Záměr: **Z/2026/100241** Dne: 18.11.2026
Řízení: **R/2026/219703**
Č.j.: **R/2026/219703/8**

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

Adresát:
Rozdělovník

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

ROZHODNUTÍ

povolení odstranění stavby a povolení záměru

Výroková část

Úřad městské části Praha 3 - Odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f/ zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle § 193 a § 247 stavebního zákona žádost o povolení záměru, jejíž součástí je odstranění stávající stavby, kterou dne 22.05.2026 podala a dne 03.09.2026, 21.09.2026 a 25.09.2026 doplnila společnost

Vyvěsit: 18.11.2026 Sejmout: 03.12.2026

Hartigova Invest s.r.o. IČO: 23639466, Jankovcova 1639/16b, Holešovice, 17000 Praha 7 kterou zastupuje společnost **Abitrin s.r.o., IČO: 03084035, Ořešská 310/29, Řeporyje, 15500 Praha**

(dále jen "žadatel/stavebník") ve věci stavby nazvané

"Bytový dům Hartigova včetně odstranění stávajícího objektu č.p. 1956" Praha, Hartigova 1956/214, Žižkov

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 3218/4, 3218/8, 3218/9, 3218/10, 3218/12, 3218/1, 3218/6, 3218/7, 3224/16, 4369/1, 2941, 3189, 3218/11, 3218/3 k.ú. Žižkov, a na základě tohoto posouzení

I. Podle § 249 stavebního zákona

povoluje odstranění stavby

(dále jen "odstranění stavby") na pozemku parc. č. 3218/4 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Žižkov, jehož součástí je stavba č.p. 1956.

Odstranění stavby obsahuje:

Jedná se o pozemní stavbu původně multifunkčního objektu o 3 podlažích (bývalého pavilonu služeb s lidovou školou umění, později sloužícího jako ubytovna a kasino). Objekt je obdélníkového půdorysu. V současnosti je objekt ve špatném stavebně-technickém stavu, je zchátralý a nevyužívaný. Objekt se nachází ve východní části hlavního města Prahy v městské části Praha 3 – Žižkov, na rohu ulic Hartigova a Na Jarově. Zastavěná plocha: 1069 m2; Obestavěný prostor: 17012 m3; Počet podlaží: 3 Nosná konstrukce je z montovaného skeletu MS-71. Objekt má 3 podlaží. Suterén ze západní strany postupně přechází vlivem svažitého terénu směrem k východu v nadzemní podlaží. Objekt je rozdělen na dva dilatační celky. Obvodový plášť je vyzděný z keramických cihel. Zastropení víceúčelového sálu je řešeno dřevěnými příhradovými vazníky. Vyzdívky byly navrženy jako ztužující. Při demolici je nutné toto zohlednit a postupovat vždy odstraňováním konstrukcí shora dolů. Nelze provádět demolici postupně po jednotlivých typech konstrukcí. Objekt je

připojen na přípojky kanalizace a vody. Vytápění bylo realizováno z kotelny sousedního objektu Na chmelnici 1957.

Pro odstranění stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Odstranění stavby bude provedeno podle předložené projektové dokumentace z 04/2026, kterou vypracoval Ing. Pavel Slezák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT - 0012808 a spol.; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu**
2. Stavba bude odstraněna do dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Odstranění stavby bude písemně oznámeno do 7 dnů po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
3. Při odstraňování stavby bude postupováno tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost a stabilita jiných staveb, bezpečnost osob, provozuschopnost sítí technického vybavení a aby okolí nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou míru.
4. Odstranění stavby bude prováděno stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Práce spojené s manipulací a odstraňováním materiálu obsahujícího azbest smí provádět pouze firma, která má příslušné oprávnění.
5. Žadatel je povinen oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět.
6. Materiál, získaný odstraněním stavby, bude uložen nezávadným způsobem; odváženou sutí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.
7. Součástí oznámení o provedení odstranění stavby bude doklad o způsobu nakládání se vzniklými odpady, včetně dokladu o odborné likvidaci nebezpečného odpadu obsahujícího azbest.
8. Nenaváže-li na odstranění stavby bezprostředně provádění novostavby, stavebník pozemek do jejího zahájení zajistí proti vstupu nepovolaných osob a stavební jámu zabezpečí.

Stanoví podmínky dotčených správních úřadů:

9. Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 28.04.2026 pod čj. HSHMP 19003/2026 je stavebník povinen:
    1. Vzhledem k tomu, že materiál odstraňovaných stavebních konstrukcí obsahuje azbest (deskový materiál v souvrství ST1, asfaltová střešní krytina ST1, asfaltová střešní krytina ST2), tak pro výkon prací, při nichž jsou nebo mohou být zaměstnanci exponováni azbestu, musí být dodrženo ust. § 41 zákona č. 258/2000 Sb.
    2. Při odstraňování stavby nebo její části, v níž byl použit azbest nebo materiál obsahující azbest musí být dodržena minimální opatření k ochraně zdraví zaměstnanců § 21 NV 361/2007 Sb.

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

- Hartigova Invest s.r.o. IČO: 23639466, Jankovcova 1639/16b, Holešovice, 17000

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

schvaluje stavební záměr

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 3218/4 (zastavěná plocha a nádvoří), 3218/8 (ostatní plocha), 3218/9 (ostatní plocha), 3218/10 (ostatní plocha), 3218/12 (ostatní plocha), 3218/1 (ostatní plocha), 3218/6 (ostatní plocha), 3218/7 (ostatní plocha), 3224/16 (ostatní plocha), 4369/1 (ostatní plocha), 2941 (ostatní plocha), 3189 (ostatní plocha), 3218/11 (ostatní plocha), 3218/3 (zastavěná plocha a nádvoří) k.ú. Žižkov.

Stavba obsahuje:

Novostavba bytového domu v místě stávající bourané stavby s č.p. Hartigova 1956 (bývalého pavilonu služeb s lidovou školou umění, později sloužícího jako ubytovna, v současnosti nevyužívaného a ve špatném stavebně technickém stavu).

Bytový dům Hartigova je stavba pro trvalé bydlení. Navržen jako ŽB konstrukce o 7 nadzemních podlažích, jednom ustupujícím podlaží a 2 podzemních podlažích. V přízemí bytového domu se nachází komerční prostory, technické zázemí BD a sklepy. Ostatní nadzemní podlaží tvoří byty. Podzemní podlaží slouží pro parkování a jako technické zázemí. Stavba je dopravně napojena na ulici Hartigova novým chodníkovým přejezdem (v místě stávajícího vjezdu).

Vodovod

Zásobování vodou je navrženo novou vodovodní přípojkou z tvárné litiny DN 80 napojenou na veřejný vodovodní řad. Vodovodní přípojka bude ukončena vodoměrnou sestavou umístěnou v objektu 1.PP objektu SO.100. Vnitřní rozvody vody budou izolovány. Dále bude vodovod rozveden vnitřními rozvody pod stropem 1.PP a 1NP k jednotlivým stoupacím vedením a jimi dále do bytů a komerčních prostor v nadzemních podlažích. Byty, stejně jako komerční prostory, budou vybaveny měřidly spotřeby vody s dálkovým odečtem. V rámci vodovodu bude v objektu proveden vnitřní hydrantový systém a suchovod.

Kanalizace – splašková odpadní voda

Od zařizovacích předmětů budou splaškové odpadní vody odváděny gravitačně do připojovacího potrubí, které bude napojeno do svislého odpadního potrubí. V podzemních podlažích budou zařizovací předměty, technologická zařízení a podlahy strojoven a technických místností odvodněny pomocí kompaktních čerpacích zařízení/stanic. Svislé odpady budou vedeny v instalačních jádrech do 1.PP, kde budou napojeny na svodné potrubí vedené pod stropem, podél stěn 1.PP (2.PP) a dále do kanalizační přípojky. Svislé odpadní potrubí bude odvětráno nad střechu. Zařizovací předměty, které se

budou nacházet pod hladinou zpětného vzdutí, budou chráněny zpětnými klapkami.

Kanalizace – dešťová odpadní voda a retenční nádrž

Dešťové odpadní vody budou odváděny novou kanalizační přípojkou. Veškeré dešťové odpadní vody budou odváděny gravitačně. Dešťové vody ze střech objektu a zpevněných ploch budou zachycovány v retenční nádrži umístěné v 1.PP, ve které bude proveden bezpečnostní přepad do nové přípojky kanalizace z kameninových trub KT DN 200 a dále do veřejné sdílné kanalizační stoky DN 400 nacházející se v ulici Hartigova. Napojení nového potrubí bude provedeno navrtávkou. Regulace odtoku z retenční nádrže bude zajištěna regulačním vírovým ventilem. Na úrovni max. hladiny vody v retenční nádrži bude osazen havarijní přepad. Pro retenci dešťové vody v objektu je navržena železobetonová nádrž s celkovým objemem 50 m3.

Vytápění

Vytápění a příprava TV bude kryta horkovodní předávací stanicí. Do objektu bude přivedeno horkovodní potrubí 2xDN40. Horkovodní přípojka bude vedena z napojovacího bodu na stávající trase horkovodu Pražské teplárenské a.s. v ul. Na Jarově 2xDN200 do objektu SO.100, kde bude umístěna v 1PP předávací stanice.

Elektroinstalace – silnoproud

Objekt bude napojen na přípojku silnoproudu. Součástí stavby je přeložka rozvodné skříně a kabelů NN a posílení distribuční soustavy přiložením nových kabelů ve stávající kabelové trase. Elektroměry budou umístěny centrálně v samostatných technických místnostech. Z elektroměrových rozváděčů pak budou připojeny rozváděče jednotlivých odběrů (byty, komerce, společná spotřeba, elektromobilita).

