia Energie ČR, a.s., IDDS: zepcdvg
21. České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f
22. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
23. Městská část Praha 2, zast. Mgr. Janem Recmanem, **Interní vypravení**, náměstí Míru 20, 120 00 Praha 2
24. Obec hlavní město Praha zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

B) Účastníci řízení podle § 182 písm. d) a e) stavebního zákona

(veřejnou vyhláškou)

Vlastníci staveb č.p. 104, 103, 84, 622, 72, 490, 2576, 343, 770, 37, 385 a pozemků parc. č. 458/1, 459, 462, 463, 441, 464/1, 467, 493/1, 493/2, 480/6, 4372/1, 2232, 2231, 484 a 488 v kat. úz. Vinohrady

dotčené orgány

25. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h,
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor bezpečnosti
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí
26. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j
27. Hygienická stanice hl. města Prahy, IDDS: zpqai2i
28. Oblastní inspektorát práce pro hl. m. Prahu, IDDS: dqiefdg
29. Úřad městské části Praha 2, **Interní vypravení**, Odbor životního prostředí, náměstí Míru 20, 120 00 Praha 2

ostatní:

30. referent
31. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
32. Povodí Vltavy, IDDS: gg4t8hf
33. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
34. Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y
35. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6
36. Úřad městské části Praha 2, **Interní vypravení**, Odbor dopravy a územního rozvoje,
oddělení územního rozvoje, náměstí Míru 20, 120 00 Praha 2

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

STAVBA POVOLENA

Stavba:

- I. administrativní budova a residenční budova na pozemcích parc. č. 480/1, 480/2, 480/3, 480/4, 480/5, 480/11, 480/12, 491/1, 4092, 4093/1 a 4098/2 v kat. úz. Vinohrady
 - II. úprava přilehlého prostranství (schodiště, drobná architektura a zpevněné plochy)
 - III. úprava přilehlých chodníků a komunikací
 - IV. dočasná stavba zařízení staveniště
 - V. povolení výjimky z ustanovení §17 odst. 1 písm. d) PSP 2024
 - VI. povolení k nakládání s povrchovými vodami (retence dešťových vod)
 - VII. povolení k nakládání s povrchovými vodami (odlučovač lehkých kapalin - ropných látek)
 - VIII. povolení k nakládání s povrchovými vodami (odlučovač tuku - z gastroprovozu)
- v žádosti pod názvem „CENTRUM VINOHRADSKÁ“

Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská x Rubešova x Římská

Stavebník:

Property Two s.r.o., kterého zastupuje Mgr. Karel Štochl

Stavební podnikatel:

Stavbu povolil:

Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby

Povolení záměru:

spis. zn. OV/615283/2025/Nova, ISSŘ: Z/2025/184103 - R/2025/192008, nabylo právní moci dne 14.2.2026

Termín dokončení:

14.2.2028

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
odbor výstavby
120 39 Praha 2, náměstí Míru 20

V. i. Kun