MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
Úřad městské části, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
odbor stavební

SPIS. ZN.: P4/657823/26/OST/KOP V Praze dne 3.11.2026
Č.J.: P4/776891/26/OST/KOP
Oprávněná úřední osoba: Peter Komžík
tel.: 261 192 248, email.: peter.komzik@praha4.cz

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, 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 "nový stavební zákon") (dále jen "stavební zákon") a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 20.7.2026 prostřednictvím portálu stavebníka pod ID záměru Z/2026/55959 podal

Radek Dvořáček, nar. 10.1.1985, bytem Na Zámecké č.p. 457/5, 140 00 Praha 4, kterého zastupuje ATELIER HORYNA, s.r.o., IČO 06151833, se sídlem Hudečkova č.p. 2036/1b, 140 00 Praha 4

(dále jen "stavebník"), která se týká záměru:

změna stavby bytového domu č.p. 457 v ul. Na Zámecké, Praha 4 - Nusle na pozemku parc.č. 74 k.ú. Nusle, spočívající v přístavbě schodiště a ve stavebních úpravách souvisejících se změnou v užívání bytové jednotky v 1.NP a části nebytových prostor v 1.PP na kavárnu s lhůtou trvání zahrádky do 31.12.2025

na který Úřad městské části odbor stavební vydal dne 25.10.2024 společné územní rozhodnutí a stavební povolení pod č.j. P4/565589/24/OST/KOP, spis. zn. P4/307836/24/OST/KOP, které nabylo právní moci dne 2.12.2024.

Na základě tohoto přezkoumání podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e

z m ě n u z á m ě r u p ř e d d o k o n č e n í m

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební povoluje změnu nedokončeného záměru v tomto rozsahu:

- *nové prostupy VZT ve stávajících nosných stěnách a umístění stoupačky VZT do instalačního světlíku*
- *změny vnitřních dispozic provozovny*
- *zhotovení nového průchodu v 1.PP*
- *srovnání výškové úrovně podlah v 1.NP a 1.PP*
- *nová terasa formou pochozí ocelové platformy, založené na betonových základových patkách*
- *prodloužení lhůty trvání zahrádky -venkovní terasy do 31.12.2028*

Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace z března 2026 ověřené v řízení o této změně; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Další požadavky uplatněné v závazných stanoviscích dotčených orgánů a vlastníků technické infrastruktury stavebník zabezpečí takto:

   Budou splněny podmínky závazného stanoviska HS hl. m. Prahy ze dne 23.6.2026 pod č.j. HSHMP 29841/2026:

   - Před začátkem užívání stavby bude předložen protokol o seřízení, zaregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení, který objektivně doloží, že všechny úpravou dotčené prostory mají zajištěnou odpovídající výměnu vzduchu.
   - Před započetím užívání stavby bud na HSHMP předložen protokol o měření hladin hluku z provozu baru (včetně zásobování), vypracovaný ve smyslu § 32a zákona č. 258/2000 Sb., který objektivně prokáže splnění hygienických limitů v chráněném vnitřním prostoru stavby a v chráněném venkovním prostor staveb.
   - Před začátkem užívání stavby bude na HSHMP předložen protokol o měření elektrického osvětlení, který objektivně doloží, že prostory upravovaných pracovišť mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost dle normy ČSN EN 12464-1, s vyhodnocením parametrů Em; Ra; RUGL; Em,z; Em, wall a Em,celling.

Účastníkem řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) je Radek Dvořáček, nar. 10.1.1985, bytem Na Zámecké č.p. 457/5, 140 00 Praha 4, kterého zastupuje ATELIER HORYNA, s.r.o., IČO 06151833, se sídlem Hudečkova č.p. 2036/1b, 140 00 Praha 4.

Odůvodnění:

Dne 20.7.2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením. Na stavební záměr vydal Úřad městské části Praha 4, odbor stavební dne 25.10.2024 společné územní rozhodnutí a stavební povolení pod č.j. P4/565589/24/OST/KOP, spis. zn. P4/307836/24/OST/KOP, které nabylo právní moci dne 2.12.2024.

Změna záměru před dokončením spočívá v:

- *nové prostupy VZT ve stávajících nosných stěnách a umístění stoupačky VZT do instalačního světlíku*
- *změny vnitřních dispozic provozovny*
- *zhotovení nového průchodu v 1.PP*
- *srovnání výškové úrovně podlah v 1.NP a 1.PP*
- *nová terasa formou pochozí ocelové platformy, založené na betonových základových patkách*
- *prodloužení lhůty trvání zahrádky-venkovní terasy do 31.12.2028*

Stavebnímu úřadu je z úřední činnosti známo, že se stavbou bylo započato a jsou prováděny stavební úpravy na předmětné stavbě dle výše uvedeného stavebního povolení.

Stavební úřad písemností ze dne 29.9.2026 pod č.j.: P4/707248/26/OST/KOP vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 190 odst. 1 stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek. Jelikož se k uvedenému dni nikdo nevyjádřil, stavební úřad využil závazných stanovisek a podkladů doložených stavebníkem k žádosti.

V provedeném řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením podle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona ve spojení s ust. 184 odst. 1 a 2 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního řízení.