Fotovoltaika

Výrobna elektrické energie bude umístěna na střeše objektu bytového domu. Část panelů se uvažuje v orientaci tzv. systém východ-západ a část samostatně

Vyvěsit: 18.11.2026 Sejmout: 03.12.2026

umístěných panelů se uvažuje s orientací na jih. Systémy podpůrné konstrukce jsou zhotoveny z pozinkovaných ocelových profilů v kombinaci s hliníkovými prvky a nejsou kotveny do střechy. Systémy budou přitíženy pomocí betonových bloků a zavětrovány dle konkrétního dodavatele konstrukce. Měnič bude umístěn v elektrorozvodně v 1NP poblíž hlavního schodiště. Společně s měničem bude v rozvodně umístěn také rozvaděč FVE a bateriové úložiště.

Zařízení staveniště

V rámci realizace stavby budou zřízeny dočasné objekty zařízení staveniště, sloužící výhradně pro potřeby výstavby. Jedná se zejména o dočasné skladové a sociální objekty, případně o dočasné zpevněné plochy a oplocení staveniště. Prvky zařízení staveniště jsou stavbou dočasnou po dobu trvání stavby.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

10. Stavba bude umístěna dle výkresu z 01/2026 (verze 01 z 08/2026), C.3_SIT_01_01 koordinační situační výkres v měřítku 1:250, který zpracoval Ing. Pavel Slezák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT - 0012808.
11. Novostavba bytového domu bude umístěna na pozemcích parc. č. 3218/4, 3218/8, 3218/9, 3218/10, 3218/12 k.ú. Žižkov. Stavba bude mít sedm nadzemních a jedno ustupující podlaží a dvě podzemní podlaží. ±0,000 = 263,550 m.n.m, což odpovídá úrovni 1.NP. Bytový dům bude obsahovat celkem 142 bytových jednotek a 3 komerční jednotky v 1.NP (z toho jedna má VZT přípravu pro případné bistro)
12. Půdorys stavby

    Podzemní podlaží má nepravidelný tvar, který lze vepsat do obdélníku o maximálních rozměrech 16,60 x 93,72 m. Nadzemní část objektu má tvar obdélníku o rozměru max. 15,10 x 90,72 m (bez říms, vertikálních říms a balkonů).

13. Výška stavby

Objekt je zakončen plochou střechou s vysokou atikou. Výška v nejvyšším bodě je +26,750 m nad čistou podlahou v 1.NP (±0,000=263,55 B.p.v.).

14. Vzdálenosti od sousedních pozemků (nadzemní podlaží bez balkonů a říms)

    Severní strana (pozemek parc. č. 2941) – SZ roh budovy ≐ 0,55 m

    Severní strana (pozemek parc. č. 2941) – SV roh budovy ≐ 0,83 m

    Východní strana (pozemek parc. č. 3189) – JV roh budovy ≐ 9,39 m

    Východní strana (pozemek parc. č. 3189) – SV roh budovy ≐ 9,61 m

    Jižní strana (pozemky parc. č. 3218/1, č. 3218/3) – JV roh budovy ≐ 0,38 m

    Jižní strana (pozemky parc. č. 3218/1, č. 3218/3) – JZ roh budovy ≐ 0,57 m

    Západní strana (pozemek parc. č. 3218/6) – JZ roh budovy ≐ 13,09 m

    Západní strana (pozemek parc. č. 3218/6) – SZ roh budovy ≐ 14,79 m

15. Doprava v klidu je řešena částečně v podzemních podlaží stavby a částečně na pozemku vlastníka

    2.PP = 41

    1.PP = 38 (z toho 1x vázané stání pro komerce)

    1.NP (venkovní stání) = 8 (pro návštěvníky – z toho 1x pro osoby zdravotně tělesně postižené)

16. Umístění vodního díla

Vyvěsit: 18.11.2026 Sejmout: 03.12.2026

Retenční nádrž (o objemu 50 m3) bude situována v 1. PP, v předsazené části podzemního podlaží. Stropní konstrukce nad nádrží bude tvořit pochozí plochu – chodník se dvěma bezpečnostními přepady pro RN.

Dešťové vody budou z RN odvedeny regulovaným odtokem 0,5 l/s. Na odtoku bude osazený vírový ventil. Nádrž bude vybavena bezpečnostním přepadem do kanalizace a šachtovým poklopem vyústěným na chodník vně budovy.

Souřadnice středu retenční nádrže: y:737881,878; x:1043156,279

17. Umístění kotev

    Pozemky dotčené dočasnými podzemními pramencovými kotvami pro zajištění stavební jámy: parc. č. 3218/1, 3218/3, 3218/6, 3218/7, 3218/11, 4369/1, 2941 a 3189, k.ú. Žižkov, a to jako stavba dočasná do doby dokončení stavby

18. Nové sítě a přeložky budou umístěny podle výkresu z 01/2026 (verze 01 z 08/2026), C.3_SIT_01_01 koordinační situační výkres v měřítku 1:250, který zpracoval Ing. Pavel Slezák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT – 0012808.
19. Nové zpevněné plochy a komunikace budou umístěny podle výkresu z 01/2026 (verze 01 z 08/2026), C.3_SIT_01_01 koordinační situační výkres v měřítku 1:250, který zpracoval Ing. Pavel Slezák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT – 0012808.
20. Zařízení staveniště bude řešeno formou oplocení na pozemcích nebo hranici pozemků parc. č. 3218/9, 3218/3, 3218/7, 3218/8, 2941, 4369/1, 3218/1, 3189 k.ú. Žižkov, a to jako stavba dočasná po dobu výstavby
21. Území dotčené vlivem stavby tvoří pozemky stavby a sousední pozemky parc. č. 2639/104, 2639/135, 2639/205, 2639/226, 2944, 2945, 2946, 2952, 3202, 3204, 3206, 3218/2, 3218/5, 3218/15, 3222/2, 3222/3, 3224/1 a 3233 v k.ú. Žižkov.
22. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z 01/2026 ve znění revizí podle seznamu dokumentace ze dne 02.09.2026, kterou vypracoval Ing. Pavel Slezák, autorizovaný inženýr pro pozemní

stavby, ČKAIT - 0012808 a spol.; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**

23. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
24. Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 10 dnů před zahájením stavby:
    1. název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list)
    2. jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění),
    3. oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok).
25. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu následující fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
    1. dokončení založení stavby,
    2. dokončení hrubé stavby,
    3. dokončení stavby a připravenost k závěrečné kontrolní prohlídce.
26. Spolu se žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí předloží stavebník:
    1. dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
    2. doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy,
    3. doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití, a evidenci odpadů z prováděné stavby,
    4. doklad, že kolaudovaná stavba má zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
    5. údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa, popř. místa pro přístup jednotek integrovaného záchranného systému
    6. potvrzení o předání dokumentace zaměření dokončené stavby (geometrický plán)

7. souhlasná stanoviska dotčených orgánů k povolení užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud byla opatřena před konáním závěrečné kontrolní prohlídky.

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

27. Na základě závazného stanoviska Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie čj. KRPA-58627-2/ČJ-2026-0000DŽ ze dne 25.05.2026 budou splněny následující požadavky:
    1. Parametry realizačního projektu objektu a přilehlých komunikací budou v souladu s platnými normami např. ČSN 73 6110 či 73 6058 (vč. detailů neobsažených v dokumentaci).
    2. Bude zajištěn bezpečný pohyb chodců a vozidel v okolí staveniště, projekt oplocení staveniště vč. staveništních výjezdů bude předložen k odsouhlasení (oplocení staveniště bude v dostatečném odstupu od komunikace a nebude zasahovat do rozhledových polí křižovatek a přechodů pro chodce).
    3. Aktuální návrhy dopravně inženýrských opatření pro jednotlivé etapy výstavby požadujeme předkládat k odsouhlasení vždy nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením výstavby prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.
28. Na základě závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 01.07.2026 pod čj. HSHMP 09041/2026 je stavebník povinen:
    1. Před započetím užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o funkčnosti, zregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení, dokládající, že je v jednotlivých prostorech zajištěna odpovídající výměna vzduchu.
    2. Před započetím užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o měření elektrického osvětlení, který objektivně doloží, že prostory pracovišť/pracovních míst mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost, a to s uvedením splnění normových hodnot udržované osvětlenosti (Em), rovnoměrnosti osvětlení (Uo); oslnění (RUG), indexu podání barev (Ra), náhradní teploty chromatičnosti Tcp a uvažovaného činitele údržby (fm).

3. Před započetím užívání stavby (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona č. 258/2000 Sb., prokazující, že hluk ze souběžného provozu VZT (rekuperačních jednotek) a chlazení, vjezdu a výjezdu automobilů do a z garáže, garážových vrat a osobních výtahů nepřekračuje hygienické limity v denní i noční době v nejbližším, resp. nejexponovanějším chráněném vnitřním prostoru stavby s ohledem na umístění zdrojů hluku.
4. Před započetím užívání stavby (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona č. 258/2000 Sb., prokazující, že souběžný hluk z provozu VZT (rekuperačních jednotek) a chlazení, nepřekračuje hygienické limity v denní i noční době v nejbližším nebo nejexponovanějším chráněném venkovním prostoru stavby s ohledem na umístění zdrojů hluku.
5. Před vydáním kolaudačního rozhodnutí stavby/užívání stavby musí být HSHMP předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol o měření (strukturálního) hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb, obytných místnostech, z provozu drážní (tramvajové) dopravy, který prokáže nepřekročení hygienických limitů hluku v denní i noční době.
6. Před vydáním kolaudačního rozhodnutí/užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol o měření zrychlení vibrací v chráněných vnitřních prostorech staveb, obytných místnostech z provozu drážní (tramvajové) dopravy, který prokáže nepřekročení hygienického limitu po dobu trvání.

