

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- Odbor územního rozvoje a výstavby -
Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 311007/2026/OV.Fe
Č. jedn.: MCP8 405928/2026
Vyřizuje: Irena Ferencová
Č. záměru: Z/2026/78637
Č. řízení: R/2026/107210

Praha, dne 5.8.2026
Kobylisy/p 377/1

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením, kterou dne 22.04.2026 podala společnost

Comiam Engineering s.r.o., IČO 08710694, Pražská 1430, 102 00 Praha,
kteřou zastupuje Studio Raketoplán s.r.o., IČO 05620490, Nad Jezerkou 1075, 140 00 Praha

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu záměru nazvaného

"Dům pro kořatou rodinu " **Praha 8, Kobylisy, Okrouhlická, Ke Stírce**

(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 377/1, 378/4, 1717/1, 1734 v k.ú. Kobylisy, v tomto rozsahu:

- změna z "dům pro individuální bydlení" na "dům bytový"
- sloučení stavebního objemu do jednoho stavebního objektu SO.01 - původní řešení rozděleno na dva objekty stavebně oddělené
- změna půdorysné plochy a obestavěného prostoru při dodržení světlé výšky objektu
- zachování počtu podlaží při snížení konstrukční výšky podlaží a světlé výšky objektu: z 10,79 m na 10,10 m od úrovně ± 0,00 (úroveň podlahy 1. NP).
- nárůst HPP z hodnoty 594,4 m² na hodnotu 953,4 m²
- změna zpevněných ploch
- změna stavebníka
- **SO.01 Bytový dům:**
 - Konstrukce bytového domu je obvodového keramického zdiva a železobetonových sloupů, s železobetonovými deskami a zelenou plochou střechou.
 - Částečně podsklepený objekt o 3 nadzemních podlaží, které svírají tvar písmene L. Obsahuje 13 bytových jednotek (2 x 1+kk, 6 x 2+kk, 5 x 3+kk). Třípodlažní bytový dům je koncipován jako pavlačový.

- V 1.NP se nachází pět bytových jednotek, které mají přístup na vlastní soukromé předzahrádky. Kvůli možnosti zachování přístupu ke kanalizaci se zde nachází i průchod, který rozděluje hmotu 1.NP na dvě části. 2.NP a 3.NP. Na každém z těchto podlaží se nacházejí čtyři bytové jednotky, které jsou přístupné z pavlače, nacházející se na půdorysném zlomu objektu, na severovýchodní fasádě.
- Vytápění: Jako zdroj tepla pro vytápění je navrženo tepelné čerpadlo vzduch/voda s doplňkovým elektrickým kotlem. Tepelné čerpadlo je umístěno v kotelně v podzemním podlaží. Teplo je distribuováno pomocí podlahového vytápění případně radiátorů (koupelny apod.). Bivalentní zdroj- elektrický kotel
- Vzduchotechnika: Objekt bude disponovat odtahovými digestoři s výkonem odsávání minimálně 600 m³/hod. Koupelny a toalety budou opatřeny odtahovými ventilátory, které povedou zvláštním potrubím. Všechny obytné místnosti, hygienické prostory a kuchyně jsou přirozeně větratelné.
- Doprava v klidu je řešena 11 parkovacími stáními, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, na pozemku parc. č. 377/1 katastrální území Kobylisy.
- Likvidace dešťových vod, z každé části střechy povede vnitřní svod. Přes filtrační šachty bude voda svedena do akumulčních nádrží, odkud budou čerpány na zalévání. Přebytky vody budou svedeny do dvou vsakovacích zařízení. Ze zpevněných ploch bude odváděna voda od odvodňovacího žlabu do vsakovacích vpustí. Následně je voda vsakována do vsakovacího zařízení č.2 a to včetně z přístřešku jižního (SO.03b/c). Vody ze střechy SO.01 a severního parkovacího přístřešku (SO.03a) jsou vsakovány v rámci vsakovacího zařízení č.1. Všechny dešťové vody jsou vsakovány v rámci pozemku parc. č. 377/1 katastrální území Kobylisy.
- **SO.04 Opěrná zeď**
 - Nová opěrná zeď z prolévaných betonových tvárnic na severovýchodní hranici pozemku rozdělena ochranným pásmem kanalizace. Celková délka je 23,6 m. Jižní úsek zdi bude podporovat zpevněné plochy vjezdu. Jižní úsek opěrné zdi nebude vystupovat nad povrch přilehlé zpevněné plochy. Severní úsek zdi bude podporovat zpevněné plochy parkingu.
- **SO.05 Nové oplocení**
- **SO.05a Vjezdová brána**
 - Vjezd a vstup na pozemek je zřízen v novém oplocení, které odděluje od pozemku jižní trojúhelníkový předprostor. V novém oplocení je umístěna posuvná brána. Oplocení bude pletivové nebo žebírkové. Výška plotu bude 1,6 m.
- **SO.05b Oplocení na opěrné zdi**
 - Nově budou pozemky odděleny pletivovým nebo žebírkovým plotem v celé délce severovýchodní hranice, tj. zhruba 23,6 m. Oplocení bude částečně kotveno do nových opěrných zdí z prolévaných betonových tvárnic. Osový rozpon jednotlivých sloupků oplocení je cca 3 m, výška plotu 1,6 m.
- **SO.05c Oplocení zahrad**
 - Nové oplocení zahrad v celkové délce 126,3 m a výšce 1,6 m odděluje soukromé zahrady mezi sebou. Oplocení bude s osovým rozponem jednotlivých sloupků cca 3 m. Na jižním a severním úseku zahradního oplocení budou zřízeny dvě brány pro údržbu.
 - Dešťová voda bude využita pro zavlažování vegetační střechy. Přebytky ze střechy budou svedeny do akumulčních nádrží a využity na zalévání zahrady. Akumulační nádrže budou opatřeny přepadem do šterkových vsakovacích zařízení odkud bude dešťová voda postupně vsakována na pozemku.

Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Radkem Vaňáčem ČKA 04 269 ověřené v řízení o této změně; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Částečně podsklepená stavba o 1 PP a 3 NP, které svírají tvar písmene L, o 13 bytových jednotkách umístěná na pozemku parc.č. 377/1 katastrální území Kobyliisy.
3. Výška atiky +10,10 m od úrovně ± 0,00 (úroveň podlahy 1. NP)
4. Doprava v klidu je řešena 11 parkovacími stáními, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, na pozemku parc. č. 377/1 katastrální území Kobyliisy.
5. Stavba bude umístěna:
 - Ve vzdálenosti min. 5,2 m od hranice s pozemkem parc. č. 380/1 katastrální území Kobyliisy.
 - Ve vzdálenosti min. 3 m od hranice s pozemkem parc. č. 382 katastrální území Kobyliisy.
 - Ve vzdálenosti min. 2,1 m od hranice s pozemkem parc. č. 371 katastrální území Kobyliisy.
6. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - Hrubá stavba
 - Dokončení stavby
7. Dešťová voda bude využita pro zavlažování vegetační střechy. Přebytky ze střechy budou svedeny do akumulčních nádrží a využity na zalévání zahrady. Akumulační nádrže budou umístěny na pozemku parc. č. 377/1 katastrální území Kobyliisy a opatřeny přepadem do šterkových vsakovacích zařízení odkud bude dešťová voda postupně vsakována na pozemku.
8. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem.
9. Před započítáním užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s § 32a zákona, prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku v souběhu splňují hygienické limity v denní i noční době ve vnitřních chráněných prostorech stavby a venkovním chráněném prostoru stavby.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Comiam Engineering s.r.o., Pražská 1430, 102 00 Praha
REFIDO Development a.s., Korunovační 51, 170 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 22.04.2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace zpracovaná Ing. arch. Radkem Vaňáčem ČKA 04 269 – architektonicko stavební část, Ing. Josefem Veselým ČKAIT0014706 stavebně konstrukční řešení, Ing. Jaroslavem Zámíšem ČKAIT IH0015578 - požárně bezpečnostní řešení, Ing. Janem Hánou ČKAIT 0015354 - zdravotnicka, likvidace dešťových, Ing. Jakubem Šimkem ČKAIT 0011546 – vzduchotechnika, Ing. Tomášem Vackem ČKAIT 0011546 – vytápění, Ing. Janem Friedrichem ČKAIT 0015354 – elektro– ESI, ESL, Ing. Michalem Fottem ČKAIT 0012876 – dopravní řešení.
- Plná moc od Comiam Engineering s.r.o. pro Studio Raketoplán s.r.o. ze dne 12.3.2026
- Souhlas vlastníka pozemku parc. č. 377/1 katastrální území Kobyliisy (*REFIDO Development a.s.*)

Stavební úřad vyrozuměl pod spis. zn. MCP8 311007/2026/OV.Fe, č.j. MCP8 311305/2026 dne 12.5.2026 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.