V průběhu řízení byly dle ust. § 184 odst. 2 stavebního zákona předloženy tyto doklady:
projektová dokumentace změny stavby před jejím dokončením z března 2026 skládající se z těchto částí:
- architektonicko stavební řešení (průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, výkresová část) ověřil Ing. arch. Tadeáš Hlaváček – ČKA 05898, dokumentaci stavebně konstrukčního řešení podepsal Ing. Ondřej Novotný - ČKAIT 0013410, požárně bezpečnostní řešení ověřila Ing. Eva Topinková - ČKAIT 0011377,
- plná moc k zastupování stavebníka
- závazná stanoviska dotčených orgánů:
  souhlasné stanovisko HS hl. m. Prahy ze dne 23.6.2026 pod č.j. HSHMP 29841/2026
- výpis z katastru nemovitostí
- snímek z katastrální mapy a informace o pozemku

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve smyslu ust. § 182 stavebního zákona takto:
a.) stavebník a vlastník předmětné stavby, kterým je:
- Radek Dvořáček, nar. 10.1.1985, bytem Na Zámecké č.p. 457/5, 140 00 Praha 4, kterého zastupuje ATELIER HORYNA, s.r.o., IČO 06151833, se sídlem Hudečkova č.p. 2036/1b, 140 00 Praha 4.

b.) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, kterou je:
Hl. m. Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

c.) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, kterými jsou:
- vlastník pozemku parc.č. 71 k.ú. Nusle
- vlastníci pozemku parc.č. 72 a 73 k.ú. Nusle
- vlastník pozemku parc.č. 79 k.ú. Nusle
- vlastníci pozemku parc.č. 76 k.ú. Nusle
- vlastník pozemku parc.č. 77 k.ú. Nusle
- vlastník pozemku parc.č. 78 k.ú. Nusle
- vlastník pozemku parc.č. 53/1 k.ú. Nusle
- vlastník pozemku parc.č. 54 55 k.ú. Nusle
- vlastník pozemku parc.č. 56 k.ú. Nusle

e.) Účastníkem řízení ve smyslu ust. § 18 odst. 1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hl m. Praze, ve znění pozdějších předpisů je dále:
Městská část Praha 4, kterou v řízení zastupuje OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 46 Praha 4

V ust. § 70 odst. 3 zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se řízení podle tohoto zákona (zákona o ochraně přírody a krajiny). Vzhledem k tomu, že pro potřebu stavebního záměru nedojde ke kácení dřevin a stavební úřad nevede žádné řízení dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nebyla splněna podmínka pro účast občanských sdružení dle ust. § 70 odst. 3 tohoto zákona v tomto řízení.

U ostatních vlastníků pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k rozsahu navrhované stavby je taková, že nemohou být tato práva ovlivněna.

Jedná se o změnu stavby před jejím dokončením, která se týká zejména změny dispozice uvnitř stavby a nástavba nad částí stavby, přičemž nedojde k negativnímu navýšení krátkodobého vlivu na své okolí v rámci realizace již povolené stavby.

Předložená dokumentace z března 2026 k žádosti o povolení změny záměru před dokončením byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ust. § 156 a v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. V souladu s ust. § 158 stavebního zákona stavební úřad v řízení podle tohoto zákona přezkoumává dokumentace podle odstavců 1 až 6 právních předpisů.

Dále stavební úřad ověřil, že v dokumentaci stavby byly v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu zohledněné ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících

bezbariérové užívání staveb. Navrhovanou změnou stavby před dokončením nedochází k zásadní změně bezbariérového přístupu stavby oproti schválené dokumentace pro povolení stavby.

V souladu s ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posoudil, že je stavební záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Stavební úřad v souladu s ust. § 193 stavebního zákona ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná, a že v dokumentaci jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., a požadavky nařízení č. 12/2024 Sb. hl.m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). Výše uvedené bylo prokázáno doložením projektové dokumentace zpracované osobami s příslušnými autorizačními oprávněními. Projektová dokumentace změny záměru splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny záměru.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu 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 orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení změny záměru zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny záměru. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna záměru nebude zahájena za doby platnosti původního povolení záměru. Změna záměru nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Ing. Alexandra Míšková
vedoucí oddělení stavebního řádu II.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve výši 5000 Kč byl zaplacen.

Rozhodnutí se doručuje:

I. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno a) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:

- stavebník, kterým je
  Radek Dvořáček, Na Zámecké č.p. 457/5, 140 00 Praha 4, kterého zastupuje ATELIER HORYNA s.r.ro., Hudečkova č.p. 2036/1b, 140 00 Praha

II. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno b) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:

- *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:*
  Hlavní město Praha zastoupené Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2, IDDS: c2zmahu

III. Ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno d) stavebního zákona veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 1 a ust. § 144 odst. 1 a 2 správního řádu, zveřejněním na úřední desce ÚMČ Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4 (ke zveřejnění pod dobu 15 dnů):

- *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:*
  - vlastník pozemku parc.č. 71 k.ú. Nusle
  - vlastníci pozemku parc.č. 72 a 73 k.ú. Nusle
  - vlastník pozemku parc.č. 79 k.ú. Nusle
  - vlastníci pozemku parc.č. 76 k.ú. Nusle
  - vlastník pozemku parc.č. 77 k.ú. Nusle
  - vlastník pozemku parc.č. 78 k.ú. Nusle
  - vlastník pozemku parc.č. 53/1 k.ú. Nusle
  - vlastník pozemku parc.č. 54 55 k.ú. Nusle
  - vlastník pozemku parc.č. 56 k.ú. Nusle
  - Městská část Praha 4, zast. OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha

IV. Dotčené orgány:
Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OPP, IDDS: 48ia97h
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i

V. Na vědomí:
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6

Co: spis, evidence

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce ÚMČ Praha 4.