29. Na základě závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 28.04.2026 pod čj. HSAA- 3603-3/PRE3-2026 je stavebník povinen:
    1. Stavba bude provedena v souladu s podmínkami požární bezpečnosti stavby vyplývajícími z požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v rozsahu dle § 41 odst. 3, 5, 6 a 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, které je u jednoduchých staveb pro

bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazených a ostatních staveb součástí dokumentace pro provádění stavby ve smyslu § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

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

- Hartigova Invest s.r.o. IČO: 23639466, Jankovcova 1639/16b, Holešovice, 17000
- RADSI, s.r.o., Spojovací 188, 25242 Jesenice
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA - odbor majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha
- Vysoká škola ekonomická v Praze, náměstí Winstona Churchilla 1938/4, Žižkov, 13000 Praha
- Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha
- T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 14000 Praha
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 14000 Praha
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha
- Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha

Odůvodnění

Stavebník dne 22.05.2026 podal žádost o povolení záměru, jejíž součástí je i odstranění stavby. Jelikož žádost nebyla kompletní, stavební úřad žadatele vyzval k jejímu doplnění. Stavebník následně dne 03.09.2026, 21.09.2026 částečně a 25.09.2026 kompletně žádost doplnil, a proto stavební úřad dne 01.10.2026 pod čj. R/2026/219703/5 oznámil zahájení řízení známým

účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona, upustil od ohledání na místě a ústního jednání, neboť poměry v území jsou stavebnímu úřadu známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 20 dnů od doručení oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (více než 30) dle § 144 správního řádu, bylo vyrozumění ostatním účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s § 144 odst. 6 správního řádu. Účastníci řízení byli ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni, že své námitky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 190 stavebního zákona.

Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Vyrozumění o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 3 od 01.10.2026 do 16.10.2026.

V souladu s § 249 odst. 2 stavebního zákona může být rozhodnutí o povolení odstranění stavby zahrnuto do rozhodnutí o povolení záměru. Žadatel k žádosti předložil samostatnou projektovou dokumentaci odstranění stavby, která tvoří součást projednávaného záměru, spolu se všemi požadovanými podklady, doklady a závaznými stanovisky, popřípadě vyjádřeními dotčených orgánů, vztahujícími se k odstranění stavby.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na

využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Účastníci řízení (dle § 182 stavebního zákona)**:**

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu. Na základě výše uvedené úvahy stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení takto:

podle § 182 písm. a/ stavebního zákona – stavebník: Hartigova Invest s.r.o.

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

podle § 182 písm. c stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: RADSI, s.r.o., HLAVNÍ MĚSTO PRAHA – odbor majetkových agend, Vodafone Czech Republic a.s., PREdistribuce, a.s., Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, CETIN a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., T-Systems Czech Republic a.s., Quantcom, a.s., Vysoká škola ekonomická v Praze.

podle § 182 písm. d/ stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: vlastníci pozemků parc. č. 2639/104, 2639/135, 2639/205, 2639/226, 2944, 2945, 2946, 2952, 3202, 3204, 3206, 3218/2, 3218/5, 3218/15, 3222/2, 3222/3, 3224/1, 3224/16, 3233 a stavby na nich čp. 2597, 1977, 1976, 1992, 1991, 1967, 1968, 1969, 1957, 1958 k.ú. Žižkov

podle § 182 písm. e stavebního zákona – osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: Městská část Praha 3

Vlastnické právo k pozemku č. parc. 3218/4, 3218/8, 3218/9, 3218/10, 3218/12, 3218/1, 3218/6, 3218/7, 3224/16, 4369/1, 2941, 3189, 3218/11, 3218/3 k.ú. Žižkov bylo ověřeno dálkovým přístupem ke dni vydání tohoto rozhodnutí.

Vzhledem k velkému počtu účastníků řízení jsou písemnosti vydané v tomto řízení doručovány v souladu s § 144 odst. 1 a 6 správního řádu veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desku dle § 25 odst. 2 správního řádu. Rovněž jsou písemnosti současně zveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona se ostatní písemnosti doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Odstranění stavby a stavba obsahuje:

Jedná se o pozemní stavbu původně multifunkčního objektu o 3 podlažích (bývalého pavilonu služeb s lidovou školou umění, později sloužícího jako ubytovna a kasino). Objekt je obdélníkového půdorysu. V současnosti je objekt ve špatném stavebně-technickém stavu, je zchátralý a nevyužívaný. Objekt se nachází ve východní části hlavního města Prahy v městské části Praha 3 – Žižkov, na rohu ulic Hartigova a Na Jarově. Zastavěná plocha: 1069 m2; Obestavěný prostor: 17012 m3; Počet podlaží: 3 Nosná konstrukce je z montovaného skeletu MS-71. Objekt má 3 podlaží. Suterén ze západní strany postupně přechází vlivem svažitého terénu směrem k východu v nadzemní podlaží. Objekt je rozdělen na dva dilatační celky. Obvodový plášť je vyzděný z keramických cihel. Zastropení víceúčelového sálu je řešeno dřevěnými příhradovými vazníky. Vyzdívky byly navrženy jako ztužující. Při demolici je nutné toto zohlednit a postupovat vždy odstraňováním konstrukcí shora dolů. Nelze provádět demolici postupně po jednotlivých typech konstrukcí. Objekt je připojen na přípojky kanalizace a vody. Vytápění bylo realizováno z kotelny sousedního objektu Na chmelnici 1957.

Novostavba bytového domu

Novostavba bytového domu v místě stávající bourané stavby s č.p. Hartigova 1956 (bývalého pavilonu služeb s lidovou školou umění, později sloužícího jako ubytovna, v současnosti nevyužívaného a ve špatném stavebně technickém stavu).

Bytový dům Hartigova je stavba pro trvalé bydlení. Navržen jako ŽB konstrukce o 7 nadzemních podlažích, jednom ustupujícím podlaží a 2 podzemních podlažích. V přízemí bytového domu se nachází komerční prostory, technické zázemí BD a sklepy. Ostatní nadzemní podlaží tvoří byty. Podzemní podlaží slouží pro parkování a jako technické zázemí. Stavba je dopravně napojena na ulici Hartigova novým chodníkovým přejezdem (v místě stávajícího vjezdu).

Vodovod

Zásobování vodou je navrženo novou vodovodní přípojkou z tvárné litiny DN 80 napojenou na veřejný vodovodní řad. Vodovodní přípojka bude ukončena vodoměrnou sestavou umístěnou v objektu 1.PP objektu SO.100. Vnitřní rozvody vody budou izolovány. Dále bude vodovod rozveden vnitřními rozvody pod stropem 1.PP a 1NP k jednotlivým stoupacím vedením a jimi dále do bytů a komerčních prostor v nadzemních podlažích. Byty, stejně jako komerční prostory, budou vybaveny měřidly spotřeby vody s dálkovým odečtem. V rámci vodovodu bude v objektu proveden vnitřní hydrantový systém a suchovod.

Kanalizace – splašková odpadní voda

Od zařizovacích předmětů budou splaškové odpadní vody odváděny gravitačně do připojovacího potrubí, které bude napojeno do svislého odpadního potrubí. V podzemních podlažích budou zařizovací předměty, technologická zařízení a podlahy strojoven a technických místností odvodněny pomocí kompaktních čerpacích zařízení/stanic. Svislé odpady budou vedeny v instalačních jádrech do 1.PP, kde budou napojeny na svodné potrubí vedené pod stropem, podél stěn 1.PP (2.PP) a dále do kanalizační přípojky. Svislé odpadní potrubí bude odvětráno nad střechu. Zařizovací předměty, které se budou nacházet pod hladinou zpětného vzdutí, budou chráněny zpětnými klapkami.

Kanalizace – dešťová odpadní voda a retenční nádrž

Vyvěsit: 18.11.2026 Sejmout: 03.12.2026

Dešťové odpadní vody budou odváděny novou kanalizační přípojkou. Veškeré dešťové odpadní vody budou odváděny gravitačně. Dešťové vody ze střech objektu a zpevněných ploch budou zachycovány v retenční nádrži umístěné v 1.PP, ve které bude proveden bezpečnostní přepad do nové přípojky kanalizace z kameninových trub KT DN 200 a dále do veřejné sdílné kanalizační stoky DN 400 nacházející se v ulici Hartigova. Napojení nového potrubí bude provedeno navrtávkou. Regulace odtoku z retenční nádrže bude zajištěna regulačním vírovým ventilem. Na úrovni max. hladiny vody v retenční nádrži bude osazen havarijní přepad. Pro retenci dešťové vody v objektu je navržena železobetonová nádrž s celkovým objemem 50 m3.

Vytápění

Vytápění a příprava TV bude kryta horkovodní předávací stanicí. Do objektu bude přivedeno horkovodní potrubí 2xDN40. Horkovodní přípojka bude vedena z napojovacího bodu na stávající trase horkovodu Pražské teplárenské a.s. v ul. Na Jarově 2xDN200 do objektu SO.100, kde bude umístěna v 1PP předávací stanice.

Elektroinstalace – silnoproud

Objekt bude napojen na přípojku silnoproudu. Součástí stavby je přeložka rozvodné skříně a kabelů NN a posílení distribuční soustavy přiložením nových kabelů ve stávající kabelové trase. Elektroměry budou umístěny centrálně v samostatných technických místnostech. Z elektroměrových rozváděčů pak budou připojeny rozváděče jednotlivých odběrů (byty, komerce, společná spotřeba, elektromobilita).