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

Stanoviska sdělili:

- Hygienická stanice hl. m. Prahy dne 9.7.2025, č.j. HSHMP 33835/2025
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy dne 7.1.2025, č.j. HSAA-11362-3/OBK-2024
- Magistrát hl. m. Prahy – odbor evidence majetku dne 15.10.2025, č.j. MHMP 1044301/2025
- Magistrát hl. m. Prahy – odbor bezpečnosti dne 11.1.2025, č.j. MHMP 28460/2025
- Úřad městské části Praha 8 – odbor životního prostředí dne 8.1.2025, č.j. MCP8 009852/2025

Vyjádření:

- Magistrát hl. m. Prahy – odbor územního rozvoje dne 5.3.2025, č.j. MHMP 45742/2025
- Úřad městské části Praha 8 – odbor dopravy dne 8.1.2025, č.j. MCP8 023658/2025
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policii dne 30.12.2025, zn. KRPA-382813-2/ČJ-2025-0000DŽ
- Pražské vodovody a kanalizace dne 13.9.2024, zn. ZADOST202411466
- Povodí Vltavy, státní podnik dne 17.1.2025, zn. PVL-3483/2025/260
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. dne 2.10.2025, zn. TSK/40969/25 3309/Br

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Dne 3.6.2026 podala námitky Zdeňka Jakubcová prostřednictvím zástupce Mgr. Michala Špačka, ev. č. ČAK 19047:

„Namítající konkrétně namítá, že:

a) realizací stavebního záměru, resp. jeho povolením v režimu ZZPD, dochází k porušení zákonných podmínek tohoto postupu, neboť stavebník zahájil realizaci změny ještě před jejím povolením, a to nejen pilotovým založením, ale i přípravou související technické infrastruktury, čímž vyloučil možnost projednat změnu v režimu § 224 Stavebního zákona;

b) vzhledem k rozsahu a charakteru změny (mnohonásobné zvětšení a změna účelu stavby) je nutno projednat záměr ve standardním územním a stavebním řízení, nikoliv v režimu ZZPD;

c) stavební záměr byl nesprávně zařazen do kategorie I staveb z hlediska požární bezpečnosti, ačkoliv z dokumentace vyplývá výška objektu 10,10 m, což odpovídá kategorii II;

d) řízení je zatíženo absencí, resp. neaktuálností závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a vlastníků dotčené infrastruktury (zejména TSK a Policie ČR), přičemž stavebník účelově recykluje stanoviska z roku 2024;

e) stavebník nepřesně a nepřezkoumatelně vypočítává koeficient zástavby, koeficient zeleně i koeficient podlažních ploch;

f) realizací záměru v navrženém rozsahu dochází ke zvýšenému hluku, provoznímu zatížení a ztrátě soukromí namítající, neboť dům o 13 bytových jednotkách a 3 NP (a 1 PP) bude generovat nepřiměřené množství uživatelů a dopravního provozu, což významně zasahuje do pohody bydlení a výkonu vlastnického práva namítající, a to, aniž by záměr byl vyhodnocen z hlediska kumulativních vlivů na kvalitu života v lokalitě;

g) z obsahu listinného spisového materiálu a předložené dokumentace nevyplývá splnění všech podmínek pro postup v souladu s ust. § 224 Stavebního zákona, a to ani po formální, ani po věcné stránce, neboť dokumentace je neúplná, nesjednocená a nepřesná, což by mělo vést k odmítnutí žádosti.

Namítající namítá, že stavebník provedl změnu stavby fakticky dříve, než požádal o její povolení, což je v rozporu s ust. § 224 Stavebního zákona, podle něž lze změnu záměru před dokončením projednat jen tehdy, pokud změna dosud nebyla realizována. Uvedený výklad formuloval i zákonodárce v důvodové zprávě Vlády ke Stavebnímu zákonu, viz cit: „V případě již provedených nepovolených změn jinak povoleného záměru lze požádat pouze o jejich dodatečné povolení, kde se bude nově posuzovat dobrá víra stavebníka. Realizování změny bez jejího povolení, a tudíž v rozporu s povolením záměru, je přestupkem.“ Z faktického stavu záměru „Dům pro košatou rodinu“, který namítající důkladně zaznamenala během roku 2025, zachytila na přiložených fotografiích a videozáznamu, ze kterých plyne, že již došlo k úpravám dispozic a k realizaci úprav oproti původnímu stavu před zamýšlenou změnou, zejm. byly provedeny zemní práce a výkopy, včetně založení pilot, resp. vývrtů s osazením výztuží (viz ocelové profily), terén byl strojově upraven a rozhrnut, přičemž z fotografií je zjevné, že se již nepracuje pouze v úrovni přípravy, ale jde o výrazné zásahy do základové části stavby. Tyto práce přitom nemohou odpovídat původně povolené stavbě „dům pro individuální bydlení“, neboť svým rozsahem a charakterem (sloučení do jediného objektu SO.01, kapacitní dimenzování přípojek pro bytový dům) odpovídají právě teprve nyní projednávané změně... Namítající proto navrhuje provedení místního šetření na místě stavby za účasti namítající, k ověření skutečného rozsahu provedených prací (pilot i přípojek) a jejich nesouladu s původně vydaným povolením. Za situace, kdy změna stavby již byla zčásti realizována, je vyloučena aplikace § 224 Stavebního zákona a je na místě postup podle ust. § 250 odst. 1 písm. b) nebo h) nebo § 255 Stavebního zákona, tj. řízení o odstranění nepovolené stavby, popř. její dodatečné povolení. Namítající namítá, že v případě takto rozsáhlé změny původního stavebního záměru nelze postupovat prostřednictvím institutu změny stavby před dokončením. Jedná se o zcela nový stavební záměr, nikoliv o pouhou změnu stavby. Původně povolena byla stavba „dům pro individuální bydlení“ s HPP 594,4 m² a výškou 10,79 m. Nyní stavebník požaduje povolení změny zahrnující: změnu z „domu pro individuální bydlení“ na „dům bytový“, nárůst HPP z 594,4 m² na 953,4 m² (tj. o cca 60 %), sloučení dvou stavebně oddělených objektů do jediného objektu SO.01 (třípodlažní pavlačový bytový dům tvaru L), 13 bytových jednotek a podstatnou změnu zastavěné plochy a obestavěného prostoru.

Namítající dále uvádí, že předmětný záměr nedostatečně řeší dopravní připojení objektu na veřejnou infrastrukturu. Z dopravního řešení (D.1.5) vyplývá, že příjezd k bytovému domu je řešen prostřednictvím úzké komunikace (vyjezdová větev A o délce 46,98 m), která se napojuje na pozemek parc. č. 1734 v k. ú. Kobylisy, pozemek ve vlastnictví hlavního města Prahy, spravovaný Technickou správou komunikací hl. m. Prahy (dále jen „TSK“). Tato komunikace slouží mj. jako přístupová trasa k areálu mateřské školy Na Pěšinách.

27. Dle ust. § 10 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se vyžaduje výslovné vyjádření vlastníka dotčené komunikace k připojení stavby. TSK jako správce komunikace na parc. č. 1734 musí vydat vyjádření garantující, že i) připojení je možné z hlediska šířkových a bezpečnostních parametrů, ii) bude zajištěna obnova dopravního zařízení a zeleně a iii) budou dodrženy technické standardy. Přestože je TSK adresátem Vyrozmění, z obsahu spisu není zřejmé, že disponuje platným a aktuálním souhlasem vlastníka s navrhovanou úpravou parametrů připojení.

28. Dle ust. § 77 odst. 1 písm. c) zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu, podléhá jakákoliv změna místní úpravy provozu (včetně umístění či odstranění svislého dopravního značení) stanovisku Policie ČR. Absence platného a aktualizovaného stanoviska Policie ČR k navrhovanému dopravnímu řešení (zejména k přemístění dopravního značení IP12+E13 a k výjezdové větvi A) činí řízení neúplným a nezákonným. Tato vada je obzvlášť závažná s ohledem na bezpečnost dětí docházejících do přílehlé mateřské školy. Namítající nadto poukazuje na to, že stavebník pro nově projednávaný záměr účelově využívá zastaralá stanoviska z roku 2024. Tak je tomu zejména u vyjádření společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a Pražská vodohospodářská společnost a.s. (č. j. ZADOST202411466), jež bylo vydáno dne 13. září 2024, a u dalších podkladů. Tato stanoviska byla vydána k jiné fázi přípravy záměru a jejich mechanické přebírání do nynějšího řízení je nepřípustné. Stanoviska dotčených orgánů a vlastníků infrastruktury musí vycházet z aktuálního stavu projektové dokumentace a z aktuálních skutkových a kapacitních poměrů (zejména z aktualizovaného počtu uživatelů a parametrů přípojek). Namítající proto požaduje, aby si Stavební úřad vyžádal aktuální stanoviska všech dotčených orgánů a správců sítí.

Podle § 31 Pražských stavebních předpisů se u staveb podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Připojení na pozemní komunikaci musí být dokončeno nejpozději před oznámením o užívání stavby, popřípadě vydáním kolaudačního souhlasu stavby. Namítající je přesvědčen, že by toto napojení mělo mít parametry, které odpovídají tomu, za jakým účelem je stavba umísťována. Dle názoru namítajícího umístění bytového domu o celkovém počtu třinácti bytových jednotek značně ovlivní dopravu též na přilehlých komunikacích.

Vzhledem k této základní tezi TSK „Ulice nemohou být vnímané pouze jako přepravní prostor, ale také jako bezpečné prostředí pro lidi, obzvlášť pak pro zranitelné skupiny obyvatel. Bohužel trendem je, že se například prostředí v okolí mnoha škol z hlediska bezpečnosti dlouhodobě zhoršuje.... Proto chceme městské části a školy v maximální míře podporovat v tom, aby (nejen) před vchodem do škol vytvářely bezpečný a zdravý prostor pro děti“4, lze předpokládat, že by uvedený záměr měl být ze strany TSK podroben detailnímu a komplexnímu posouzení.

Podle ust. § 18 Stavebního zákona stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány vydávají a) pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona závazná stanoviska na základě zvláštních právních předpisů, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li tyto zvláštní právní předpisy jinak, b) pro postupy podle tohoto zákona, které nejsou správním řízením, stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak; stanoviska jsou závazným podkladem pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy vydávaná podle tohoto zákona. Závazná stanoviska dotčených orgánů pro potřeby správních řízení podle tohoto zákona a stanoviska dotčených orgánů, která jsou závazným podkladem pro potřeby jiných postupů podle tohoto zákona, uplatňují dotčené orgány podle zvláštních právních předpisů a podle tohoto zákona.

V tomto ohledu je třeba nahlížet na řízení o změně stavby před dokončením jako nezákonné.

Správní orgány jsou povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. V opačném případě jsou jejich rozhodnutí nepřezkoumatelná. Z důvodu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření struktury (rozsudek NSS ze dne 15. 8. 2017, čj. 7 As 143/2017-78). Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz (srov. např. rozsudek ze dne 30. 10. 2014, čj. 10 As 54/2014–69).

NSS shrnuje, že při posuzování stavebních záměrů je nutné vzít v úvahu, do jakého území má být záměr umístěn. Pokud má být umístěn do stabilizovaného území, je nutné toto stabilizované území vymezit a zabývat se jeho limity, kterými může být např. zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické a architektonické struktury území. Tyto limity se posuzují v rámci stabilizovaného území. Pro posouzení, zda je stavební záměr v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem území, se posuzuje zejména bezprostřední okolí záměru, ale nelze rovněž odhlédnout ani od širšího okolí záměru (stabilizovaného území). To, co je třeba vzít v úvahu, se posuzuje s ohledem na specifika konkrétní věci. V některých případech je stabilizované území příliš rozsáhlé na to, aby se posuzovalo celé. V takovém případě je nutné vymezit určité referenční území. Rovněž je třeba vzít v úvahu, že jinak se budou posuzovat stavební záměry na kraji stabilizovaného území a jinak stavební záměry uprostřed stabilizovaného území.“

NSS uvádí, že podle § 90 stavebního zákona je stavební úřad povinen záměr žadatele posoudit z taxativně vymezených hledisek (musí např. posoudit soulad záměru se stavebním zákonem a prováděcími předpisy, zejména s požadavky na využívání území, s požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu, se závaznými stanovisky atd.), jejichž kumulativní splnění je podmínkou vydání územního rozhodnutí. Povinností stavebního úřadu je v odůvodnění řádně rozebrat, z čeho při svém hodnocení vycházel, jak to vyhodnotil a jaký odraz to mělo ve výroku rozhodnutí (viz např. PRŮCHA, P. a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Nakladatelství Leges, 2017). Z toho je zřejmé, že stavební úřad neposuzuje čistě právní otázku, ale do rozsahu posouzení podle § 90 stavebního zákona spadají i otázky technické a odborné. NSS proto nesouhlasí, že by se při uplatňování § 90 stavebního zákona posuzovaly jen právní otázky, jak tvrdí žalovaný.“

Z výše uvedeného a zejména ze zvýrazněných pasáží vyplývá, že je třeba, aby orgán územního plánování posuzoval záměr ze všech taxativně vymezených hledisek, přičemž jejich splnění je podmínkou vydání rozhodnutí stavebního úřadu. Orgán územního plánování v závazném stanovisku a stavební úřad v rozhodnutí o umístění a povolení stavebního záměru má pak povinnost důkladně svůj závěr odůvodnit a vysvětlit důvody svého rozhodnutí, tj. z čeho vycházel a jaký to mělo dopad na jeho rozhodnutí a proč. Do rozsahu takového posouzení tedy spadají nejen otázky právní, ale i otázky technické a odborné. Správní soudy pak už jen pouze zkoumají, zda správní orgány nepřekročily meze takového uvážení, nemohou jej doplňovat.

Výše uvedené je rovněž přiléhavé na způsob výpočtu koeficientu zeleně, kdy Namítající dále zpochybňuje správnost výpočtu koeficientu zeleně. Deklarovaná hodnota zeleně 56,4 % (672,6 m²) je opět hraniční vůči minimálnímu KZ = 0,55 (656,15 m²) a způsob výpočtu (zahrnutí vegetačních střech, popínavé zeleně a zeleně započtené ve zpevněné ploše) je bez nezávislé verifikace nepřezkoumatelný. Za tímto účelem požaduje, aby došlo k nezávislému přezkoumání žadatelem doloženého výpočtu koeficientu zeleně. Je pouze nabíledni, že závazné stanovisko orgánu územního plánování pouze mechanicky přebírá výpočet žadatele, bez ověření jeho správnosti, kdy z prezentovaného výpočtu stavebníkem „Projekt SR058 VF04“ není přezkoumatelným způsobem jasné, jak dospěl k výpočtu, jaké plochy skutečně zahrnul do výpočtu a zda skutečně byly zahrnuty funkčně a prostorově přístupné plochy s trvalým vegetačním pokryvem. Přes deklarovanou hodnotu tedy reálná kvalita zelených ploch ve vztahu k zátěži území neodpovídá požadavkům územního plánu.

Dokumentace ani konečná stanoviska dotčených orgánů dále neobsahují výkresovou dokumentaci ke statickému zajištění sousedních staveb a statický výpočet, kde chybí statický výpočet a posouzení vlivu hloubkového (pilotového) založení na stabilitu sousedních staveb....

... Nutno podotknout, že předmětný Záměr je v rozporu s § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů, podle kterého musí být při umísťování staveb přihlédnuto k charakteru prostředí, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce...

Imise pohledem by byly v případě realizace stavebního záměru žadatele masivní a nepřijatelné. Míra těchto imisí pohledem by byla hrubě překračující místní poměry a míru legitimně očekávaného soukromí, dané charakterem zástavby a lokality – to považují účastníci za zásadní moment, který musí být použit při posuzování situace. Požadavek, aby žadatel

nerealizoval takový stavební záměr, který umožní zasahovat do soukromí mimořádně intenzivním způsobem, zvláště pokud je určitá úroveň soukromí v daném místě dlouhodobě zavedena, je zcela na místě.

K nezákonnosti výhledu do soukromí a do domu jiného vlastníka z terasy uvádí důvody judikatura NSS. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. července 2013, čj. 4 As 97/2013-40 je výhled z terasy do soukromí jiného vlastníka nepřípustný a omezující.

Kvalita života/pohoda bydlení by přítomností objektů dané velikosti a polohy byla silně zasažena jak na zahradě, tak i v domě účastníků, nutno opět zdůraznit, že zejména při zohlednění kvalit bydlení v lokalitě a dosud existujících poměrů v užším i širším okolí.

Namítající má za to, že sdělení Odboru životního prostředí Úřad Městské Části Praha 8 ze dne 8. ledna 2025, č.j. MCP8 009852/2025, sp. zn. MCP8 865037/2024/2, podle něhož projekt změny stavby „Kobyličky U Platanů“ nevyžaduje vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „JES“) je věcně nesprávné, nepodložené a právně vadné. V daném případě se jedná o záměr spočívající ve výrazné změně charakteru a rozsahu výstavby, zahrnující nárůst podlažních ploch, rozšíření kapacity bytového domu z 5 na 13 jednotek a zásadní přestavbu zástavby území, včetně úpravy zeleně a zpevněných ploch. Takové skutečnosti mohou představovat dotčení složkových zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů, zejm. ochranu přírody a krajiny, ochranu vod, ochranu ovzduší a ochranu půdy. Odůvodnění úřadu přitom neobsahuje žádné konkrétní posouzení dopadů záměru, ani odkazy na podklady, na nichž je závěr o nevydání JES založen. Takový postup je v rozporu nejen s účelem JES, ale rovněž s požadavky

správního řádu na přezkoumatelnost a řádné odůvodnění rozhodnutí veřejné správy, jak bylo výše pregnančně namítající zdůrazněno.

Nelze ani opomenout skutečnost, že Záměr má být (*de facto* je již nelegálně realizován) na páteřním kanalizačním řádu, které je chráněno zvláštními právními předpisy. Vzhledem k rozsahu plánované zástavby, hloubce zemních prací a charakteru založení stavby je vysoce pravděpodobné, že dochází nebo může dojít k ohrožení provozní bezpečnosti kanalizačního řádu, což představuje závažný zásah do veřejné infrastruktury. Nadto namítající poukazuje na skutečnost, že součástí dokumentace ani konečných stanovisek dotčených orgánů nezahrnují výkresovou dokumentaci ke statickému zajištění, přičemž není předložen ani statický výpočet.

Statické podchycení není nijak podloženo žádným stavebně technickým průzkumem, inženýrsko-geologickým, hydrogeologickým, stavebně historickým ani žádným jiným průzkumem (ze spisového materiálu plyne, že průzkumy nebyly provedeny). Bez provedení těchto průzkumů však není možné navrhnout adekvátní opatření jednak k zajištění stability okolních staveb a samotného Záměru.

Jak přitom vyplývá z Pražských stavebních předpisů, založení stavby musí být provedeno způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geotechnickým a hydrotechnickým průzkumem a nesmí při tom být ohrožena stabilita jiné stavby. Namítající namítá nesplnění dané podmínky v rámci předložené dokumentace Záměru....“

Dne 3.6.2026 podala námítky MUDr. Alena Jering prostřednictvím zástupce Mgr. Michala Špačka, ev. č. ČAK 19047:

„Namítající konkrétně namítá, že:

a) realizací stavebního záměru, resp. jeho povolením v režimu ZZPD, dochází k porušení zákonných podmínek tohoto postupu, neboť stavebník zahájil realizaci změny ještě před jejím povolením, a to nejen pilotovým založením, ale i přípravou související technické infrastruktury, čímž vyloučil možnost projednat změnu v režimu § 224 Stavebního zákona;

b) vzhledem k rozsahu a charakteru změny (mnohonásobné zvětšení a změna účelu stavby) je nutno projednat záměr ve standardním územním a stavebním řízení, nikoliv v režimu ZZPD;

c) stavební záměr byl nesprávně zařazen do kategorie I staveb z hlediska požární bezpečnosti, ačkoliv z dokumentace vyplývá výška objektu 10,10 m, což odpovídá kategorii II;

d) řízení je zatíženo absencí, resp. neaktuálností závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a vlastníků dotčené infrastruktury (zejména TSK a Policie ČR), přičemž stavebník účelově recykluje stanoviska z roku 2024;

e) stavebník nepřesně a nepřezkoumatelně vypočítává koeficient zástavby, koeficient zeleně i koeficient podlažních ploch;

f) realizací záměru v navrženém rozsahu dochází ke zvýšenému hluku, provoznímu zatížení a ztrátě soukromí namítající, neboť dům o 13 bytových jednotkách a 3 NP (a 1 PP) bude generovat nepřiměřené množství uživatelů a dopravního provozu, což významně zasahuje do pohody bydlení a výkonu vlastnického práva namítající, a to, aniž by záměr byl vyhodnocen z hlediska kumulativních vlivů na kvalitu života v lokalitě;

g) z obsahu listinného spisového materiálu a předložené dokumentace nevyplývá splnění všech podmínek pro postup v souladu s ust. § 224 Stavebního zákona, a to ani po formální, ani po věcné stránce, neboť dokumentace je neúplná, nesjednocená a nepřesná, což by mělo vést k odmítnutí žádosti.