Fotovoltaika

Výrobna elektrické energie bude umístěna na střeše objektu bytového domu. Část panelů se uvažuje v orientaci tzv. systém východ-západ a část samostatně umístěných panelů se uvažuje s orientací na jih. Systémy podpůrné konstrukce jsou zhotoveny z pozinkovaných ocelových profilů v kombinaci s hliníkovými prvky a nejsou kotveny do střechy. Systémy budou přitíženy pomocí betonových bloků a zavětrovány dle konkrétního dodavatele konstrukce.

Měnič bude umístěn v elektrorozvodně v 1NP poblíž hlavního schodiště. Společně s měničem bude v rozvodně umístěn také rozvaděč FVE a bateriové úložiště.

Zařízení staveniště

V rámci realizace stavby budou zřízeny dočasné objekty zařízení staveniště, sloužící výhradně pro potřeby výstavby. Jedná se zejména o dočasné skladové a sociální objekty, případně o dočasné zpevněné plochy a oplocení staveniště. Prvky zařízení staveniště jsou stavbou dočasnou po dobu trvání stavby.

Posouzení podle § 193 stavebního zákona:

odst. 1 písm. a) *soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:* Stavba je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, s vyhláškou č. 32/1999 Sb. HMP o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, včetně všech platných změn i změny Z 2832/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, neboť pozemky, na které se stavba nachází, jsou určeny pro funkční využití **SV** – **všeobecně smíšené**, v území stabilizovaném, podle které je novostavba bytového domu pro bydlení s 3 komerčními jednotkami v 1.NP (obchody, kavárna) včetně napojení na technickou infrastrukturu v souladu s funkčním využití. Dnem 01.09.2026 nabyl účinnosti Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán), vydaný usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 34/2 ze dne 28.05.2026. Žádost o povolení záměru byla podána dne 22.05.2026, tedy přede dnem jeho účinnosti; podle čl. 167 odst. 1 Metropolitního plánu se proto záměr posuzuje podle dosavadní územně plánovací dokumentace.

Záměr se dle ÚAP nachází v obytné lokalitě 501_2 – Jarov s modernistickou strukturou. Ta je v současné době tvořena blokovou zástavbou bytových domů a polyfunkčních domů. Střešní krajina je v posuzovaném území tvořena převážně plochými střechami. Výšková hladina okolní zástavby není jednotná. Lokalita, do kterého je objekt navrhován převažuje zástavba 5-8 podlažní,

doplněná bodovými výškovými stavbami o 9-12 podlažích – typicky hladina VI a VII.

Navrhovaný bytový dům Hartigova má 8NP (8.NP ustupující) o půdorysu obdélníka s plochou střechou. Půdorysný obrys nadzemní části budovy je tvořen obdélníkem o maximálních rozměrech 15,10 x 90,72 m. Výška atiky nad 7.NP je +22,450 m a výška atiky nad 8.NP +26,750 m (±0,000 = 263,55 m n. m. Bpv, úroveň podlahy 1.NP).

Základní hmota navrženého objektu navazuje objemem i výškou na zástavbu umístěnou západně v ulici Hartigova čp. 1958/212 a severně čp. 2597/219. Sousední objekt ubytovny Na Chmelnici čp.1957 předurčuje výškové řešení BD Hartigova, kde atika BD Hartigova je navržena max. do výšky atiky ubytovny. Záměrem nedojde k převýšení okolní zástavby a objekt svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě. Záměr svým rozsahem neznehodnocuje míru využití stávajícího území včetně okolních domů. Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený objem záměru neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Na základě výše uvedeného je záměr shledán jako přípustný

odst. 1 písm. b) *soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán:* Protože hlavní město Praha má vydán územní plán, a to Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, stavební úřad soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování nehodnotil.

odst. 1 písm. c) *soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:* Protože předložená projektová dokumentace byla zpracována v 01/2026, posuzoval ji stavební úřad v souladu s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

Projektová dokumentace byla zpracována následujícími oprávněnými osobami:

- Stavební řešení: Ing. Pavel Slezák, ČKAIT 0012808
- Statické řešení: Ing. Petr Skála. ČKAIT 0008071
- PBŘ: Ing. Jan Předota, ČKAIT 0014590
- Vzduchotechnika: Ing. Roman Musil, ČKAIT 0011648
- Vytápění: Ing. Roman Musil, ČKAIT 0011648
- Zdravotní instalace: Ing. Ivo Morawitz, ČKAIT 1006167
- Elektro silnoproud: Ing. Vladimír Velát, ČKAIT 0101636
- Elektro slaboproud: Ing. Vladimír Velát, ČKAIT 0101636
- Dopravní řešení: Ing. Petr Zajíc, ČKAIT 0010881
- Zajištění stavební jámy: Ing. Josef Mráz, Ph.D., ČKAIT 0012778

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).

Stavební úřad dále posoudil soulad stavebního záměru s požadavky na výstavbu. Na území hlavního města Prahy jsou požadavky na vymezování pozemků a požadavky na umisťování staveb stanoveny nařízením hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), dále jen „PSP“. Podle § 1 odst. 2 PSP se prováděcí právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona na požadavky na vymezování pozemků a požadavky na umisťování staveb v hlavním městě Praze nepoužije. Stavební úřad posoudil záměr z hlediska jednotlivých relevantních ustanovení PSP následovně:

§ 3 – *Obecné zásady vymezování veřejných prostranství*: Záměr je začleněn do stávající komunikační sítě a zachovává a doplňuje její vzájemné propojení. V řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se nenachází vodní tok, na který by dopadaly požadavky § 3 odst. 2 PSP. Požadavky § 3 PSP jsou návrhem splněny.

§ 4 – *Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)*: Severní průčelí spoluvytváří uliční prostranství ulice Hartigova. Požadavky § 4 PSP jsou návrhem splněny.

§ 5 – *Prostupnost volné krajiny*: Řešené území se nachází uvnitř zastavěného území města a nenavazuje na volnou krajinu. Požadavky § 5 PSP na prostorové a provozní propojení veřejných prostranství do volné krajiny a na prostupnost volné krajiny sítí veřejně přístupných cest se proto na posuzovaný záměr neuplatní.

§ 6 – *Urbanistické typy ulic*: Ulice Hartigova je v řešeném území koncipována jako městská třída. Navržený objekt tuto urbanistickou funkci podporuje svým umístěním při uličním prostranství a komerčním parterem se třemi jednotkami orientovanými do ulice Hartigova. Navržené řešení je s požadavky § 6 PSP v souladu.

§ 7 – *Šířky uličních prostranství*: Pro městskou třídu stanoví § 7 odst. 1 písm. a) PSP minimální šířku uličního prostranství 24 m, není-li tato šířka stanovena územním nebo regulačním plánem. Záměr současně respektuje stávající uspořádání komunikace a umožňuje její budoucí úpravu v souladu s koncepcí městské třídy. Požadavky § 7 PSP jsou splněny.

§ 8 – *Obecné požadavky na veřejná prostranství*: Při severním průčelí objektu je navrženo veřejně přístupné uliční prostranství navazující na pěší komunikaci podél ulice Hartigova. Součástí řešení je parkovací záliv s podélnými parkovacími stáními, záliv pro zásobování a městský mobiliář. Vjezd do podzemních garáží je veden chodníkovým přejezdem. Uliční prostranství navazuje na stávající veřejné osvětlení. Požadavky § 8 PSP jsou návrhem splněny.

§ 9 – *Umisťování staveb ve veřejných prostranstvích*: Navržené uspořádání zachovává dostatečný prostor pro pěší pohyb. V prostoru jsou umístěny pouze prvky odpovídající jeho funkci, zejména stojany pro jízdní kola a dopravní značení. Vjezd do podzemních garáží je řešen vyvýšeným chodníkovým přejezdem. V uličním prostranství nejsou navržena svodidla ani protihluková stěna nebo val. Požadavky § 9 PSP jsou splněny.

§ 10 – *Uspořádání veřejných prostranství*: Ulice Hartigova je komunikací s vyšší intenzitou motorové dopravy, a proto se na její řešení neuplatní požadavek § 10 odst. 1 PSP na přednostní řešení komunikací v oblastech s nízkou intenzitou

motorové dopravy jako zón s omezenou rychlostí a smíšeným provozem. Křížení pěší trasy s vjezdem do podzemních garáží je v souladu s § 10 odst. Záměr nevytváří mimoúrovňové křížení pěší, cyklistické a automobilové dopravy. Požadavky § 10 PSP jsou návrhem splněny.

§ 11 – *Uspořádání sítí*: Nově navrhované a překládané sítě technické infrastruktury jsou v zastavitelném území vedeny převážně pod terénem a ve společných trasách. Záměr se nenachází v záplavovém území. Požadavky § 11 PSP jsou splněny.

§ 12 – *Výsadbové pásy a stromořadí v uličních prostranstvích*: Záměrem není zakládána nová ulice ani prováděna celková přestavba stávající ulice Hartigova, pro kterou by § 12 odst. 1 PSP obligatorně vyžadoval vymezení výsadbového pásu. V dotčeném stávajícím uličním prostranství navíc možnosti výsadby limitují stávající sítě technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Stávající stromořadí při severní pěší komunikaci je návrhem respektováno a nově navržené přípojky technické infrastruktury zachovávají požadované vzdálenosti od stávajících stromů. Požadavky § 12 PSP jsou splněny.

§ 13 – *Obecné požadavky na umisťování staveb*: Severní část záměru navazuje na uliční prostranství ulice Hartigova a v parteru jsou směrem do tohoto veřejného prostoru orientovány komerční jednotky. Průčelí objektu vytváří přirozenou vodicí linii pro osoby se zrakovým postižením a před objektem je navržen dostatečně dimenzovaný pěší prostor. Dočasné objekty zařízení staveniště jsou navrženy jako dočasné a jejich umístění nevyvolává kácení dřevin ve veřejném prostranství. Záměr se nenachází v záplavovém území a nejde o stavbu pro rodinnou rekreaci ani zahrádkářskou chatu. Požadavky § 13 PSP jsou splněny.