Namítající namítá, že stavebník provedl změnu stavby fakticky dříve, než požádal o její povolení, což je v rozporu s ust. § 224 Stavebního zákona, podle něž lze změnu záměru před dokončením projednat jen tehdy, pokud změna dosud nebyla realizována. Uvedený výklad formuloval i zákonodárce v důvodové zprávě Vlády ke Stavebnímu zákonu, viz cit: „V případě již provedených nepovolených změn jinak povoleného záměru lze požádat pouze o jejich dodatečné povolení, kde se bude nově posuzovat dobrá víra stavebníka. Realizování změny bez jejího povolení, a tudíž v rozporu s povolením záměru, je přestupkem.“

10. Stavebník zahájil realizaci změny stavby, přestože řízení o změně záměru podle ust. § 224 Stavebního zákona ještě nebylo pravomocně ukončeno, a k provedení změny tedy neexistuje platné povolení.

11. Namítající má za to, že nejsou splněny zákonné podmínky postupu podle § 224 Stavebního zákona, neboť realizační práce na pozemku parc. č. 377/1 svým rozsahem a charakterem nejsou pouhou přípravou území v intencích povolení vydaného pro stavbu „dům pro individuální bydlení“ (sp. zn. MCP8 398559/2022/OV.Jb, č. j. MCP8 418824/2023 ze dne 3. 1. 2023, právní moc 13. 2. 2024), nýbrž zjevně směřují k provedení dosud nepovolené změny, tj. bytového domu se 13 jednotkami a sloučenou hmotou v rámci SO.01. Z fotodokumentace a videozáznamu pořízených namítající ze sousedního pozemku parc. č. 370/2 je patrné pilotové (vrtané) založení s osazením výztuží a strojní úprava terénu odpovídající dimenzování bytového domu, nikoli rodinného domu.

12. Namítající proto navrhuje provedení místního šetření na pozemku stavby za účasti namítající, k ověření skutečného rozsahu provedených prací (pilot i přípojek) a jejich (ne)souladu s původně vydaným povolením. Za situace, kdy změna stavby již byla zčásti realizována, je vyloučena aplikace § 224 Stavebního zákona a je na místě postup podle ust. § 250 odst. 1 písm. b) nebo h) nebo § 255 Stavebního zákona, tj. řízení o odstranění nepovolené stavby, popř. její dodatečné povolení...

...Namítající proto navrhuje provedení místního šetření na místě stavby za účasti namítající, k ověření skutečného rozsahu provedených prací (pilot i přípojek) a jejich nesouladu s původně vydaným povolením. Za situace, kdy změna stavby již byla zčásti realizována, je vyloučena aplikace § 224 Stavebního zákona a je na místě postup podle ust. § 250 odst. 1 písm. b) nebo h) nebo § 255 Stavebního zákona, tj. řízení o odstranění nepovolené stavby, popř. její dodatečné povolení.

Namítající namítá, že v případě takto rozsáhlé změny původního stavebního záměru nelze postupovat prostřednictvím institutu změny stavby před dokončením. Jedná se o zcela nový stavební záměr, nikoliv o pouhou změnu stavby. Původně povolena byla stavba „dům pro individuální bydlení“ s HPP 594,4 m² a výškou 10,79 m. Nyní stavebník požaduje povolení změny zahrnující: změnu z „domu pro individuální bydlení“ na „dům bytový“, nárůst HPP z 594,4 m² na 953,4 m² (tj. o cca 60 %), sloučení dvou stavebně oddělených objektů do jediného objektu SO.01 (třípodlažní pavlačový bytový dům tvaru L), 13 bytových jednotek a podstatnou změnu zastavěné plochy a obestavěného prostoru.

16. Tato kumulace změn je natolik zásadní, že se nejedná o tutéž stavbu. Uvedené je výslovně podpořeno judikaturou Městského soudu v Praze zahrnuté Nejvyšším správním soudem do Sbírky rozhodnutí Nejvyššího správního soudu: sbírkové č.: 1101/2007, Sp. zn.: 10 Ca 171/2003 – 96, dle kterého změnu stavby před jejím dokončením: „... lze povolit jen tehdy, jestliže s ohledem na stavebně technické určení a účel budoucího užití jde stále o tutéž stavbu, a jen tehdy, byla-li stavba podle schváleného projektu zahájena a nebyla dosud dokončena. Zahájením stavby se přitom rozumí práce, s nimiž bylo započato a které směřují jednoznačně k provedení stavby podle vydaného stavebního povolení a schválené projektové dokumentace.“. Přeměna domu pro individuální bydlení na bytový dům se 13 jednotkami a nárůstem HPP o 60 % tuto podmínku splnit nemůže. Namítající proto trvá na tom, že záměr musí být projednán v samostatném územním a stavebním řízení.

Namítající namítá, že projektová dokumentace obsahuje ohledně výšky stavby vzájemně rozporné údaje, v důsledku čehož je posouzení kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti nepřezkoumatelné.

18. Zatímco ve Vyrozmění i v souhrnné technické zprávě je popsáno snížení konstrukční a světlé výšky objektu z 10,79 m na 10,10 m od úrovně ± 0,00 (úroveň podlahy 1. NP), v části B.3.6 souhrnné technické zprávy (Zásady požární bezpečnosti) je jako výška stavby uvedena hodnota 6,60 m, na jejímž základě byla stavba zařazena do kategorie I ve smyslu § 7 vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva. Z dokumentace přitom není zřejmé, jakým způsobem byla výška rozhodná pro kategorizaci (požární výška „h“) stanovena, jak se vypořádává s celkovou výškou objektu 10,10 m a proč by stavba s celkovou výškou 10,10 m, měla spadat do nejnižší kategorie staveb. Tento rozpor je o to závažnější, že na základě zařazení do kategorie I Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy nevykonával státní požární dozor v rozsahu dle § 31 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.

Namítající namítá, že ze spisového materiálu nyní vedeného řízení (sp. zn. MCP8 311007/2026) není zřejmé, zda v něm bylo opatřeno aktuální závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy k předkládané projektové dokumentaci ve znění změny záměru před dokončením. Hasičský záchranný sbor je přitom mezi adresáty Vyrozumění uveden a jeho stanovisko je nezbytným podkladem pro posouzení žádosti. ...Namítající dále uvádí, že předmětný záměr nedostatečně řeší dopravní připojení objektu na veřejnou infrastrukturu. Z dopravního řešení (D.1.5) vyplývá, že příjezd k bytovému domu je řešen prostřednictvím úzké komunikace (vjezdová větev A o délce 46,98 m), která se napojuje na pozemek parc. č. 1734 v k. ú. Kobylisy, pozemek ve vlastnictví hlavního města Prahy, spravovaný Technickou správou komunikací hl. m. Prahy (dále jen „TSK“). Tato komunikace slouží mj. jako přístupová trasa k areálu mateřské školy Na Pěšinách.

25. Dle ust. § 10 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se vyžaduje výslovné vyjádření vlastníka dotčené komunikace k připojení stavby. TSK jako správce komunikace na parc. č. 1734 musí vydat vyjádření garantující, že i) připojení je možné z hlediska šířkových a bezpečnostních parametrů, ii) bude zajištěna obnova dopravního zařízení a zeleně a iii) budou dodrženy technické standardy. Přestože je TSK adresátem Vyrozumění, z obsahu spisu není zřejmé, že disponuje platným a aktuálním souhlasem vlastníka s navrhovanou úpravou parametrů připojení.

26. Dle ust. § 77 odst. 1 písm. c) zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu, podléhá jakákoliv změna místní úpravy provozu (včetně umístění či odstranění svislého dopravního značení) stanovisku Policie ČR. Absence platného a aktualizovaného stanoviska Policie ČR k navrhovanému dopravnímu řešení (zejména k přemístění dopravního značení IP12+E13 a k výjezdové větvi A) činí řízení neúplným a nezákonným. Tato vada je obzvlášť závažná s ohledem na bezpečnost dětí docházejících do přilehlé mateřské školy.

27. Namítající nadto poukazuje na to, že stavebník pro nově projednávaný záměr účelově využívá zastaralá stanoviska z roku 2024. Tak je tomu zejména u vyjádření společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a Pražská vodohospodářská společnost a.s. (č. j. ZADOST202411466), jež bylo vydáno dne 13. září 2024, a u dalších podkladů. Tato stanoviska byla vydána k jiné fázi přípravy záměru a jejich mechanické přebírání do nynějšího řízení je nepřípustné. Stanoviska dotčených orgánů a vlastníků infrastruktury musí vycházet z aktuálního stavu projektové dokumentace a z aktuálních skutkových a kapacitních poměrů (zejména z aktualizovaného počtu uživatelů a parametrů přípojek). Namítající proto požaduje, aby si Stavební úřad vyžádal aktuální stanoviska všech dotčených orgánů a správců sítě

28. Podle § 31 Pražských stavebních předpisů se u staveb podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Připojení na pozemní komunikaci musí být dokončeno nejpozději před oznámením o užívání stavby, popřípadě vydáním kolaudačního souhlasu stavby. Namítající je přesvědčen, že by toto napojení mělo mít parametry, které odpovídají tomu, za jakým účelem je stavba umístována. Dle názoru namítajícího umístění bytového domu o celkovém počtu třinácti bytových jednotek značně ovlivní dopravu též na přilehlých komunikacích.

29. Vzhledem k této základní tezi TSK „Ulice nemohou být vnímané pouze jako přepravní prostor, ale také jako bezpečné prostředí pro lidi, obzvlášť pak pro zranitelné skupiny obyvatel. Bohužel trendem je, že se například prostředí v okolí mnoha škol z hlediska bezpečnosti dlouhodobě zhoršuje.... Proto chceme městské části a školy v maximální míře podporovat v tom, aby (nejen) před vchodem do škol vytvářely bezpečný a zdravý prostor pro děti“⁴, lze předpokládat, že by uvedený záměr měl být ze strany TSK podroben detailnímu a komplexnímu posouzení.

30. Podle ust. § 18 Stavebního zákona stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány vydávají a) pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona závazná stanoviska na základě zvláštních právních předpisů, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li tyto zvláštní právní předpisy jinak, b) pro postupy podle tohoto zákona, které nejsou správním řízením, stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak; stanoviska jsou závazným podkladem pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy vydávaná podle tohoto zákona. Závazná stanoviska dotčených orgánů pro potřeby správních řízení podle

tohoto zákona a stanoviska dotčených orgánů, která jsou závazným podkladem pro potřeby jiných postupů podle tohoto zákona, uplatňují dotčené orgány podle zvláštních právních předpisů a podle tohoto zákona.

31. V tomto ohledu je třeba nahlížet na řízení o změně stavby před dokončením jako nezákonné. Namítající namítá, že způsob, jakým je v dokumentaci odůvodněn soulad záměru s územním plánem a Pražskými stavebními předpisy (dále jen „PSP“), je nepřezkoumatelný a nesprávný. Pozemek se nachází v ploše OB-C (čistě obytná), pro niž platí: maximální koeficient podlažních ploch $KPP = 0,5$ (tj. 596,5 m²); výjimečný $KPPp = 0,8$ (tj. 954,4 m²); přičemž deklarovaná plocha podlažních ploch záměru činí 953,40 m² (79,9 %), tedy se pohybuje na samé hranici podmíněně přípustného koeficientu $KPPp$...Pro uvedenou plochu OB-C stanoví územní plán základní regulativ KPP ve výši 0,8 jako podmíněně přípustný. Dotčený orgán nahlíží na limitní údaj povšechně bez hlubšího posouzení a mechanicky přejímá závěry prezentované stavebníkem. Zcela absentuje jakékoliv odůvodnění, proč má být právě v tomto případě využito výjimečné intenzity zástavby, a nebyl ani předložen žádný urbanistický posudek či srovnávací studie. Územní plán přitom předpokládá, že výjimečně přípustné hodnoty mohou být použity pouze v odůvodněných případech, které zajišťují harmonické začlenění stavby do urbanistické struktury lokality. V lokalitě však převažuje nízkopodlažní zástavba rodinných domů a villadomů, a navrhovaná výška objektu zcela narušuje měřítko a charakter okolní zástavby. Stavba bude navíc generovat výrazně vyšší intenzitu dopravy, hustotu osídlení i provozní zátěž, aniž by její dopady byly urbanisticky nebo technicky posouzeny...Přípustnost umístění stavebního záměru je nutné zkoumat nejen vzhledem k navazujícímu okolí, ale též k okolí bezprostřednímu. Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je stavební záměr umisťován. Nelze mít za to, že stavební záměr by byl přípustný, pokud by konvenoval stavbám od něj značně vzdáleným, přestože by nezapadal do jeho bezprostředního okolí, které má podstatný význam pro posouzení stávající urbanistické struktury... Správní orgány jsou povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. V opačném případě jsou jejich rozhodnutí nepřezkoumatelná. Z důvodu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření struktury (rozsudek NSS ze dne 15. 8. 2017, čj. 7 As 143/2017-78). Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz (srov. např. rozsudek ze dne 30. 10. 2014, čj. 10 As 54/2014-69)....Nutno podotknout, že předmětný Záměr je v rozporu s § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů, podle kterého musí být při umisťování staveb přihlédnuto k charakteru prostředí, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Správní orgán by měl též ve svých stanoviscích reflektovat zákonný požadavek plynoucí z ust. § 1013 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle kterého se vlastník zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Při výstavbě Záměru dle Vyrozumění o změně stavby před dokončením dojde k zásadnímu porušení tohoto pravidla, a to v oblasti zastínění, proslunění a v oblasti ztráty soukromí účastníků řízení a sousedů. Tato povinnost stavebního úřadu byla potvrzena i šetřením veřejného ochránce práv ze dne 5. 8. 2011 sp. zn. 1960/2011/VOP/KČ, podle kterého argument, že ve správním řízení (územním řízení) není na úvahy soukromoprávního charakteru prostor, je nezákonný.

50. Imise pohledem by byly v případě realizace stavebního záměru žadatele masivní a nepřijatelné. Míra těchto imisí pohledem by byla hrubě překračující místní poměry a míru legitimně očekávaného soukromí, dané charakterem zástavby a lokality – to považují účastníci za zásadní moment, který musí být použit při posuzování situace. Požadavek, aby žadatel nerealizoval takový stavební záměr, který umožní zasahovat do soukromí mimořádně intenzivním způsobem, zvláště pokud je určitá úroveň soukromí v daném místě dlouhodobě zavedena, je zcela na místě... Nelze ani opomenout skutečnost, že Záměr má být (de facto je již nelegálně realizován) na páteřním kanalizačním řádu, které je chráněno zvláštními právními předpisy. Vzhledem k rozsahu plánované zástavby, hloubce zemních prací a charakteru založení stavby je vysoce pravděpodobné, že dochází nebo může dojít k ohrožení provozní bezpečnosti kanalizačního řádu, což představuje závažný zásah do veřejné infrastruktury. Nadto namítající poukazuje na skutečnost, že součástí dokumentace ani konečných stanovisek dotčených orgánů nezahrnují výkresovou dokumentaci ke statickému zajištění, přičemž není předložen ani statický výpočet.

55. *Statické podchycení není nijak podloženo žádným stavebně technickým průzkumem, inženýrsko-geologickým, hydrogeologickým, stavebně historickým ani žádným jiným průzkumem (ze spisového materiálu plyne, že průzkumy nebyly provedeny). Bez provedení těchto průzkumů však není možné navrhnout adekvátní opatření jednak k zajištění stability okolních staveb a samotného Záměru...*

Vzhledem k tomu, že námitky účastníků řízení MUDr. Aleny Jering a Zdeňky Jakubcové se týkají stejného okruhu témat, stavební úřad k námitkám obou účastníků uvádí:

Stavební úřad vydal dne 3.1.2023 rozhodnutí - společné povolení pod č.j. MCP8 418824/2023, spis. zn. MCP8 398559/2022/OV.Jb, nabytí právní moci dne 13.2.2024 a dne 5.2.2024 rozhodnutí – oprava zřejmých nesprávností pod č.j. MCP8 079248/2024, spis. zn. MCP8 398559/2022/OV.Jb, nabytí právní moci dne 27.2.2024, na stavbu „*Dům pro košatou rodinu*“ Praha, Kobyličky, při ulici: *Okrouhlická, Ke Stírce*“. Stavebník uvedené povolení začal čerpat provedením části stavby – vodovodním řádem a vodovodní přípojkou.

Jelikož bylo vydáno výše uvedené pravomocné společné povolení, které stavebník v zákonné lhůtě začal konzumovat, je toto povolení stále platné, a proto stavebník požádal o změnu stavby před dokončením, nikoli o nové povolení záměru.

Doložená závazná stanoviska a vyjádření jsou sále platná a vztahují se k záměru změny stavby před dokončením.

Projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem, PSP, zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v souladu s platnými zákony, normami, vyhláškami a kladnými závaznými stanovisky.

Stavební úřad provedl kontrolní prohlídku dne 15.1.2026, na místě byla předložila ověřená projektová dokumentace z řízení vedeném pod sp. zn. MCP8 398559/2022/OV.Jb, stavební deník a popis stavebního procesu pažení + situace se zakreslením pažení stavební jámy.

Následně dne 28.4.2026 bylo provedeno další šetření na místě, nebylo zjištěno, že by se stav na místě stavby, od předchozí kontrolní prohlídky, změnil. Dále pak stavební úřad provedl kontrolní prohlídku dne 28.7.2026, při které zjistil, že se stavbou bylo započato, jak je uvedeno výše.

V rámci kontrolní prohlídky dne 28.7.2026 se stavebník písemně vyjádřil:

„Jako stavebník a generální zhotovitel stavby uvádíme, že doposud realizované stavební práce (vodovodní řád v komunikaci Okrouhlická) byly realizovány v souladu s platným společným povolením záměru. Ostatní práce na pozemku stavby byly předmětem kontrolní prohlídky stavby ze dne 15.1.2026. Všechny práce realizované v rámci výše uvedené stavby byly provedeny v souladu s platným povolením.“

Záměr je navržen v souladu se stavebním Pražskými stavebními předpisy i s požadavky dotčených orgánů, na podporu těchto tvrzení byla doložena projektová dokumentace zpracovaná k tomu oprávněnými osobami a souhlasná závazná stanoviska a vyjádření.

Stavba byla umístěna a povolena v souladu s územním plánem, podporou pro toto tvrzení je mj. i vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy – odbor územního rozvoje ze dne 5.3.2025, č.j. MHMP 45742/2025:

„Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem, Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z2832100 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 5512018 s účinností o d 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB-C-čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy C, v území rozvojovém.

Využití pozemku musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 3211999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č.5512018, pro které platí:

OB, čistě obytné, hlavní využití: Plochy pro bydlení.

Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Z hlediska plošných regulativů je novostavba bytového domu v ploše OB přípustná. Umístění parkovacích stání pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné. Stavební záměr se nachází v rozvojovém území, v ploše OB-C se stanoveným kódem míry využití plochy C. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“.