§ 14 – *Stavební čára*: Prostorový vztah záměru k ulici Hartigova je vymezen stavební čarou odvozenou z území. Severní průčelí tuto stavební čáru respektuje. V dalších částech řešeného území byla stavební čára určena s ohledem na charakter stávající zástavby a její vztah k veřejným prostranstvím. Tam, kde ji nebylo možné jednoznačně odvodit, byla v souladu s § 15 odst. 3 písm. a) PSP uvažována jako volná. Požadavky § 14 PSP jsou splněny.

§ 15 – *Umisťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru*: Stavba je umístěna v souladu se stavební čarou odvozenou z charakteru okolní zástavby. Při ulici Hartigova vytváří souvislou hranu městského bloku. Prostupnost území je současně zachována pěšími propojeními navrženými v rámci stavebního bloku. Požadavky § 15 PSP jsou splněny.

§ 16 – *Prostor mezi uliční a stavební čarou*: V prostoru mezi uliční a stavební čarou nejsou navrhovány stavby, které by byly s § 16 odst. 2 PSP neslučitelné. Požadavky § 16 PSP jsou splněny.

§ 17 – *Prvky před stavební čarou*: Geometrie předsazených balkonů na průčelí objektu orientovaném do ulice Hartigova je pravidelně členěna lokálními výstupky. Tyto stavební prvky architektonicky členící průčelí předstupují před stavební čáru přibližně o 0,18 m, tedy v rozsahu nepřesahujícím 0,3 m podle § 17 odst. 1 písm. a) PSP. Předstupující prvky současně nezasahují do průjezdního ani průchozího prostoru komunikace podle § 17 odst. 2 PSP. Požadavky § 17 PSP jsou splněny.

§ 18–20 *Výšková regulace*: Základní hmota navrženého objektu navazuje objemem i výškou na zástavbu umístěnou západně v ulici Hartigova čp. 1958/212 a severně čp. 2597/219. Sousední objekt ubytovny Na Chmelnici čp.1957 předurčuje výškové řešení BD Hartigova, kde atika BD Hartigova je navržena max. do výšky atiky ubytovny. Záměrem nedojde k převýšení okolní zástavby a objekt svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě. Regulovaná výška budovy, měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu (kterým je úroveň chodníku při SV nároží budovy s výškou -1,00m) po atiku ustupujícího podlaží, nepřesahuje 27,75 m (výška ustupujícího podlaží 3,38 m je do ní započtena) a odpovídá výškové hladině VII (21–40 m) odvozené podle § 19 PSP z okolní zástavby. Požadavky § 18 až 20 PSP jsou splněny.

§ 21 – *Odstupy od okolních budov*: Odstupy navrhované stavby byly posouzeny ve vztahu k oknům obytných místností stávajících okolních budov. Ve vztahu k obytné zástavbě východně od řešeného území je splnění požadavku prokázáno odstupovým úhlem 45° podle bodu II přílohy č. 1 PSP. Podle dokumentace je jedinou okolní stavbou s obytnými místnostmi, kterou může novostavba

ovlivnit, dům Hartigova čp. 1976/230; splnění odstupového úhlu dokládá výkres B.02_PSP_02_01. Sousední objekt ubytovny Na Chmelnici čp. 1957 obytné místnosti neobsahuje. Požadavky § 21 PSP jsou splněny.

§ 22 – *Odstupy staveb a požadavky na výstavbu při hranici pozemku*: Nadzemní části hlavní stavby v místech navazuje na půdorysné rozměry stávající stavby. Požadavek se podle § 22 odst. 1 PSP neuplatní na hranicích s veřejným prostranstvím a podle § 22 odst. 2 se neuplatní ani na stavby a jejich části splňující tam stanovené podmínky, mimo jiné na části nepřesahující výšku 2,5 m. Podzemní část stavby se při východní hranici přibližuje k hranici pozemku. § 22 odst. 3 PSP umožňuje, aby podzemní část stavby zasahovala až k hranici pozemku. Od jižní hranice s pozemky parc. č. 3218/1 a 3218/3 je nadzemní část stavby vzdálena 0,38 až 0,57 m; stavba tedy nestojí na hranici pozemku a § 22 odst. 4 PSP se neuplatní. Odstup menší než 2 m odpovídá charakteru území a způsobu zástavby v místě, kde stavba navazuje na stávající objekt garáží a kotelny (§ 22 odst. 2 písm. b) PSP). Od severní hranice s pozemkem parc. č. 2941, který je veřejným prostranstvím, se odstup podle § 22 odst. 1 PSP neuplatní. Požadavky § 22 PSP jsou splněny.

§ 24 – *Napojení na komunikace*: Bytový dům je dopravně napojen na ulici Hartigova stávajícím vjezdem a výjezdem. Vjezd do společných podzemních garáží je řešen chodníkovým přejezdem a rampa svým sklonem nezasahuje do uličního prostranství. Při návrhu bylo zohledněno napojení na zastávky veřejné dopravy v ulici Hartigova. Požadavky § 24 PSP jsou splněny.

§ 25 – *Kapacity parkování*: Potřeba dopravy v klidu byla stanovena podle § 25 a příloh č. 2 a 3 PSP s ohledem na jednotlivé účely užívání stavby. Pro obytnou funkci byl základní počet stání vypočten z příslušné hrubé podlažní plochy při základním ukazateli 85 m² HPP na jedno stání a s rozdělením na 90 % vázaných a 10 % návštěvnických stání. Samostatně byla stanovena potřeba stání pro komerční jednotky v parteru. Po uplatnění příslušných přepočtů činí minimální požadovaný počet 86 parkovacích stání. Záměr navrhuje 78 parkovacích stání v podzemních garážích a 8 venkovních parkovacích stání. Minimální požadovaný počet parkovacích stání je proto splněn. Počet a rozměry vyhrazených stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou

schopností pohybu nebo orientace odpovídají bodům II a III přílohy č. 2 PSP. Požadavky § 25 PSP jsou splněny.

§ 26 – *Forma a charakter parkování*: Vázaná stání pro bydlení jsou umístěna v podzemních garážích. Návštěvnická stání jsou umístěna zčásti v podzemních garážích a zčásti na povrchu. Návštěvnická stání jsou veřejně přístupná s možností stanovení režimu jejich užívání. Požadavky § 26 PSP jsou splněny.

§ 27 – *Požadavky na odkládání jízdních kol*: Pro návštěvníky jsou v prostoru při ulici Hartigova navrženy veřejně přístupné stojany umožňující uzamčení jízdních kol. Pro rezidenty jsou navrženy společné, veřejně nepřístupné místnosti pro uschování jízdních kol. Požadavky § 27 PSP jsou splněny.

§ 28 – *Zásobování pitnou vodou a studny*: Stavba bude zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu prostřednictvím samostatné vodovodní přípojky vedené z vodovodního řadu v ulici Hartigova. Pro zásobování stavby pitnou vodou není navrhována studna. Požadavky § 28 PSP jsou splněny.

§ 29 – *Zneškodňování odpadních vod*: Odpadní vody ze stavby budou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu. S ohledem na rozsah záměru, výškové uspořádání jednotlivých částí stavby a polohu stávajících stok je objekt napojen na veřejnou kanalizaci více přípojkami. Takové řešení § 29 odst. 2 PSP u stavby většího rozsahu připouští, je-li z technických a ekonomických důvodů vhodné. Žumpa ani malá čistírna odpadních vod nejsou navrhovány. Požadavky § 29 PSP jsou splněny.

§ 30 – *Hospodaření se srážkovými vodami*: Hydrogeologické poměry řešeného území neumožňují dostatečné vsakování srážkových vod. Srážkové vody jsou proto zachycovány v retenční nádrži o objemu 50 m³. Zachycené vody budou řízeným způsobem odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu. Regulovaný odtok bude omezen na hodnotu stanovenou správcem kanalizace. Nádrž je vybavena bezpečnostním přepadem. Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno v rámci záměru a nedochází jím k nepřípustnému zatěžování okolních pozemků. Požadavky § 30 PSP jsou splněny.

Podle § 1 odst. 3 PSP se prováděcí právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona na technické požadavky na stavby na území hlavního města Prahy použije, nestanoví-li PSP jinak. Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „VPV“). Projektová dokumentace byla zpracována před 01.07.2026. Podle čl. II vyhlášky č. 97/2026 Sb., kterou se mění vyhláška č. 146/2024 Sb., se proto při posouzení technických požadavků na stavbu postupuje podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., ve znění účinném přede dnem 01.07.2026. V rozsahu, v němž PSP stanoví technické požadavky odchylně, vycházel stavební úřad z příslušných ustanovení PSP.

§ 16 VPV – Mechanická odolnost a stabilita: Stavba je navržena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným zatížením a vlivům po dobu předpokládané životnosti stavby a nedošlo k ohrožení stability vlastní stavby, okolních staveb ani technické infrastruktury. Návrh zohledňuje rovněž účinky vody a další vnější vlivy zjištěné provedenými průzkumy. Požadavky § 16 VPV jsou splněny.

§ 17 VPV – Zakládání stavby: Způsob založení stavby vychází ze zjištěných základových poměrů a z provedených inženýrskogeologických a hydrogeologických průzkumů. Stavební jáma bude při provádění stavby zajištěna tak, aby nedošlo k ohrožení stability sousedních pozemků a staveb. Podzemní konstrukce jsou navrženy s ochranou proti působení podzemní vody a vlhkosti. Spodní stavba je řešena jako vodotěsná železobetonová konstrukce – bílá vana. Požadavky § 17 VPV jsou splněny.