Posouzení míry využití území je ve v dokumentaci obsaženo. V ploše OB-C je využit nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp. Podle předloženého výpočtu předmětný záměr splňuje kód míry využití plochy C společně řešeného celku o výměře 1193 m² (pozemek parc. č. 377/1 v k.ú. Kobyličky) pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch kppp = 0,8. započitatelné hrubé podlažní plochy jsou 953,40 m², KPPp = 0,8. Plochy zeleně jsou 671,20 m² (z toho zeleň na rostlém terénu 421 m², ostatní zeleň 250,20 m²), při průměrné podlažnosti 3 a více, koeficient zeleně je KZ = 0,56 > 0,55. Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušejících hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek :

a) stavba se nachází mimo území platné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);

b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporci, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;

c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu."

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany. Vyšší míra využití (KPPp) je v tomto případě nezbytná pro zachování prokazatelných logických staveb na prostorové prvky okolní zástavby. Plocha OB-C je v daném území vymezena jako rozvojový ostrůvek malého rozsahu, který je v klíněn do stabilizovaného území. Okolní zástavba je tvořena převážně zástavbou samostatně stojících či řadových rodinných a bytových domů, které jsou doplněny stavbami v areálech občanské vybavenosti (areál koupaliště Stírka či areál Mateřské školy). Většinou se jedná o 1-4 podlažní objekty s nejednotným typem zastřešení. Posuzovaný záměr se nachází v obytné lokalitě Staré Kobyličky s heterogenní strukturou. Výška obvodových linií střech objektů se v okolí posuzovaného záměru pohybuje zpravidla v hladinách do 12 metrů. Ve vztahu k okolní zástavbě bytový dům splňuje logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby. Předložený stavební záměr tak představuje vhodné urbanistické i architektonické řešení lokality, ve které dotváří stávající urbanistickou strukturu území. Na základě provedeného posouzení využití podmíněně přípustného využití hodnoty KPPp pro plochu OB-C a rekapitulace základních parametrů stavebního záměru lze považovat navržený stavební záměr za odpovídající pro danou lokalitu, a to jak ve vztahu k navazující zástavbě, tak i k veřejnému prostranství uličního prostoru.

Dle vyjádření IPR č.j. a OB47125 ze dne 28.U.2a25 nejsou v širším území evidována žádná pozorovací stanoviště, ze kterých by se záměr třípodlažního bytového domu, vzhledem ke svým parametrům, v panoramatických pohledech vizuálně uplatnil. S ohledem na výše bylo IPR konstatováno, že panoramatické zákresy předloženého záměru ve 3D modelu Prahy neprokáží nové poznatky a jejich vypracování je nadbytečné. Vzhledem k uvedeným důvodům pro uplatnění nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlahových ploch KPPp lze tento koeficient uplatnit a konstatovat, že stanovené podmínky jsou splněny. Výše uvedené regulativy umožňují povolení předloženého stavebního záměru."

Dne 15.6.2026 podali námítky Ing. Věra Bolková a Ing. Jiří Bolek prostřednictvím zástupce JUDr. Michala Bernarda, Ph.D., ev.č. ČAK 14936:

„...Námítky k žádosti žadatele podávají účastníci řízení z důvodů nepřípustného zásahu do charakteru území (pohoda bydlení) a z důvodu obav o zvýšení hlukové a imisní zátěže v lokalitě. A to jak v době výstavby záměru stavby, tak po dobu jejího následného trvalého užívání, kdy dojde k významnému trvalému zvýšení dopravního zatížení lokality osobní automobilovou dopravou ze strany nových vlastníků realizovaných bytů, nájemníků a dalších osob. Námítky k žádosti o povolení změny záměru před dokončením podávají účastníci též z důvodu obav o zhoršení dopravní bezpečnosti v lokalitě z důvodu zmíněného významného trvalého nárůstu osobní automobilové dopravy v lokalitě, včetně dopravy v klidu (nedostatek parkovacích stání). A dále z důvodu obav o zastínění a z důvodu tzv. pohledových imisí (výška stavby plánovaná bezprostředně vedle jejich zahrady a přilehlého domu). Účastníci namítají, že umístěním a realizací stavby dojde k zásahům do práva na ochranu vlastnictví, práva na ochranu zdraví a práva na příznivé životní prostředí.... Účastníci podávají své námítky v předmětném řízení z níže uvedených konkrétních důvodů.

1. Nesprávný postup stavebního úřadu

Předně účastníci namítají, že stavební úřad postupoval v rozporu s právními předpisy, když účastníkům odmítl poskytnout kopie ze správního spisu, přičemž ani nesepsal o průběhu nahlížení protokol.

Stavební úřad vede záznam o nahlížení osob do spisu.

2. Nevhodnost vedení řízení o změně stavby před jejím dokončením

Účastníci jsou přesvědčeni, že vzhledem k tomu, že se jedná o kompletní změnu stavby, kdy se jedná o její téměř dvojnásobné zvětšení, je nutno projednat její umístění ve standardním řízení, navíc stavebník žádost podává již potřetí, aniž by došlo k jakémukoliv doplnění či úpravě dokumentace. Dále je třeba upozornit, že institut změny stavby před dokončením je vhodný v případě, že bylo započato s realizací stavby v souladu s pravomocným společným povolením, což však evidentně není nyní projednávaný případ.

Stavební úřad vede řízení dle ust. § 224 stavebního zákona.

3. Rozpor s územním plánem

Projednávaný záměr je novostavbou bytového domu o 13 bytových jednotkách s 1 PP a 3 NP, s HPP 953,4 m².

4. Koeficienty

Projednávaný záměr je novostavbou bytového domu o 13 bytových jednotkách s 1 PP a 3 NP, s HPP 953,4 m². Účastníci řízení jsou přesvědčeni, že žadatel nesprávně vypočítává koeficient zástavby. Za tímto účelem požadují, aby došlo k nezávislému přezkoumání žadatelem doloženého výpočtu koeficientu zástavby. Vyjádření orgánu územního plánování ze dne 5.3.2025 pouze mechanicky přebírá výpočet žadatele, bez jakéhokoliv ověření jeho správnosti.

5. Koeficient zeleně

Účastníci řízení jsou přesvědčeni, že žadatel nesprávně vypočítává koeficient zeleně. Za tímto účelem požadují, aby došlo k nezávislému přezkoumání žadatelem doloženého výpočtu koeficientu zeleně. Účastníci tedy ke kapitole 3 uzavírají, že záměr stavby je v rozporu s územním plánem a vyjádření orgánu územního plánování je nezákonné a věcně nesprávné.

6. Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování, jehož nástrojem je i územní rozhodnutí, je mimo jiné stanovovat, resp. posuzovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, na umístění, uspořádání a řešení staveb a stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Posuzovaný záměr je v kolizi se stávající zástavbou v blízkém okolí, resp. svým objemem ji významně ovlivní, zejm. pozemek a rodinný dům účastníků, s nímž těsně sousedí.

Realizace stavby v předložené podobě by zásadním způsobem negativně ovlivnila kvalitu života stávajících obyvatel předmětné lokality a ohrozila i další právem chráněné zájmy.

7. Zásah do práva na soukromí a pohody bydlení, pohledové imise, charakter území

Stavba bude znamenat nepřipustné pohledové imise a zásah do pohody bydlení a charakteru území. Zejména se to týká umístění oken a balkonů či pavlačí ve vyšších patrech stavby, resp. staveb, které sousedí s pozemkem účastníků řízení. Umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí, a soukromí. Umístění navrhované stavby defacto nad zahradou účastníků řízení znamená nepřipustný zásah do práva účastníků řízení na zachování pohody bydlení a práva na soukromí. Umístění předmětné stavby bude nepřipustným zásahem do práv účastníků, navíc s ohledem na to, že směrem k hranici pozemku mají být umístěny okna a francouzské dveře a ve vyšších patrech dokonce i balkony či lodžie. Bezesporně tak dojde k narušení soukromí a pohody bydlení účastníků řízení.

8. Rozpor s § 184 odst. 2 písm. e) a f) stavebního zákona – absence stanoviska dotčených orgánů, resp. neplatnost a absence stanovisek vlastníků technické infrastruktury

Žadatel doložil do spisu sdělení Úřadu městské části Praha 8, odboru životního prostředí, č.j. MCP8 009852/2025 ze dne 8.1.2025, podle kterého předmětný záměr nevyžaduje vydání jednotného environmentálního stanoviska, neboť jím nemohou být dotčeny zájmy chráněné jednotlivými složkovými předpisy. Účastníci s tímto zásadně nesouhlasí, neboť změnou záměru, kdy dojde k jeho téměř dvojnásobnému zvětšení, nepochybně budou zasaženy zájmy chráněné právními předpisy. Z hlediska ochrany ovzduší dojde ke změnám, neboť změna spočívá ve změně plánovaného rodinného domu na bytový dům o 13 bytových jednotkách, je zřejmé, že dojde k navýšení zdrojů tepla (navíc ke změně zdroje vytápění). Dále je třeba posoudit záměr z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), neboť souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF ze dne 10.5.2022 vydaný k původnímu záměru nelze v daném případě využít, protože změna stavby před dokončením mj. spočívá též v půdorysné změně a navýšení zastavěné plochy (což je zřejmé i ze samotné žádosti), logicky tedy dojde i k většímu záboru půdy, o kterém nebylo příslušným správním orgánem rozhodnuto.