§ 18 VPV – Úroveň podlahy obytné místnosti: Úroveň podlah obytných místností je navržena nejméně 0,15 m nad úrovní přilehlého upraveného terénu. Ochrana podzemních částí stavby proti působení vody je zajištěna konstrukčním řešením spodní stavby. Požadavky § 18 VPV jsou splněny.

§ 19 VPV – Větrání: Větrání jednotlivých prostor je řešeno s ohledem na jejich účel užívání. Byty jsou kombinovaně větrány nuceně společně s přirozeným větrání obytných místností s nuceným odsáváním hygienických prostorů a kuchyní. Komerční jednotky budou větrány samostatnými vzduchotechnickými zařízeními. Chráněné únikové cesty jsou větrány

přetlakově, prostory pro ukládání odpadu a podzemní garáže podtlakově. Samostatně je zajištěno rovněž větrání technických místností a sklepních prostor. Požadavky § 19 VPV jsou splněny.

§ 20 VPV ve spojení s § 37 PSP – Osvětlení, proslunění a stínění: Denní osvětlení obytných prostorů navrhované stavby bylo ověřeno samostatnou světelnětechnickou studií. Samostatně byl prověřen rovněž vliv navrhované stavby na denní osvětlení okolních staveb. Předloženo bylo také posouzení vlivu stavby na proslunění okolí. Z předložených posouzení nevyplývá nesplnění požadavků na denní osvětlení navrhované stavby ani okolních staveb. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že požadavky § 20 VPV ve spojení s § 37 PSP jsou splněny.

§ 21 VPV – Ochrana proti hluku a vibracím: Stavba je navržena tak, aby byly dodrženy požadavky na ochranu vnitřních i venkovních chráněných prostorů před hlukem a vibracemi. S ohledem na dopravní hluk z ulice Hartigova jsou navržena odpovídající opatření na obvodovém plášti a výplních otvorů. Konstrukce mezi jednotlivými prostory jsou navrženy s požadovanou vzduchovou a kročejovou neprůzvučností. Technologická zařízení umístěná na střechách jsou akusticky odstíněna protihlukovými bariérami. Soulad řešení je doložen akustickým posouzením. Požadavky § 21 VPV jsou splněny.

§ 22 VPV – Tepelná ochrana budov: Obálka budovy je navržena s tepelněizolačními konstrukcemi a výplněmi otvorů s izolačními trojskly. Tepelnětechnické vlastnosti konstrukcí byly posouzeny výpočtem tepelných ztrát a zisků a energetické vlastnosti budovy jsou řešeny rovněž průkazem energetické náročnosti budovy. Požadavky § 22 VPV jsou splněny.

§ 23 VPV – Uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy: Běžný provoz stavby nevyžaduje manipulaci s látkami, které by mohly způsobit nepřípustné znečištění půdy, povrchových nebo podzemních vod. Požadavky § 23 VPV jsou splněny.

§ 24 VPV – Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení: Venkovní osvětlení pěších komunikací a areálu je navrženo tak, aby byl světelný tok

směrován do osvětlovaných ploch a nedocházelo k nepřiměřenému rušení okolí. Požadavky § 24 VPV jsou splněny.

§ 25 VPV – Komunální odpad: Pro potřeby bytové i komerční části jsou navrženy samostatné prostory pro soustřeďování komunálního odpadu s kapacitou odpovídající předpokládanému provozu stavby. Prostory jsou nuceně větrány a umožňují umístění nádob na směsný i tříděný komunální odpad. Jsou přístupné z pěší komunikace při západní části areálu tak, aby byl umožněn jejich pravidelný svoz. Požadavky § 25 VPV jsou splněny.

§ 26 VPV – Ochrana před bleskem: Stavba bude vybavena ochranou před účinky atmosférické elektřiny. Na střechách je navržena jímací soustava doplněná jímacími tyčemi u technologických zařízení a odpovídajícím systémem svodů a uzemnění. Požadavky § 26 VPV jsou splněny.

§ 27 VPV – Ochrana před spadem ledu a stékáním vody: Střechy objektů jsou ploché a jejich odvodnění je navrženo tak, aby srážkové vody ani sníh neohrožovaly přilehlé komunikace a pochozí plochy. Požadavky § 27 VPV jsou splněny.

§ 38 PSP – Ochrana před povodněmi a vydatnými srážkami: Podle § 38 odst. 1 PSP se požadavky VPV na ochranu před povodněmi a vydatnými srážkami nepoužijí a uplatní se úprava PSP. Řešené území se nachází mimo záplavové území. Vnitřní kanalizace a kanalizační přípojky jsou v místech, kde hrozí zpětné vzdutí, chráněny proti zpětnému toku. Požadavky § 38 PSP jsou splněny.

§ 29 VPV – Přístupnost: Stavba bytového domu, společné prostory, komerční jednotky i navazující pěší komunikace jsou navrženy s ohledem na požadavky přístupnosti. Bytový dům je bezbariérově přístupný a jednotlivá podlaží jsou propojena výtahy. Výškové rozdíly v rámci areálu jsou překonávány rampami a komunikacemi pro pěší; navrženy jsou rovněž vodicí, signální a varovné prvky pro osoby se zrakovým postižením. Požadavky § 29 VPV jsou splněny.

§ 30 VPV: V záměru nejsou navržena veřejně přístupná hygienická zařízení ani šatny, na něž by dopadaly zvláštní požadavky tohoto ustanovení.

§ 31 VPV ve spojení s § 40 PSP – Schodiště a šikmá rampa: Schodiště a rampy jsou navrženy s ohledem na bezpečný a přístupný pohyb osob a na požadavky příslušných technických norem. Schodiště jsou osvětlena přirozeným nebo umělým osvětlením a rozměry schodišťových stupňů jsou v jednotlivých ramenech jednotné. Při posouzení nejmenší šířky schodišťového stupně se uplatní § 40 PSP, který v tomto rozsahu nahrazuje obecnou úpravu VPV. Požadavky § 31 VPV a § 40 PSP jsou splněny.

§ 32 VPV ve spojení s § 41 PSP – Výtah a zdvihací plošina: Bytový dům je vybaven osobním výtahem zajišťujícím přístup do společných prostor jednotlivých podlaží. Výtahy jsou součástí bezbariérového komunikačního systému objektu. Pohyblivé schody ani pohyblivé chodníky nejsou navrženy. Požadavky § 32 VPV a § 41 PSP jsou splněny.

§ 33 VPV – Výtahová, větrací a shozová šachta: Ve výtahových šachtách nejsou vedena zařízení nesouvisející s provozem výtahů a šachty jsou odvětrány mimo budovu. Vzduchotechnická potrubí jsou využívána pouze pro účel, pro který byla navržena. Shozové šachty na komunální odpad nejsou součástí stavby. Požadavky § 33 VPV jsou splněny.

§ 34 VPV – Ochrana proti pádu: Na schodištích, rampách, balkonech, terasách a dalších pochozích plochách, u nichž hrozí nebezpečí pádu, jsou navržena ochranná zábradlí. Okenní otvory jsou navrženy s odpovídající parapetní výškou nebo jiným zabezpečením proti pádu. Požadavky § 34 VPV jsou splněny.

§ 35 VPV – Protiskluznost: Pochozí povrchy podlah, schodišť a ramp ve vnitřním i venkovním prostoru jsou navrženy z materiálů s odpovídajícími protiskluznými vlastnostmi. Vnější povrchy jsou současně navrženy tak, aby na nich nedocházelo k nežádoucímu zadržování vody a byla umožněna jejich údržba. Požadavky § 35 VPV jsou splněny.

§ 36 VPV – Bezpečnost při údržbě stavby: Na střechách objektů je navržen záchytný systém umožňující bezpečné provádění údržby a prací ve výškách. Požadavky § 36 VPV jsou splněny.

§ 37 VPV – Plochy: Záměr neobsahuje prostory staveb pro sociální služby, hlediště ani posluchárny, pro něž § 37 VPV stanoví zvláštní požadavky na minimální plochy nebo místa pro osoby na vozíku. Ustanovení § 37 VPV se proto na posuzovaný záměr v tomto rozsahu neuplatní.

§ 38 VPV ve spojení s § 42 PSP – Výšky: Požadované minimální světlé výšky obytných místností jsou dodrženy. V chodbách a hygienickém zázemí bytů jsou lokálně navrženy podhledy se světlou výškou nejméně 2,4 m. V obytných částech se nevyskytují prostory pod šikmou střechou. Požadavky § 38 VPV ve spojení s § 42 PSP jsou splněny.

§ 39 VPV – Šířky a jiné rozměry vnitřních komunikací budov: Vstupní dveře do bytů, pobytových místností a komunikačních prostorů mají světlou šířku nejméně 0,8 m. Vnitřní komunikace umožňují přepravu předmětů požadovaných rozměrů. Střešní výlezy a vstupní otvory do šachet a nádrží splňují stanovené minimální rozměry. Požadavky § 39 VPV jsou splněny.

§ 43 PSP – Garáž: Podzemní garáže jsou navrženy v souladu se zvláštní pražskou úpravou § 43 PSP, která v rozsahu technických požadavků na garáž nahrazuje obecnou úpravu VPV. Základní parkovací stání mají délku 5,0 m a šířku nejméně 2,5 m. Krajní stání jsou rozšířena nejméně na 2,75 m. Vnitřní komunikace mají šířku přibližně 5,5 až 6,0 m. Volná výška průjezdného profilu garáží činí nejméně 2,2 m, na rampách nejméně 2,3 m. Výška vozidel vjíždějících do garáží je omezena na 2,0 m. Parametry garáží tak splňují požadavky § 43 PSP.