V souhrnné technické zprávě je uvedeno, že cit.: „S Odborem životního prostředí Magistrátu hl. města Praha je již projednáno vyjmutí dotčené části pozemku 377/1 ze zemědělského půdního fondu.“ Ve spisu však jakýkoliv doklad o zmíněném vyjmutí absentuje. Účastníci dále namítají, že ve spisu absentuje závazné stanovisko, resp. posouzení ze strany vodoprávního úřadu, neboť dochází ke značné změně původně povoleného záměru a k navýšení zastavěné plochy, z čehož lze usuzovat, že dojde i ke změně odtokových poměrů. Dále lze namítat, že v žadatelem předložené dokumentaci dochází ke změně nakládání s povrchovými vodami, nicméně výkresy se značně liší, stejně tak souhrnná technická zpráva a technická zpráva obsahují odlišné údaje. Žadatelem předložená projektová dokumentace je tedy zmatečná a nelze podle ní zjistit stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Vodoprávní úřad se však touto skutečností vůbec nezabýval. Rovněž nebyl doložen hydrologický a hydrogeologický posudek, a to s ohledem na plánované založení předmětného záměru na pilotech. Ve spisu zcela absentuje povolení vodoprávního úřadu k záměru vodního díla dle § 55a vodního zákona a k povolení nakládání s vodami dle § 8 odst. 1 písm. a) vodního zákona. Dle konstantní judikatury správních soudů i na stanoviska, jež jsou podkladem pro vydání navazujících rozhodnutí, dopadá povinnost přiměřeného odůvodnění. Ostatně, i § 149 odst. 1 a 2 správního řádu vyžaduje řádné odůvodnění. Účastníci řízení odkazují např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 21/2009-150, podle kterého cit.: „Při vydávání závazného stanoviska podle § 149 správního řádu z roku 2004, jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, je třeba na základě § 154 správního řádu přiměřeně použít ustanovení o obsahu, formě a náležitostech rozhodnutí (§ 67 a § 68 správního řádu z roku 2004).“

Účastníci řízení dále namítají, že v závazném stanovisku Hygienické stanice hlavního města Prahy č.j. HSHMP 33835/2025 ze dne 25.6.2025 je uvedeno, že vytápění předmětného záměru bude tepelným čerpadlem (vzduch-voda). V původním společném povolení ze dne 3.1.2023 se jako způsob vytápění uváděl plynový kondenzační kotel. Ve stanovisku HS je rovněž uvedeno, že „Objekt je navržen jako bezbariérový.“, ovšem v souhrnné technické zprávě je uvedeno, že objekt nebyl navržen jako bezbariérový. Logicky tedy nastává otázka, Stránka 12 z 15 zda se HS vyjadřovala ke správné dokumentaci. Dále HS uvedla, že ke stavbě již bylo vydáno mj. závazné stanovisko ze dne 26.8.2024 a hluková studie a závazné stanovisko zůstává nadále v platnosti. S tímto však nelze souhlasit, neboť došlo ke změnám záměru i dokumentace, a to s datem na dokumentaci 1/2025, nelze tedy akceptovat dříve vydané závazné stanovisko či akustickou studii, neboť neodpovídají stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3 správního řádu. Zároveň je uvedeno, že byla doložena nově zpracovaná hluková studie z února 2025. Uvedená hluková studie však ve správním spisu absentuje. Závazné stanovisko HS HMP je tedy věcně nesprávné a nezákonné. Do spisu bylo doloženo sdělení Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy č.j. HSAA-11362-3/OBK-2024 ze dne 7.1.2025, kde je uvedeno, že stavba je v kategorii I podle vyhlášky o kategorizaci staveb. K tomu účastníci namítají, že se HSZ vyjadřoval k dokumentaci z 12/2024, navíc je třeba uvést, že stavba bude mít 10,10 m. Dále je třeba upozornit, že ve spisu zcela absentuje Požárně bezpečnostní řešení. Účastníci jsou přesvědčeni, že vzhledem k blízkosti pavlačí a parkovacích stání, bude požárně nebezpečný prostor bude přesahovat na jejich pozemek, s čímž zásadně nesouhlasí. V souhrnné technické zprávě v části B.3.2. písm. c) je uvedeno cit.: „Upravena sjezdu do ulice Okrouhlická je projednána s Městskou částí Praha 8, Policií ČR, Technickou správou komunikací hl. města Prahy a Magistrátem hl. m. Prahy.“ Vyjádření MHMP však ve spisu absentuje. Ve spisu je závazné stanovisko odboru dopravy Městského úřadu Praha 8 č.j. MCP8 023658/2026 ze dne 9.3.2026 k projektové dokumentaci stavby z 01/2026 části „Dopravní řešení“ týkající se novostavby bytového domu „U Platanů“ na pozemku parc.č. 377/1 v k.ú. Kobylisy. Vzhledem k tomu, že spisový materiál doložený žadatelem k projednávanému záměru, resp. jeho změně, lze předpokládat, že se odbor dopravy vyjadřoval k jinému záměru, který je navíc i jinak označen. Účastníci namítají, že doložené stanovisko je věcně nesprávné a nezákonné. Na jeho základě nelze zjistit stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti dle § 3 správního řádu. Stejně tak ve spisu zcela absentují některá vyjádření správců sítí. Účastníci namítají, že nebyly doloženy souhlasy a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury dle § 184 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

K projektové dokumentaci byla doložena závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a vyjádření správců, která jsou k dnešnímu dni stále v platnosti.

9. Rozpor s Pražskými stavebními předpisy

Záměr není v souladu s požadavky stanovenými nařízením hl. m. Prahy č. 12/2024 o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“).

Účastníci namítají, že záměr je v rozporu s § 22 PSP týkajícím se odstupu staveb. Podle uvedeného ustanovení musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 2 metry. Účastníci jsou přesvědčeni, že navržený záměr tuto povolenou vzdálenost překračuje.

Podle § 24 PSP se u staveb podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Účastníci jsou přesvědčeni, že by toto napojení mělo mít parametry, které odpovídají tomu, za jakým účelem je stavba umístována. Dle názoru účastníků umístění bytového domu o celkovém počtu třinácti bytových jednotek značně ovlivní dopravu jak v ulicích Ke Stírce a Okrouhlická, tak též na přilehlých komunikacích.

Dle § 30 odst. 1 PSP požadavky týkající se hospodaření se srážkovými vodami jsou stanoveny jiným právním předpisem. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, „Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážková voda") akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.“

Podle názoru účastníků je dokumentace v této části zmatečná a nejednoznačná, neboť obsahuje různá řešení a různá zakreslení vsakovacích nádrží.

Účastníci namítají, že tak není doložen hydrogeologický průzkum, na který je v Souhrnné technické zprávě odkazováno.

Na základě takových podkladů nelze v souladu s § 3 správního řádu zjistit stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

10. Absence studie osvětlení/zastínění

Účastníci řízení dále namítají, že ačkoliv předmětný záměr svou velikostí a výškou ovlivní okolní zástavbu a pozemky účastníků řízení, žadatel nepředložil studii osvětlení, resp. zastínění. Bez tohoto podkladu není možné dle názoru účastníků vydat rozhodnutí v předmětné věci, bez porušení ust. § 3 ve spojení s § 50 odst. 3 správního řádu.

11. Nedostatky dokumentace

Dle názoru účastníků obsahuje předložená dokumentace nepřesnosti a není způsobilá být pokladem pro rozhodnutí stavebního úřadu ve vedeném řízení o změně záměru před jeho dokončením. Je třeba rovněž upozornit, že dotčené správní orgány (pokud se k záměru vyjadřovaly) se vyjadřovaly k různým dokumentacím, resp. dokumentacím odlišně datovaných, v nichž je i záměr odlišně označený.

Účastníci namítají, že projektová dokumentace je zmatečná, nepřesná a obsahuje značné nesrovnalosti – např. řešení nakládání s povrchovými vodami, způsobu vytápění celé stavby, výšky stavby (viz kapitola B.3.6) či uvedení naprosto nesouvisejících informací (viz kapitola B.1. písm. i)).

Z výše uvedeného lze dovodit, že předložená dokumentace je neúplná a nepřesná, je tedy v rozporu s právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb, ve znění ve znění pozdějších změn, a není způsobilá být podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu v řízení.

1. Nedostatečný počet parkovacích stání

Účastníci řízení namítají, že žadatel v dokumentaci navrhuje nedostatečný počet parkovacích stání vzhledem k poloze lokality a současnému stupni automobilizace v hl. městě. Pro plánovaných 13 bytových jednotek, je počet plánovaných parkovacích míst ve výši 11 parkovacích míst naprosto nedostatečný. Účastníci navíc zdůrazňují, že pro 13 bytových jednotek je rezervováno 10 parkovacích míst pro tyto byty a 1 parkovací místo pro návštěvy rezidentů. V dnešní době je již velmi časté, že běžná rodina má jedno i více osobních vozidel, tudíž je zcela jasné, že tento počet parkovacích míst bude pro obyvatele domu nedostatečný. K tomu je nutné započítat i osoby, které budou obyvatele navštěvovat.

V důsledku poddimenzovaného množství parkovacích stání bude docházet k tomu, že celá lokalita bude zahlcena parkováním vozidel nových rezidentů a jejich návštěvníků a bude docházet k opakovanému projíždění řidičů po celé oblasti, než naleznou místo k zaparkování. Zároveň lze upozornit, že předmětný záměr se nachází v těsné blízkosti mateřské školy, a tedy je zde požadavek na dopravní bezpečnost o to důležitější. Podle příslušných právních předpisů umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou mírou obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí, a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích.

Podle ust. § 143 odst. 1 stavebního zákona cit: „Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.“

Vyjádření projektanta:

„Dokumentace byla zpracována v souladu s relevantními požadavky Pražských stavebních předpisů, zejména ustanoveními upravujícími prostorové uspořádání staveb, odstupy mezi budovami a vztahy k sousedním pozemkům. Návrh respektuje požadavky § 28 PSP (odstupy staveb), § 29 PSP (odstupy od hranic pozemků) a související ustanovení týkající se kvality obytného prostředí, denního osvětlení a zachování podmínek pro bydlení. Umístění stavby, její objemové řešení i dispoziční uspořádání byly navrženy tak, aby splňovaly požadavky platných právních předpisů a současně v maximální možné míře zohledňovaly oprávněné zájmy vlastníků sousedních nemovitostí. Stavba (Změna) byla před podáním na SÚ posouzena odborným posudkem zpracovaným firmou A.W.A.L. – p. Ing. Kočí v roce 2025.

Ve srovnání s již povoleným řešením proto nelze tedy hovořit o nově vzniklé zátěži, ale naopak o úpravě, která z hlediska odstupových poměrů, urbanistického řešení a celkového uspořádání stavby představuje vůči dotčené sousední nemovitosti příznivější stav. Parkovací stání jsou dle směrnic PSP krytá a v předmětném směru k hranici pozemku Bolkových jsou opatřeny popínavou zelení v plné výšce konstrukce přístřešku a přirozeně tak vytvářejí bariéru mezi přístřeškem a domem Bolkových. Odstupová vzdálenost je >4,5 m od hranice pozemku a >9m od objektu rodinného domu. Přístřešek nad zpevněnými plochami je nespalný, ozeleněný, vytvořený z ocelové konstrukce....,

Změnu stavby před dokončením posoudil mj. i Magistrát hl. m. Prahy – odbor územního plánování ve vyjádření ze dne 5.3.2025 č.j. MHMP 45742/2025, jak je již uvedeno výše.

Doložená projektová dokumentace, všechny její části, je zpracovaná k tomu oprávněnou osobou, v souladu se zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon).

Projektant odpovídá za správnost, úplnost a bezpečnost navrženého řešení v rozsahu své činnosti v souladu např. s ust. § 162 stavebního zákona, ust. § 12 autorizačního zákona.

Stavební úřad posoudil změnu záměru podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. 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.

Při vymezení okruhu účastníků řízení o povolení záměru podle § 182 stavebního zákona dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- podle písm. a) stavebníkovi (*Comiam Engineering s.r.o.*)
- podle písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaná změna záměru uskutečněna (*Obec hl. m. Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy*)
- podle písm. b) a podle § 18 odst. 1 písm. h) zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, městské části (*Městská část Praha 8*)
- podle písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, (*REFIDO Development a.s.*)
- podle písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, tzn.:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 355/2, 365/1, 365/2, 365/3, 365/4, 366, 367, 368, 369, 371, 374, 375, 376, 370/1, 370/2, 372, 373, 377/3, 378/1, 378/3, 378/4, 379, 395/5, 395/7, 380/1, 381/1, 381/2, 382, 382/2, 383/1, 383/2, 378/5, 527, 530, 532, 535, 537, 539, 541, 1736/2, 1734, 1735/1, 1735/2, 1740/1 vše katastrální území Kobylisy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Praha, Kobylisy č.p. 1, 58, 60, 63, 64, 68, 71, 74, 101, 280, 568, 600, 617, 625, 1720, 1892

Upozornění:

Stavební úřad po nabytí právní moci povolení změny záměru zašle stavebníkovi sdělení o ověření projektové dokumentace změny záměru.

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.

Budou dodrženy podmínky vyjádření Úřad městské části Praha 8 – odbor dopravy dne 8.1.2025, č.j. MCP8 023658/2025:

- Řešení dopravy v klidu je nedílnou součástí stavby, veškerá pro stavební záměr potřebná parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku.
- Návštěvnické stání bude veřejně přístupné, tzn. bez jakéhokoli omezení. V “Dopravně-provozním řádu“ popsát jakým způsobem bude přístupné.
- Nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemku stavebníka.
- Dveře/vrata od pozemku se nesmí otevírat vně do pochozího prostoru chodníků nebo pojižděných komunikací.
- Pro příjezd na stavbu bude plně respektováno stávající dopravní značení dané lokality (zóna “30”).
- Zásobovací technika stavby bude přizpůsobena místním komunikacím dané lokality s ohledem na šířkové parametry vozovek a jejich konstrukční řešení. Staveništní doprava bude řešena pouze “sólo“ vozy bez přívěsů a návěsů.
- Předpokládané trasy staveništní dopravy s intenzitou a tonáží vozidel budou předloženy našemu odboru k odsouhlasení.
- Vozidla určená pro stavbu nesmí jakýmkoli způsobem blokovat průjezd na přilehlých komunikacích.
- Ve smyslu § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (ve znění pozdějších předpisů) požádejte před zahájením stavby o připojení staveništního vjezdu na síť místních komunikací. K žádosti/ke staveništní dopravě je třeba doložit okótovaný situační výkres se zákresem vlečných (obalových) křivek a rozhledových poměrů pro největší uvažované vozidlo stavby, stanovisko dopravního inspektorátu Policie ČR (KŘP hl. m. Prahy, odbor služby

dopravní policie, odd. dopravního inženýrství) a vyjádření správce komunikace (stačí "Nájemní smlouva" – číslo).

- Navrženou změnu parkovacích stání v rámci již zavedených zón placeného stání (ZPS-modrá zóna; č. P8-0837) požadujeme projednat se společností M.O.Z. Consult s.r.o. (jednatel Ing. Petr Horský, se sídlem Radimova 2342/36, 169 00 Praha 6 – Břevnov), pokud již tak nebylo učiněno.
- Úprava/obnova veškerého stavbou poškozeného, upraveného a změněného svislého a vodorovného dopravního značení (např. vyznačení ZPS a vyhrazených stání pro MŠ) bude zrealizována na náklady investora stavby.
- Po celou dobu realizace stavby budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby.
- Vzhledem k těsné blízkosti mateřské školy bude staveniště řádně odděleno zábranami od veřejného provozu, při realizaci přípojek/přeložek inženýrských sítí budou výkopy zabezpečeny kapacitními přechodovými/přejezdovými lávkami a řádně osvětleny.
- V případě vyparkování vozidel na nezbytně nutnou dobu je potřeba předem osadit dopravní značení se zákazem zastavení.
- Navržené přechodné a předpokládané definitivní svislé a vodorovné dopravní značení včetně dopravního režimu povrchového parkingu, viz "Dopravně-provozní řád", bude předloženo v dostatečném předstihu před zahájením stavebních prací dopravnímu inspektorátu Policie ČR k odsouhlasení v rámci předloženého dopravně-inženýrského opatření (DIO) prostřednictvím našeho odboru.
- Nejpozději 30 dnů před kolaudací (závěrečnou kontrolní prohlídkou) požádejte příslušný silniční správní úřad o vydání stanovzení na úpravy dopravního značení na síti místních komunikací.
- Stavbou poškozené povrchy budou po ukončení stavebních prací (po pokládce inženýrských sítí a realizaci dopravního připojení) uvedeny do původního stavu. Provádění a hutnění bude realizováno dle platných norem a podmínek příslušného vlastníka (správce).
- V prostoru staveniště u výjezdu bude prováděno mechanické očištění vozidel vyjíždějících ze stavby na místní komunikace.
- Po celou dobu provádění stavebních prací investor zajistí údržbu a čištění komunikací stavbou dotčených.
- V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopové práce, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštní užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (ve znění pozdějších předpisů). Investor požádá minimálně 30 dnů před zahájením stavebních prací příslušný silniční správní úřad o vydání rozhodnutí na zvláštní užívání komunikací.
- Případné omezení provozu na místních komunikacích částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (ve znění pozdějších předpisů).
- Při realizaci je nutno zajistit přístup k objektům, vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům IZS.

Budou dodrženy podmínky vyjádření Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policii dne 30.12.2025, zn. KRPA-382813-2/ČJ-2025-0000DŽ:

- Parametry realizačního projektu budou v souladu s ČSN 73 6110, ČSN 73 6056 a ČSN 734001 (vč. detailů neobsažených v ZZPD).
- V rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom, apod.).

- Dveře ani vrata se nesmí otevírat vně do pochozího prostoru chodníků nebo pojižděných komunikací.
- 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).
- 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.
- K návrhu místní úpravy provozu nemáme námitky. Aktualizovaný návrh dopravního značení bude předložen k odsouhlasení v dostatečném předstihu před dokončením stavby nebo zahájením jejího užívání prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.

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 nepřipustné.

otisk úředního razítka

Ing. Luboš Synek
pověřený vedením státní stavební správy

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c), sleva ve výši 20%, poskytnuta na základě § 9 zákona o správních poplatcích, ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 2.7.2026.

Doručuje se:

Účastníkům řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona – doručuje se veřejnou vyhláškou podle ust. § 25 odst. 2 správního řádu na úřední desku ÚMČ Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8

(ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 355/2, 365/1, 365/2, 365/3, 365/4, 366, 367, 368, 369, 371, 374, 375, 376, 370/1, 370/2, 372, 373, 377/3, 378/1, 378/3, 378/4, 379, 395/5, 395/7, 380/1, 381/1, 381/2, 382, 382/2, 383/1, 383/2, 378/5, 527, 530, 532, 535, 537, 539, 541, 1736/2, 1734, 1735/1, 1735/2, 1740/1 vše katastrální území Kobylisy

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Praha, Kobylisy č.p. 1, 58, 60, 63, 64, 68, 71, 74, 101, 280, 568, 600, 617, 625, 1720, 1892

Obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou:

1. Comiam Engineering s.r.o., IDDS: sfuh3sn
2. Studio Raketoplán s.r.o., IDDS: hxa73eu
3. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
4. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
5. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
6. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
7. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
8. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
9. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
10. Obec Hlavní město Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
11. MČ Praha 8, zastoupena OKS ÚMČ Praha 8, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8

Doporučeně:

12. ÚMČ Praha 8, odbor bezpečnosti, Zenklova č.p. 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8
13. ÚMČ Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, vodoprávní úřad, Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8
14. ÚMČ Praha 8, odbor životního prostředí, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8
15. Magistrát hl. m. Prahy, IDDS: 48ia97h
odbor bezpečnosti, odbor památkové péče
16. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
17. Hygienická stanice hl.m.Prahy, IDDS: zpqai2i
18. Policie ČR - Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie,
IDDS: rkiai5y

Obyčejně:

19. Ing.arch. Radek Vaňáč, IDDS: nt6itvp

Co:

spis

evidence

Za správnost vyhotovení odpovídá Irena Ferencová