§ 43 VPV – Silnoproudý rozvod a rozvod elektronických komunikací: Objekt bude napojen na distribuční elektrickou síť přípojkou NN; součástí záměru je přeložka rozvodné skříně a kabelů NN a posílení distribuční soustavy přiložením nových kabelů ve stávající kabelové trase. Zařízení umožňující bezpečné vypnutí elektrického proudu jsou navržena jako přístupná a viditelně označená. Objekt je současně napojen na optickou síť elektronických komunikací. V jednotlivých bytových a komerčních jednotkách jsou navrženy rozvody strukturované kabeláže a technické šachty jsou vybaveny rezervou pro další komunikační vedení. Požadavky § 43 VPV jsou splněny.

§ 44 VPV – Záložní zdroj elektrické energie: Pro požárně bezpečnostní zařízení, která musí zůstat v provozu i při výpadku napájení z distribuční sítě, jsou navrženy záložní zdroje elektrické energie. Projektová dokumentace požárně bezpečnostního řešení předpokládá zejména napájení prostřednictvím UPS pro vybraná požárně bezpečnostní zařízení a samostatné záložní napájení elektrické požární signalizace. Požadavky § 44 VPV jsou splněny.

§ 46 VPV – Vzduchotechnické zařízení: Vzduchotechnická zařízení jsou navržena s možností pravidelné kontroly, čištění a údržby. Výduchy jsou vedeny převážně nad střechy a umístěny v dostatečné vzdálenosti od nasávacích otvorů. Vzduch odváděný z podzemních garáží je vyfukován do venkovního prostoru tak, aby nedocházelo k jeho zpětnému nasávání a k nepřípustnému ovlivnění okolí. Při nuceném větrání bytů je využíváno zpětné získávání tepla. Požadavky § 46 VPV jsou splněny.

§ 47 VPV – Teplovodní přípojka a rozvod tepelné energie: Do objektu bude přivedeno horkovodní potrubí 2xDN40. Horkovodní přípojka bude vedena z napojovacího bodu na stávající trase horkovodu Pražské teplárenské a.s. v ul. Na Jarově 2xDN200 do objektu SO.100, kde bude umístěna v 1PP předávací stanice. Požadavky § 47 VPV jsou splněny.

§ 49 VPV – Stavba pro bydlení a byty: Jednotlivé bytové jednotky jsou stavebně uzavřené. Pro každé domovní komunikační jádro je navržena místnost nebo prostor s výlevkou pro úklid společných částí domu. Záměr neobsahuje byty zvláštního určení ani byty s univerzálním standardem, a proto se zvláštní požadavky vztahující se výlučně k těmto bytům neuplatní. Požadavky § 49 VPV jsou splněny.

Stavební úřad na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že stavební záměr splňuje požadavky na výstavbu stanovené PSP a VPV ve znění rozhodném pro posuzovanou projektovou dokumentaci.

Požární bezpečnost stavby byla řešena samostatným požárně bezpečnostním řešením. To posuzuje zejména členění stavby do požárních úseků, požární odolnost stavebních konstrukcí, únikové cesty, odstupové vzdálenosti,

zabezpečení požární vodou, příjezdové komunikace a zásahové cesty a vybavení stavby požárně bezpečnostními zařízeními. Navržené chráněné únikové cesty typu B propojují jednotlivá podlaží, jsou nuceně větrány a současně slouží jako vnitřní zásahové cesty; únikové cesty z bytových jednotek a podzemních garáží byly v požárně bezpečnostním řešení posouzeny jako vyhovující. Odstupové vzdálenosti byly stanoveny výpočtem a požárně bezpečnostní řešení je hodnotí jako vyhovující. Vnější požární voda je zajištěna stávajícími hydranty v okolních komunikacích.

Na základě předložené dokumentace stavební úřad dospěl k závěru, že záměr je navržen tak, aby v případě požáru byla po stanovenou dobu zachována nosnost konstrukcí, bylo omezeno šíření ohně a kouře uvnitř stavby i na sousední stavby, byl umožněn bezpečný únik a záchrana osob a byly vytvořeny podmínky pro bezpečný zásah jednotek požární ochrany, a splňuje tak požadavky § 147 stavebního zákona. Samotné požárně bezpečnostní řešení uzavírá, že objekt vyhoví dotčeným normovým požadavkům za předpokladu respektování požadavků v něm stanovených.

Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí podle § 148 stavebního zákona

Požadavky § 148 stavebního zákona stavební úřad posoudil rovněž v rámci výše uvedeného posouzení jednotlivých technických požadavků VPV, zejména požadavků na větrání, osvětlení a stínění, ochranu proti hluku a vibracím, tepelnou ochranu stavby, ochranu proti uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy, omezení nežádoucích účinků venkovního osvětlení a nakládání s komunálním odpadem. Projektová dokumentace je v těchto otázkách doplněna příslušnými odbornými podklady, zejména akustickým a světelnětechnickým posouzením. Stavba je navržena tak, aby při jejím provádění a užívání nedocházelo k ohrožení života nebo zdraví osob ani k nepřípustným negativním vlivům na životní prostředí. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že požadavky § 148 stavebního zákona jsou splněny.

Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě podle § 149 stavebního zákona

Stavební úřad dále posoudil záměr z hlediska požadavků na bezpečnost a přístupnost podle § 149 stavebního zákona a § 29 VPV. Podle § 149 stavebního zákona musí být stavba navržena a provedena tak, aby při jejím užívání, údržbě a provozu nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví a aby byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, mimo jiné u veřejných prostranství, částí staveb občanského vybavení určených pro užívání veřejností a společných prostor a domovního vybavení bytových domů.

Navrhovaný bytový dům je z hlediska přístupnosti řešen jako celek zahrnující přístup z veřejného prostoru, společné komunikace bytového domu, komerční jednotky a parkování.

Vstupy do bytových částí i komerčních jednotek jsou navrženy bezbariérově. Komerční jednotky v parteru jsou přístupné přímo z veřejného prostoru. Vstupní dveře jsou navrženy se světlou průchodnou šířkou nejméně 0,9 m. Společné komunikace, výtahy a další prvky domovního vybavení jsou navrženy s ohledem na pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

Nové pěší komunikace a chodníky jsou navrženy tak, aby umožňovaly pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. V místech, kde je to vyžadováno, jsou navrženy vodicí linie, signální a varovné pásy a snížené obruby. Pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu podle projektové dokumentace jsou vyhrazena parkovací stání v dostatečném počtu.

Přístupnost je zohledněna rovněž po dobu provádění stavby. Pokud dojde k omezení stávajících veřejných pěších tras, má být zajištěna bezpečná obchozí trasa s pevným, rovným a protiskluzovým povrchem, dostatečnou šířkou a podle potřeby s hmatovými a vizuálními prvky pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

Na základě těchto podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že záměr splňuje požadavky na bezpečnost a přístupnost podle § 149 stavebního zákona a § 29 VPV.

Požadavky na úsporu energie podle § 150 stavebního zákona

Záměr byl dále posouzen z hlediska požadavků na úsporu energie podle § 150 stavebního zákona, podle něhož musí být stavba a její technická zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání navrženy tak, aby byla spotřeba energie s ohledem na účel užívání a místní klimatické podmínky co nejnižší a stavba byla energeticky účinná.

Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů podle § 151 stavebního zákona

Záměr splňuje rovněž požadavky § 151 stavebního zákona na udržitelné využití přírodních zdrojů. Projektová dokumentace v rámci organizace výstavby předpokládá předcházení vzniku odpadů, zpětné využití vhodných výkopových zemin přímo v rámci stavby a oddělené soustřeďování stavebních materiálů, zejména betonu, cihel, dřeva, kovů a plastů, za účelem jejich recyklace nebo dalšího využití. Tato opatření odpovídají požadavku § 151 stavebního zákona na opětovné využívání a recyklovatelnost materiálů a využívání přírodních zdrojů způsobem šetrným k životnímu prostředí.

Na základě výše uvedeného posouzení stavební úřad dospěl k závěru, že záměr splňuje požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména základní technické požadavky na stavby podle § 146 až 151 stavebního zákona, požadavky PSP a požadavky VPV ve znění rozhodném pro posuzovanou projektovou dokumentaci. Pro záměr nebyla požadována výjimka z požadavků na výstavbu.

Stavební úřad měl dále k dispozici světelně-technická posouzení předložená žadatelem. Podle závěru studie všechny posuzované obytné místnosti, resp. obytné plochy místností, splňují požadavky na denní osvětlení.

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

odst. 1 písm. e) *soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:* Požadavky a podmínky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu jsou zapracovány do PD nebo jsou zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, neboť záměr je napojen na stávající připojení do ulice Hartigova a napojen na stávající, respektive nově navržené přípojky technické infrastruktury, které jsou součástí tohoto rozhodnutí

odst. 1 písm. f) *soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech:* Stavební úřad posoudil navržený záměr ve vazbě k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení a došel k závěru, že 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.

V rámci hodnocení práv chráněných zájmů účastníků řízení lze odkázat na rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 18 A 49/2022-175 ze dne 29.09.2022, kde soud uvádí: *„Soud v této souvislosti připomíná závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, čj. 9 As 5/2007 - 76, nebo v rozsudku dne 4. 3. 2009, čj. 6 As 38/2008 - 123, dle nichž i při posuzování možného narušení pohody bydlení a souvisejících otázek je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí.“*. Stavební úřad uvádí, že záměr splňuje veškeré požadavky na výstavbu, jak je uvedeno výše v předchozím odůvodnění, a je prokázán jednoznačně soulad s veřejným zájmem, který je stanoven zvláštními právními předpisy.

Záměr je navržen a bude prováděn v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (zákon o ochraně veřejného zdraví, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně přírody a krajiny a dalších) a kvalita prostředí tak nemůže být takto navrženým záměrem, ani jeho realizací, narušena. Při provádění stavby nebudou překračovány hygienické limity, a to jak z hlediska hluku, tak z hlediska ochrany ovzduší.

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska výše 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.

Ve smyslu ustanovení § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil stavební úřad ve výroku rozhodnutí území dotčené vlivy staveb jako území zahrnující pozemky stavby (parc.č. 3218/4, 3218/8, 3218/9, 3218/10, 3218/12, 3218/1, 3218/6, 3218/7, 3224/16, 4369/1, 2941, 3189, 3218/11, 3218/3 v k.ú. Žižkov) a pozemky sousedící (pozemky parc. č. 2639/104, 2639/135, 2639/205, 2639/226, 2944, 2945, 2946, 2952, 3202, 3204, 3206, 3218/2, 3218/5, 3218/15, 3222/2, 3222/3, 3224/1, 3233 v k.ú. Žižkov), jejichž vlastníci, vlastníci staveb na nich a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, jsou účastníkem řízení o povolení záměru. Z dokumentace pro povolení stavby a dokladů a podkladů žádosti a z vymezení okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

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

- závazné stanovisko s podmínkami Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 01.07.2026 pod čj. HSHMP 09041/2026
- závazné stanovisko Ministerstva obrany bez podmínek ze dne 06.03.2026 pod čj. MO 229773/2026-1322
- stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 27.02.2026 pod čj. MV-34069-4/OTA-2026

- vyjádření obvodního báňského úřadu pro území hl. města Prahy a kraje středočeského ze dne 18.02.2026 pod čj. SBS 09113/2026/OBÚ-02/1
- stanovisko s podmínkami Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie čj. KRPA-58627-2/ČJ-2026-0000DŽ ze dne 25.05.2026
- jednotné environmentální stanovisko bez podmínek pod čj. UMCP3 201800/2026 ze dne 09.04.2026
- rozhodnutí o povolení nakládání s vodami pod čj. UMCP3 429297/2026 ze dne 24.07.2026
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy s podmínkou ze dne 28.04.2026 pod čj. HSAA- 3603-3/PRE3-2026
- koordinované závazné stanovisko bez podmínek MHMP Odboru územního rozvoje, oddělení specializovaných činností a koordinace ze dne 11.06.2026 pod čj. MHMP 602563/2026
- vyjádření MHMP Odboru územního rozvoje, oddělení součinnosti a informací o území ze dne 01.07.2026 pod čj. MHMP 379008/2026
- vyjádření institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy čj. 02463/26, že záměr je přípustný
- závazné stanovisko k odstranění stavby bez podmínek MHMP Odboru památkové péče ze dne 13.05.2026 pod čj. MHMP 417925/2026
- jednotné environmentální stanovisko pro odstranění stavby bez podmínek pod čj. UMCP3 227056/2026 ze dne 22.04.2026
- závazné stanovisko pro odstranění stavby s podmínkami Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 28.04.2026 pod čj. HSHMP 19003/2026
- sdělení k odstranění stavby Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 27.04.2026 pod čj. HSAA- 3257-3/OBK-2026

K žádosti bylo dále doloženo:

- projektová dokumentace z 01/2026 ve znění revizí podle seznamu dokumentace ze dne 2. 9. 2026, pro odstranění stavby a povolení novostavby Hlavní projektant ARCHITEKT: ING. MILAN MLADA ČKA: 04 266, HIP: ING. PAVEL SLEZÁK ČKAIT: 0012808, Statika: Ing. Jaroslav Podolák – Statika pozemních staveb s.r.o. Zodp. projektant: Ing. Petr Skála ČKAIT: 0008071 Obor: Statika a dynamika staveb (IS00)

Silnoproudé elektroinstalace: Ing. Petr Mašek – AZ elektroprojekce, s.r.o. Zodp. projektant: Ing. Vladimír Velát ČKAIT: 0101636 Obor: Technika prostředí staveb, elektrotechnická zařízení Slaboproudé elektroinstalace: Ing. Vladimír Měsíček – AZ elektroprojekce, s.r.o. Zodp. Projektant Ing. Vladimír Velát ČKAIT: 0101636 Obor: Technika prostředí staveb, elektrotechnická zařízení (IE02) Požárně bezpečnostní řešení: Ing. Kateřina Kráslová Zodp. projektant: Ing. Jan Předota ČKAIT: 0014590 Obor: Požární bezpečnost staveb Vytápění: Ing. Roman Musil ČKAIT: 0011648 Obor: Technika prostředí staveb, technická zařízení Zařízení vzduchotechniky Ing. Roman Musil ČKAIT: 0011648 Obor: Technika prostředí staveb, technická zařízení (TE01) Zařízení zdravotně technických instalací: Ing. Ivo Morawitz ČKAIT: 1006167 Obor: Technologická zařízení staveb (TT00), Technika prostředí staveb – zdravotní technika (TE02) Dopravní řešení: Ing. Petr Zajíc – Atelier Dua ČKAIT: 0010881 Obor: Dopravní stavby a městské inženýrství Zajištění stavební jámy: Ing. Josef Mráz, Ph.D. – Speciální zakládání staveb s.r.o. ČKAIT: 0012778 Obor: Geotechnika (IG00)

- souhlas vlastníků dotčených pozemků v souladu s § 187 stavebního zákona
- plná moc k zastupování ve prospěch společnosti Abitrin s.r.o.,
- vyjádření správců sítí technické infrastruktury
- zápis z 10. jednání výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3
- akustická studie ve stupni DPZ z 01/2026 a protokol o měření hluku z 10/2025, kterou vypracovala společnost Greif-akustika, s.r.o.
- hodnocení vibrací z provozu tramvajové dopravy z 07/2025, kterou vypracoval Ing. Karel Šnajdr
- dopravně inženýrské podklady z 12/2025, které vypracoval Ing. Petr Zajíc
- hlukové mapy
- předběžný inženýrskogeologický průzkum, hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod z 11/2025, který vypracoval Mgr. Branislav Kuthan
- průkaz energetické náročnosti budovy z 02/2026, kterou vypracoval Ing. Roman Musil, energetický specialista č. 1011

- předběžný návrh vibroizolace s využitím materiálů společnosti CALENBERG Ingenieure GmbH
- stavebně historické posouzení z 2025, které vypracoval PhDr. Josef Holeček
- stavebně technický průzkum, který vypracovala společnost NV engineering s.r.o.
- protokol o stanovení radonového indexu na pozemku z 10/2025, který vypracoval Ing. Matěj Neznal
- studie denního osvětlení recepce z 06/2026, studie denního osvětlení z 02/2026, vliv výstavby na denní osvětlení obytných místností objektů Hartigova 1976/230 na parc. č. 2945 Hartigova 1958/212 na parc. č. 3222/2, který vypracoval Ing. Marcel Pelech
- fotodokumentace stávající stavby

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění pro stavebníka a dodavatele:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že během demoličních prací bude zjištěna přítomnost azbestu, bude následná demontáž prováděna dle § 85 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, kdy každý musí zajistit, aby při nakládání s odpadem obsahujícím azbest nebyla z odpadu do ovzduší uvolňována azbestová vlákna nebo azbestový prach a aby nedošlo k rozlití kapalin obsahujících azbestová vlákna. Při nakládání s odpadem obsahujícím azbest je

nutné splnit technické požadavky stanovené vyhláškou ministerstva a požadavky jiných právních předpisů. Vyprodukované odpady budou na stavbě tříděny dle druhu odpadu a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením a postupně odváženy k dalšímu nakládání do zařízení ve smyslu ust. § 21 odst. 2 zákona o odpadech.

Povolení záměru podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad dobu delší. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlužuje se doba jeho platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad v souladu s § 197 odst. 3 stavebního zákona zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

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

Změnu povolené stavby lze provést jen na základě povolení změny stavby před dokončením dle § 224 zákona č. 283/2021 Sb. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopné samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí, o které je stavebník povinen požádat stavební úřad (§ 232 zákona č. 283/2021 Sb).

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

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

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

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

Na základě jednotného environmentálního stanoviska pro odstranění stavby pod čj. UMCP3 227056/2026 ze dne 22.04.2026, je stavebník povinen:

- při provádění demoličních prací nedošlo ke kontaminaci povrchových a podzemních vod závadnými látkami v dané lokalitě,

- použité stroje a mechanismy byly zajištěny proti úkapům ropných látek,
- zařízení staveniště bylo zabezpečeno proti splavování či vypouštění odplavitelných materiálů a kontaminovaných odpadních vod do kanalizace a aby nedošlo k podmáčení okolních pozemků,
- případné kontaminované odpadní vody byly předčištěny a vypouštěny do kanalizace pouze v souladu s § 18 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a v limitech dle platného kanalizačního řádu (dostupného např. z: https://www.pvs.cz/pro-zakazniky/kanalizacni-rady/kanalizacni-rad-ucov).

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl.m. Prahy, Jungmannova 35, Praha 1, podáním u zdejšího správního orgánu. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

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

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

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

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

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 bod 11 písm. c) a 18 bod 1 písm. c) v celkové výši 12000 Kč byl zaplacen.

Digitálně
podepsal Ing.
David Balý
dne 18.11.2026 11:33

.....
Ing. DAVID BALÝ

Rozdělovník:

Hartigova Invest s.r.o., Jankovcova 1639/16b, Holešovice, 17000 Praha
Abitrin s.r.o., Ořešská 310/29, Řeporyje, 15500 Praha
Městská část Praha 3 - úřední deska, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 2077/57, Nové Město, 12800 Praha
Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, Argentinská 1630/34a, Holešovice, 17000 Praha
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, č.p. 404, 11000
Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Kongresová

1666/2, Nusle, 14000 Praha
Magistrát hlavního města Prahy - DOSS (odbor územního rozvoje, Oddělení specializovaných činností a koordinace), Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha
Úřad městské části Praha 3 - DOSS (odbor ochrany životního prostředí), Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha