



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 20
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20
ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Jívanská 647/10, Praha 20-Horní Počernice, 193 00 Praha telefon: 271 071 611,
fax: 281 920 093

Č. j.: MCP20 005513/2025/OVUR/Bač
Číslo spisu: SZ MCP20 011870/2023
Vyřizuje: Kateřina Bačíková
Telefon: 271 071 666

Praha, dne: 28.5.2025

ROZHODNUTÍ
SPOLEČNÉ POVOLENÍ

Výroková část:

Městská část Praha 20, Úřad městské části Praha 20, Odbor výstavby a územního rozvoje, jako stavební úřad příslušný podle § 330 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen "stavební úřad") ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 24.4.2023 podal:

Sheridan a.s., IČO 28167317, Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady,
kterého zastupuje

United Architect Studio, s.r.o., IČO 25734695, Pod vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4-Krč

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, vydává

s p o l e č n é p o v o l e n í

na záměr novostavby rodinného domu vedený pod názvem:

"Rodinný dům o 3 bytových jednotkách"
při ulici Šplechnerova, Praha 20 - Horní Počernice

(dále též jen "stavba") na pozemku parc. č. 1966/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a 3785 (ostatní plocha) v k. ú. Horní Počernice, kterým tento stavební záměr

s c h v a l u j e .

Druh a účel umísťované stavby:

Novostavba rodinného domu – stavby pro bydlení, včetně souvisejících a podmiňujících staveb (zpevněných ploch, přípojek inž. sítí a navazujících venkovních rozvodů po pozemku s šachtami, oplocení, opěrná zeď).

Popis prostorového řešení stavby a základní údaje o její kapacitě:

- Jedná se o rodinný dům (dále jen „RD“) s jedním podzemním, jedním nadzemním a dvěma podkrovními podlažními s polovalbovou střechou. V 1.PP je vstup do RD, a garáž pro 6 parkovacích stání. RD bude pravidelného tvaru obdélníku o půdorysném rozměru max. 20,18 x 13,10 m a bude mít tři bytové jednotky.
- Zastavěná plocha domu bude 264,1 m².
- Objekt bude o max. výšce + 12,285 m od ± 0,00 úroveň podlahy 1.PP = 267,805 m n. m. Bvp (v projektové dokumentaci označeno jako 1.NP, nicméně ve smyslu § 2 písm. p) nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy), je nutné toto podlaží považovat již za podzemní). Úroveň římsy je + 7,205 m od ± 0,00.

- RD bude umístěn ze severní, jižní a západní strany na hranici pozemku parc. č. 1966/2 (pozemek výstavby) a ve vzdálenosti min. 6,86 m od východní společné hranice pozemků parc. č. 1966/2 a 1966/1 v k. ú. Horní Počernice.
- Opěrná stěna vyrovnávající výškový rozdíl mezi novou zpevněnou plochou u vstupu do nového domu a terénem v severní části pozemku (přílehlému k pozemku parc. č. 1964/7 v k.ú. Horní Počernice) bude tvořena železobetonovou palisádovou zídou tl. 200 mm (výška max. 1,15 m).
- Uliční oplocení mezi pozemky parc. č. 1966/2 a 3785 bude provedeno z gabionových sloupů 500/500 mm s podezdívkou do výšky 0,5 m. Pole mezi těmito sloupky bude vyplněno tahokovem do rámu. Výška oplocení bude 1,8 m.
- Oplocení mezi pozemky parc. č. 1966/2 a 1967/2 s pozemky parc.č. 1966/1 a 1967/1 všechny v k. ú. Horní Počernice bude po celé délce hranice tvořit betonová neprůhledná zeď výšky 2,4 m.
- Akumulační nádrž na dešťovou vodu o kapacitě 6,8 m³ bude umístěná 0,3 m od společné hranice pozemků parc. č. 1966/2 a 1966/1 v k. ú. Horní Počernice.
- Připojení RD na technické sítě:
 - o Nová vodovodní přípojka bude napojena z vodovodního řádu umístěného na parc. č. 3785 a bude vedena do nové vodoměrné šachty umístěné na pozemku parc. č. 1966/2. Délka přípojky bude cca 8 m.
 - o Nová STL plynovodní přípojka délky max. 7 m bude napojena na prodloužený veřejný STL plynovodní řád PE 90 umístěný v komunikaci Šplechnerova (parc. č. 3785). V novém pilíři, který bude v obvodové zdi RD bude umístěn hlavní uzavěr plynu, regulátor tlaku a plynoměr.
 - o Nová přípojka splaškové kanalizace bude napojena ze splaškové kanalizace DN 300 umístěné na parc. č. 3785 a bude vedena do nové šachty umístěné na pozemku parc. č. 1966/2. Délka přípojky bude cca 6 m.
 - o Nová přípojka dešťové kanalizace bude napojena z dešťové kanalizace DN 200 umístěné na parc. č. 3785 a bude vedena do nové šachty umístěné na pozemku parc. č. 1966/2. Délka přípojky bude cca 7 m.
 - o Připojení na distribuční soustavu el. energie bude stávající, pouze dojde k přemístění připojovací skříně do nové fasády objektu RD.
- Nově budou provedeny rozvody po pozemku:
 - o Rozvod vodovodu povede z nové vodoměrné šachty západně do objektu RD v délce cca 4 m.
 - o Rozvod plynu z plynoměru bude rozveden do RD z obvodové zdi.
 - o Rozvod splaškové kanalizace z nové šachty západně do objektu RD v délce cca 1,0 m.
 - o Rozvod dešťové kanalizace bude ukončen v akumulační nádrži o objemu 6,8 m³ umístěné východně od jihovýchodního rohu navrhovaného objektu s regulovaným odtokem do dešťové kanalizace v ulici Šplechnerova.

Stavební úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Jaromír Myška, autorizovaný architekt, ČKA č. 02788; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) dokončení základové konstrukce stavby,
 - b) dokončení hrubé stavby,
 - c) provedení vsakovacího/retenčního zařízení pro likvidaci dešťové vody před jeho zasypáním
 - d) dokončení stavby.
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Stavba bude prováděna dodavatelsky (dodavatel podle výběrového řízení). Termín zahájení stavby, jméno, adresu stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k provádění staveb a jméno a doklad o oprávnění stavbyvedoucího oznámí stavebník stavebnímu úřadu nejpozději 7 dní před zahájením stavby.

5. Stavba betonové neprůhledné zdi výšky 2,4 m mezi sousedními pozemky parc. č. 1966/2, 1967/2 a 1966/1, 1967/1, všechny v k. ú. Horní Počernice bude realizovaná před zahájením jakékoli další stavební činnosti, která bude na základě tohoto povolení probíhat na pozemku parc. č. 1966/2 v k.ú. Horní Počernice.
6. Při provádění stavby budou splněny požadavky ze závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 1937804/2021 ze dne 29.11.2021, zejména:
 - Stavebník učiní přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí, tzn. umístí zařízení, v němž se zachází se závadnými látkami způsobem, který vyloučí možnost úniku hydraulického oleje ze zařízení do horninového prostředí nebo do kanalizace a dále znemožní, aby byly závadnými látkami kontaminovány srážkové vody.
7. Při provádění stavby budou splněny požadavky z koordinovaného závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy Úřadu MČ Praha 20 č.j. MCP20 030430/2023/OZPD/Bid ze dne 5.1.2024, zejména:
 - a) Vzhledem k tomu, že stavební a výkopové práce spojené s realizací povolovaného záměru významně zasáhnou chráněný kořenový prostor stromů rostoucí na sousedních pozemcích parc. č. 3785 k.ú. Horní Počernice (soliterní lípa v pásu komunikační zeleně ulice Šplechnerova, na jižní straně dotčeného objektu) a parc. č. 1964/4 k.ú. Horní Počernice (zapojená skupina stromů s podrostem keřů v pásu komunikační zeleně ulice Řešetovská, na západní straně dotčeného objektu) budou při provádění stavby dodrženy tyto podmínky:
 - Pro výše uvedený záměr stavebník zajistí odborný dozor pro ochranu dřevin, jak je nadefinován v kapitole č. 6 Standardu péče o přírodu a krajinu: Arboristické standardy Řady A: „Ochrana dřevin při stavební činnosti“ SPPK A01 002:2017.
 - V rámci zajištění ochrany dřevin ovlivněných stavbou budou výkopové práce v blízkosti kořenového prostoru dřevin, zejména pak v chráněném kořenovém prostoru stromů, prováděny výhradně šetrnou technologií (tj. ručním výkopem nebo supersonickým vzduchovým rýčem technologií AirSpade) a se selektivním přístupem k obnaženým kořenům.
 - Kořeny s průměrem do 3 cm na hraně výkopu mohou být hladce přerušeny, ošetřeny růstovými stimulatory a adekvátním způsobem zajištěny proti vysychání a mrazu. V případě, že se v linii výkopu budou nacházet kořeny většího průměru, bude vždy upřednostněna varianta bez přetínání těchto kořenů, které by mohlo narušit vitalitu či případně stabilitu jednotlivých dřevin. V případě, že to nebude technologicky proveditelné, bude k výkopovým pracím přizván odborný dozor, který individuálně posoudí míru možného poškození a dohlédne na dodržování technologie ošetření přerušovaných kořenů, případné instalace kořenové clony, arboristického ošetření.
 - Případná vzniklá poranění kořenů budou ihned ošetřena vhodnými prostředky a růstovými stimulatory. Kořeny budou odkryty pouze po nezbytně dlouhou dobu a odkryté kořeny budou po celou dobu stavby chráněny před vysycháním zakrytím pravidelně vlhčenou geotextilií. V zimním období pak budou kořeny chráněny dostatečně funkčním zakrytím před účinky mrazu. Pro zásyp výkopu v prokořenitelném prostoru dřevin bude využita pouze kvalitní část výkopku (tj. bez stavební suti a dalších příměsí), která bude doplněna a promísena s kvalitní ornici.
 - V místech, kde by mohlo při provádění prací dojít k poškození kmenů stromů, bude instalováno dostatečně bytelné samonosné dřevěné bednění pro zajištění ochrany kmene, zejména v jeho bazální části. Výkopový ani jiný stavební materiál nesmí být deponován v chráněném kořenovém prostoru stromů, taktéž zde nesmí být umístěna žádná mechanizace, která by způsobovala nadměrné hutnění povrchu prokořenitelného prostoru.
 - Pro zajištění dostatečné komplexní ochrany dřevin po celou dobu provádění stavby tak bude postupováno v souladu s příslušnými normami ČSN a schválenými standardy péče o přírodu a krajinu: Arboristické standardy Řada A: „Ochrana dřevin při stavební činnosti“ SPPK A01 002:2017 a v souladu s normou ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“, ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou“. Po ukončení prací bude provedeno případné arboristické ošetření drobných defektů v korunách stromů vzniklých v souvislosti se stavební činností dle schválených standardů péče o přírodu a krajinu: Arboristickými standardy řady A „Řez stromů“ SPPK A02 002:2015, I. revize 2015.
 - b) K omezení prašnosti ze stavební činnosti budou dodržována následující opatření:

- Materiály, u nichž je vysoké riziko prášení, musí být uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo musí být skladovány nejlépe v krytých prostorech. Důležité je jejich co nejrychlejší zpracování. Nepotřebné zbytky se musí co nejdříve odvézt ze staveniště.
 - Odkryté suché a sypké plochy a deponie skrápět (zvlhčovat), a to zejména při větrném počasí (např. překračuje-li rychlost větru 5 m/s).
 - Minimalizovat nebo zcela vyloučit volné deponování jemnozrnného materiálu (cement, vápno, bentonit, písek o zrnitosti do 4 mm) na staveništi.
 - Umisťovat venkovní skládky na závětrnou stranu a současně materiály na deponie umisťovat tak, aby horní vrstvu tvořil vždy nový přirozeně vlhký materiál.
 - Dodržovat zásadu čištění vozidel vyjíždějících na vozovku.
 - Pravidelně čistit staveništní komunikace, a to v závěru každého dne nebo po ukončení prací, respektive odjezdu stavebních strojů a nákladních vozidel.
 - Čištění staveništních ploch a komunikací provádět zásadně mokrou cestou. V případě, že je to nutné, zajistit skrápění sutin vodou.
 - Minimalizovat procesy řezání a broušení na staveništi, preferovat používání prefabrikovaných stavebních materiálů.
 - Při rozrušování konstrukcí (demolice, řezání, broušení atd.) a při vrtání pilot nebo kotev používat skrápění nebo odsávání.
- c) K omezení emisí ze stavebních zdrojů a doprovodné mechanizace bude staveništní technika splňovat následující doporučení:
- Doporučení na nákladní vozidla:
- Používat nákladní vozidla splňujících alespoň emisní normu EURO V. Pokud nelze prokázat úroveň plnění mezních hodnot emisí, musí být prokázáno, že vozidlo bylo vyrobeno po 1.10.2008.
 - V případě, že nákladní vozidlo nesplňuje mezní hodnoty emisí EURO V nebo bylo vyrobeno před 1.10.2008, musí být dovybaveno alespoň filtrem pevných částic schváleným technickou zkušebnou Ministerstva dopravy či obdobným orgánem oprávněným k provádění této činnosti jiným členským státem EU.
- Doporučení na nesilniční pojízdné stroje
- Používat nesilniční pojízdné stroje (bagry, rypadla, nakladače, jeřáby, buldozery atd.) splňující alespoň emisní Etapu IIIA (Stage IIIA). Pokud nelze prokázat úroveň plnění emisní Etapy, musí být prokázáno, že byl nesilniční pojízdný stroj vyroben po 31.12.2007. V případě, že nesilniční pojízdný stroj nesplňuje mezní hodnoty emisí odpovídající úrovni Etapy IIIA, nebo byl vyroben před 31.12.2007, musí být dovybaven alespoň filtrem pevných částic schváleným technickou zkušebnou Ministerstva dopravy či obdobným orgánem oprávněným k provádění této činnosti jiným členským státem EU.
8. Budou dodrženy podmínky z vyjádření Povodi Vltavy č.j. 38203/2019-263 ze dne 10.6.2019, zejména:
- Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
 - Odvodnění stavby bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě.
 - Garáže nebudou odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami. Znečištěné vody vyveze odborná firma k likvidaci.
9. Při provádění stavby budou splněny požadavky z vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. a společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č.j. ZADOST202414525-01 ze dne 19.12.2024, zejména:
- a) Napojení vodovodů, kanalizací nebo přípojek na stávající zařízení ve správě PVS a provozování PVK jsou oprávněni provádět pouze zaměstnanci PVK. Obdobně musí být postupováno i v případě odpojení od stávajícího zařízení.
 - b) Před záhozem zbudované vodovodní nebo kanalizační přípojky je povinností stavebníka přizvat zaměstnance PVK (min. 2 pracovní dny předem) k tlakové zkoušce potrubí a ke kontrole, zda byla přípojka provedena dle schválené projektové dokumentace. Po úspěšné tlakové zkoušce PVK vystaví zápis o kontrole vodovodní nebo kanalizační přípojky. Zahájení odběru vody přípojkou, je podmíněno vydáním

souhlasného stanoviska PVK k užívání této přípojky a ohlášením užívání stavby příslušnému stavebnímu úřadu.

- c) Geodetické zaměření skutečného provedení vodovodní nebo kanalizační přípojky provedené v souladu s Městskými standardy vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy v platném znění je nutno předat prostřednictvím vyjadřovacího portálu PVS a PVK.
- d) Navrhované objekty (vč. zařízení staveniště a skládky materiálu) a výsadba stromů musí být situovány mimo ochranné pásmo vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, včetně jejich přeložek. Ochranná pásma dle § 23 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
 - u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmen a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- U vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 200 mm s neověřenou polohou rozšířit po dobu provádění stavebních prací ochranné pásmo o 1 m.
- e) Pokud se provádění stavebních prací dotkne povrchových znaků vodovodu nebo kanalizace, PVS a PVK požadují jako podmínku realizace akce jejich rektifikaci na náklady stavebníka.
- f) V ochranném pásmu vodovodů nebo kanalizací a v blízkosti stávajících částí vodovodních nebo kanalizačních přípojek, uložených v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství, provádět výkopové práce ručně.
- g) Dodržet platné normy a předpisy, zejména ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, ČSN EN 1610 Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení, ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí, TNV 75 5402 Výstavba vodovodního potrubí, ČSN 75 5411 Vodovodní přípojky, ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, ČSN 73 6133 Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací a ČSN EN 16932-2 Odvodňovací a stokové systémy vně budov - Čerpací systémy - Část 2: Tlakové systémy.
- h) Vodovody a kanalizace musí být v případě jejich odkrytí zabezpečeny proti poklesu a jejich vybočení.
- i) V průběhu výstavby, kdy dojde ke snížení nadloží, nesmí být pojížděno nad vodovody a kanalizacemi těžkou nákladní technikou.
- j) Nad vodovody a kanalizacemi ve správě PVS a provozování PVK nesmí být skladován stavební a výkopový materiál a dále musí být stavební a výkopový materiál zajištěn proti napadání nebo splavení do kanalizace.
- k) Jakékoliv manipulace s vodoměrem mohou provádět pouze zaměstnanci PVK.
- l) Kotvení pažení stavebních jam zasahujících do ochranných pásem vodovodů a kanalizací je nezbytné provádět za přítomnosti stavebního dozoru PVK.
10. Při provádění stavby budou splněny požadavky z vyjádření PREdistribuce a.s. č.j. S21130/300127626 ze dne 19.9.2024, zejména:
- Výkopové práce v ochranném pásmu silových a sdělovacích kabelů musí být prováděny ručně s maximální opatrností za dodržení uvedených výkopových podmínek.
 - Respektování vzdálenosti krajního silového kabelu od stavebního objektu (regulační čáry), která je dána ČSN 73 6005 a má být alespoň 0,6 m.
 - Při souběžích je nutno umístit ostatní sítě mimo ochranné pásmo elektrizační soustavy, dle § 46 energetického zákona č. 458/2000 Sb., nejméně 1 m od krajního NN nebo VN kabelu. Pokud to není z prostorových důvodů možné (například úzký chodník), je nutno dodržet minimálně nejmenší dovolené vzdálenosti dle normy ČSN 73 6005 tak, aby bylo možné v budoucnu položit další elektrické (silové) kabely.
 - Před záhozem kabelové trasy musí být provozovatel kabelu vyzván ke kontrole uložení na e-mail: inspektori@predistribuce.cz nebo na tel.: 26705 2167. Pokud toto organizace provádějící zemní práce neprovede, vyhrazuje si provozovatel distribuční soustavy právo nechat inkriminované místo znovu odkryt. Při záhozu musí být zemina pod kabely řádně zhutněna, kabely zapískovány a provedeno krytí proti mechanickému poškození.
11. Budou dodrženy podmínky z vyjádření společnosti CETIN č.j: 107565/23 ze dne 12.4.2023, zejména:

- a) Stavebník je před započítím jakýchkoliv zemních prací ve vztahu ke stavbě povinen vytyčít trasu sítě elektronických komunikací ve vlastnictví CETIN (dále jen „SEK“) na terénu. S vytyčenou trasou SEK je stavebník povinen seznámit všechny osoby, které budou anebo by mohly zemní práce ve vztahu ke stavbě provádět. V případě porušení této povinnosti bude stavebník odpovědný společnosti CETIN za náklady a škody, které porušením této povinnosti společnosti CETIN vzniknou a je povinen je společnosti CETIN uhradit.
 - b) Pět pracovních dní před započítím jakýchkoliv prací ve vztahu ke stavbě je stavebník povinen oznámit společnosti CETIN, že zahájí práce či činnosti ve vztahu ke stavbě. Písemné oznámení dle předchozí věty zašle stavebník na adresu elektronické pošty POS a bude obsahovat minimálně číslo jednací vyjádření a kontaktní údaje stavebníka.
 - c) Stavebník je povinen zabezpečit a zajistit SEK proti mechanickému poškození, a to zpravidla dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK. Do doby, než je zajištěna a zabezpečena ochrana SEK proti mechanickému poškození, není stavebník oprávněn přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací kabelovou trasu SEK, při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním vedením SEK je stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního vedení SEK je dostatečná a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu strojů, vozidel či mechanizace.
 - d) Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místech, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je stavebník povinen vykonávat zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupů nadzemního vedení SEK je stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního vedení SEK. Stavebník je povinen zajistit, aby jakoukoliv jeho činností nedošlo bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN (a) ke změně nivelety terénu, a/nebo (b) k výsadbě trvalých porostů, a/nebo (c) ke změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Pokud došlo k odkrytí SEK, je stavebník povinen SEK po celou dobu odkrytí náležitě zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.
 - e) Zjistí-li stavebník kdykoliv během provádění prací ve vztahu ke stavbě jakýkoliv rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen bezodkladně přerušit práce a oznámit zjištěný rozpor na adresu elektronické pošty POS. Stavebník není oprávněn pokračovat v pracích ve vztahu ke stavbě do doby, než získá písemný souhlas zaměstnanci společnosti CETIN pověřenému ochranou sítě (dále jen „POS“) s pokračováním prací.
 - f) Stavebník není bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, jakkoliv manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením se SEK souvisejícím. Rovněž bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN není stavebník oprávněn umístit nad trasou kabelovodu jakoukoliv jinou síť technické infrastruktury v podélném směru.
 - g) Bude-li v souvislosti se stavbou odkryta SEK, je stavebník povinen tři pracovní dny před zakrytím SEK písemně oznámit POS zakrytí SEK a vyzvat ho ke kontrole před zakrytím. Oznámení stavebníka dle předchozí věty musí obsahovat minimálně předpokládaný den zakrytí, číslo jednací vyjádření a kontaktní údaje stavebníka. Stavebník není oprávněn provést zakrytí do doby, než získá písemný souhlas POS se zakrytím.
12. Budou dodrženy podmínky společnosti Pražská plynárenská a.s. z vyjádření č.j. 2023/OSDS/03594 ze dne 3.7.2023, zejména:
- a) Před zahájením stavby, nejpozději však do 30 dnů od doručení tohoto vyjádření, bude předána trasa plynárenského zařízení ze schválené projektové dokumentace v digitální podobě, prostřednictvím portálu [ht-tps://pez.ppas.cz](https://pez.ppas.cz). Jedná se o výměnný formát VFPPD v souladu s technickým pokynem PPD A 320, který je společně s manuálem pro vlastní vkládání digitální dokumentace k dispozici na portálu <http://pez.ppas.cz> a to v aktuální verzi.
 - b) Nejméně 5 kalendářních dnů před přejímacím řízením stavby bude předáno geodetické zaměření nově vybudovaného plynárenského zařízení v digitální podobě, prostřednictvím portálu <https://pez.ppas.cz>. Jedná se o výměnný formát VFPPD v souladu s technickým pokynem PPD A 320, který je společně s

- manuálem pro vlastní vkládání digitální dokumentace k dispozici na portálu <https://pez.ppas.cz> a to v aktuální verzi.
- c) Před zahájením stavební činnosti musí být provedeno vytyčení stávajícího plynárenského zařízení. Vytyčení plynárenských zařízení budovaných do konce roku 1996 objedná zhotovitel stavby u PPD prostřednictvím webového portálu. Tuto činnost provádí PPD zdarma. Vytyčení plynárenských zařízení, vybudovaných od roku 1997 včetně, si zajistí stavebník prostřednictvím oprávněného geodetického pracovníka. Plynárenské zařízení musí být vytyčeno v rozsahu stavby a o jeho vytyčení musí být učiněn záznam ve stavebním deníku předmětné stavby. Bez vytyčení a přesného určení plynárenského zařízení nesmějí být zahájeny stavební práce. Stavebník je povinen všechny osoby, provádějící stavební činnost, prokazatelně seznámit s polohou stávajícího plynárenského zařízení, rozsahem jeho ochranného (případně bezpečnostního) pásma a těmito podmínkami.
 - d) Do vzdálenosti menší než 2,5 m od plynárenského zařízení po dobu realizace neumísťovat objekty zařízení staveníšť, maríngotky, skládky stavebního a jiného materiálu, jeřábové dráhy, sklady a čerpací stanice pohonných hmot a jiných hořlavin.
 - e) Stavební a výkopové práce ve vzdálenosti menší než 1 m od plynárenského zařízení provádět pouze ručně, ve vzdálenosti menší než 0,5 m od povrchu plynovodního potrubí navíc bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů.
 - f) Dojde-li při stavbě k poškození izolace, je zhotovitel stavby povinen zajistit její opravu a pozvat technika Pražské plynárenské Distribuce, a.s. k ověření její kvality.
 - g) Před obsypem odhaleného plynárenského zařízení požadujeme být přizváni ke kontrole dodržení prostorové normy ČSN 73 6005. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
 - h) Podsyp a obsyp odhaleného plynárenského zařízení provést pískem bez ostrohranných částic s velikostí zrn do 16 mm až do výše min. 20 cm nad vrch potrubí.
 - i) Po provedení záhozů stavebník zajistí u potrubí z PE prověření funkčnosti signalizačního vodiče. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
13. Při provádění stavby budou splněny technické podmínky Technologie hl. m. Prahy č.j. VPD-02603/2024 ze dne 11.9.2024, zejména:
- Při činnosti v ochranném pásmu zařízení VO ve vzdálenosti menší než 1 m od vyznačení trasy podzemního vedení nesmí stavebník používat strojní mechanismy.
 - V místě vjezdu a přejezdu musí být kabel uloženy do obetonované chráničky DN 110 mm s krytím 1 m s přesahem na obě strany min. 0,5 m do přilehlého přidruženého prostoru.
 - Při zemních pracích v blízkosti kabelového vedení VO je stavebník povinen zajistit, aby nedošlo ke změně nivelity nebo prostorového uspořádání. Odkryté kabelové vedení je stavebník povinen zajistit proti poškození, odcizení a prověšení. Trasa kabelového vedení nesmí být přejížděna vozidly nebo jinou stavební mechanizací až do doby, kdy bude zabezpečena proti mechanickému poškození. Pokud dojde k přepravě vysokého nákladu stavebníka pod trasou nadzemního vedení, musí být respektována výška vedení nad zemí, aby nedošlo k jeho poškození.
 - Stavebník si musí nechat od správce vytyčit stávající kabelové vedení před zahájením stavební činnosti.
14. Při provádění stavby budou splněny podmínky Policie České Republiky č.j. KRPA-212451-2/ČJ-2019-0000DŽ ze dne 26.7.2019, zejména:
- Pokud dojde v souvislosti s výstavbou připojení k omezení provozu na komunikaci, požadujeme předložit k odsouhlasení návrh dopravně inženýrských opatření nejpozději 30 dní před předpokládaným zahájením prací, prostřednictvím příslušného silničního správního úřadu.
15. Se stavbou nesmí být zahájeno dříve, než bude vykonatelné rozhodnutí o povolení odstranění stávající stavby na pozemku parc. č. 1966/2 v k.ú. Horní Počernice.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Sheridan a.s., IČO 28167317, Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady
IMMO Business a.s., IČO 07560273, Rohanské nábřeží 693/10, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
Městská část Praha 20, IČO 00240192, Jivanská 647/10, 19300 Praha - Horní Počernice

Odůvodnění:

Dne 24.4.2023 podal žadatel žádost o společné povolení. Dne 28.6.2023 svoji žádost ještě doplnil o další podklady. Jelikož stavební úřad zjistil, že předložená žádost (i po doplnění) nemá předepsané náležitosti a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, byl žadatel současně vyzván k doplnění a společné řízení bylo dne 24.7.2023 usnesením přerušeno se lhůtou k doplnění do 31.3.2024. Žadatel dne 25.10.2023 žádost částečně doplnil. Stavební úřad mu sdělením uvedl, co má ještě doplnit. Stavebník pak postupně dne 15.7.2024, 11.11.2024, 25.11.2024 a 9.12.2024 žádost doplnil. Žádost byla doplněna posledním doplněním dne 9.12.2024.

Stavební úřad opatřením ze dne 19.12.2024 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94 odst. m) stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Dne 6.1.2025 pan [REDAKCE] a paní [REDAKCE] nahlíželi do spisu.

Dne 13.1.2025 paní [REDAKCE] nahlížela do spisu.

Dne 16.1.2025 své námítky uplatnili účastníci řízení, a to paní [REDAKCE] a společnost Projektová kancelář Vlčková Kolářová s.r.o. zastupující paní [REDAKCE].

Dne 16.1.2025 společnost Projektová kancelář Vlčková Kolářová s.r.o. zastupující paní [REDAKCE] podala tyto námítky:

- 1.) *Z předkládané dokumentace ověřené Ing.arch. J. Myškou z 04/2019 a spisového materiálu a doručeného oznámení o zahájení řízení vyplývá, že stavební úřad posuzuje záměr jako stavbu rodinného domu, který má plnohodnotné 1.PP, 1.NP a další dvě patra pod šikmou střechou - podkrovní, přičemž celková výška navrhovaného objektu činí 12,285 m.*

Předkládaná dokumentace a na ni navazující závazná stanoviska dotčených orgánů však uvádějí podlažnost odlišně, a sice je uváděno 1.NP, 2.NP a dvě podlaží podkrovní, tedy celkem 4 podlaží nadzemní. Rozdílnost v posouzení a následně v terminologii působí zmatečně. Stavební úřad je v řízení vázán předkládanou žádostí. Pokud je názor stavebního úřadu na posouzení 1 .NP objektu rozdílný, měl vyzvat žadatele k odstranění vad předkládané dokumentace. Za stávajícího stavu, pokud bude vydáno rozhodnutí, nebude mít výrok rozhodnutí oporu ve spisovém materiálu a předkládané ověřené dokumentaci, která nebude odpovídat terminologii nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy (dále jen „PSP“). Rovněž závazná stanoviska citují předkládanou dokumentaci a uvádějí podlažnost v terminologii 1.NP, 2.NP atd.

- 2.) *Otázka určení podlažnosti je rozhodná i z hlediska posouzení vyhovění definice rodinného domu uvedené v § 2 písm. u) PSP. Zde je uvedeno „rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“*

Účastník je toho názoru, že navrhovaná novostavba nesplňuje definiční znaky rodinného domu uvedené ve výše citovaném ustanovení.

Dle uvedené definice smí mít rodinný dům maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví. Podkrovím je myšleno jedno podkrovní podlaží, které je vymezeno konstrukcí šikmé střechy. Definici nelze vztahovat na libovolný počet podkrovních podlaží, jelikož tím by docházelo k obcházení výše citovaného ustanovení. Celková výška navrhované novostavby je nepřiměřená parametrům rodinného domu, nesplňuje výškovou hladinu I určenou pro danou lokalitu a existence druhého podkrovního podlaží tuto situaci jen umocňuje.

Účastník nemá námitek proti zastavění pozemku po odstranění původní stodoly rodinným domem. Má však pocit, že zde namísto rodinného domu vzniká objekt parametrů domu bytového, který se jasně vymyká stávající výškové hladině okolních objektů a je celkově hmotově naddimenzovaný.

V návaznosti na tuto skutečnost účastník v předkládané dokumentaci nedohledal posouzení odstupových vzdáleností od okolních staveb, mj. i jeho objektu, splnění odstupových úhlů, jak vertikálních, tak i

horizontálních. Není tedy prokázáno, zda stavba vyhoví požadavkům § 28 PSP - odstupy od okolních budov.

3.) Jak již bylo uvedeno okrajově výše, účastník namítá nesplnění § 25 a § 27 PSP, tedy výšky navrhované stavby.

Předkládaná dokumentace je doložena závazným stanoviskem Odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 1831403/2021 ze dne 9.12.2021, které navrhovaný stavební záměr hodnotí jako přípustný. A to přesto, že uvádí, že..., místní zástavba je charakteru vesnické zástavby. Lokálně dominují areály zámku a základní školy doplněné rostlou vesnickou strukturou rekonstruovaných rodinných domů, o jednom až dvou podlažích se šikmou střechou a často užívaným podkrovím. Dle platných ÚAP hl. města Prahy je pro okolní zástavbu odpovídající podlažnost do dvou podlaží a výšková hladina 6 m a méně. Novostavba rodinného domu svým půdorysem, objemovým a tvarovým řešením či výškovou úrovní střechy odpovídá stávající stavbě stodoly, kterou nahrazuje. "

Účastník by především chtěl vyjádřit svůj nesouhlas s celkovým hodnocení novostavby z hlediska:

- a) dodržení výškové hladiny stanovené pro dané území,
- b) posouzení jako rodinný dům a tedy soulad s využitím v ploše,
- c) odkaz na původní parametry původního objektu stodoly jako argument pro povolení nového objektu o takto naddimenzovaných rozměrech.

Ad a) Jak vyplývá z citovaných ÚAP pro dané území i ze stávající podoby okolní zástavby, je výšková hladina 6 m a méně. Jedná se tedy o hladinu I dle § 25 odst. 2 písm. a) PSP. Všechny okolní objekty, jak v nejbližším, tak i vzdálenějším okolí stavby, tento limit splňují. Navrhovaná novostavba plánuje výšku hlavní římsy ve výšce 7,2 m (s hřebenem 12,285 m). Výška hlavní římsy značně převyšuje výškovou hladinu okolní zástavby a není tak možné dojít k závěru, že stavba je z hlediska splnění PSP, tak i územního plánování souladná. Účastník proto namítá nesplnění § 25 a § 27 PSP.

Ad b) K otázce posouzení stavby z hlediska definice rodinného domu dle § 2 písm. u) PSP se účastník dotázal na stanovisko k posuzované věci u nadřízeného správního orgánu - Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu. Závěr konzultace je takový, že definice RD splňují pouze objekty, které mají max. 1 podkrovní podlaží. A contrario stavby, které mají více podkrovních podlaží jsou již domem nikoli rodinným, ale bytovým. Ten je v dané ploše z hlediska územního plánu nepřipustný. V přípustném využití plochy OB ÚP jsou pouze byty v nebytových domech, nikoli bytových domech.

Ad c) Argumentace ÚZR MHMP a nejspíše i převzatá stavebním úřadem, který oznámil zahájení řízení, že parametry nově navrhované novostavby RD jsou obdobné těm, které měla původní stodola, a tudíž vyhovuje, je lichý.

Parametry původní stavby, která má být odstraněna, jsou pro posouzení novostavby RD zcela nepodstatné, jelikož odstraněním původní stavby tato zcela zaniká. Na jejím místě má být postaven stavební záměr nový, což sama o sobě uvádí i předkládaná dokumentace v technické zprávě, části B.2.1.a). Zde se rovněž hovoří o novostavbě. Jako na novostavbu by tak mělo být na stavební záměr nahlíženo jednak samotným stavebním úřadem, jednak dotčeným orgánem na poli územního plánování. Jakýkoli nový stavební záměr musí být posuzován z hlediska územního plánu, výškových limitů, odstupových vzdáleností a dalších platných právních předpisů. Možnost žádat o výjimku z dodržení předpisů s odkazem na původní objekt není přípustná, jako tomu bývá např. u rekonstrukcí.

Z hlediska splnění výškových limitů tedy nelze odkazovat na původní parametry odstraňované stavby. Z tohoto pohledu se jeví argumentace dotčeného orgánu ÚZR MHMP jako chybná a zakládá tak vadu vydaného závazného stanoviska, která má za následek jeho nesprávnost a tudíž nezákonnost.

Navrhovaná novostavba by tak měla splňovat výškovou hladinu I stanovenou ÚAP, tedy max 6 m. Navrhovaná výška je zcela jednoznačně excesivní a nelze ji vyhodnotit jako vyhovující.

K otázce zániku stavby původní a nutnosti posouzení další stavby jako stavby nové se vyjadřuje i ustálená rozhodovací praxe soudů, když např. v rozsudku 7 As 216/2019 - 32 Nejvyššího správního soudu je uvedeno;

„Jak ovšem vyplývá z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu, okamžik zániku stavby pro účely stavebně právních předpisů se nijak neodlišuje od jeho občanskoprávního pojetí. Již v rozsudku ze dne 28. 1.

2009, č. j. 8 As 31/2007 - 165, Nejvyšší správní soud na podkladě obdobného skutkového stavu uvedl, že „odstranění převážné většiny původní stavby až do základů a následnou realizaci nové stavby s využitím několika fragmentů stavby původní nelze hodnotit jako stavební úpravu. Tentýž názor zaujal Městský soud v Praze již v rozsudku ze dne 22. 2. 2006, č. j. 9 Ca 257/2004 - 48, kde vyslovil, že při ubourání převážné většiny původní stavby a následné realizaci nové stavby s využitím zbylých částí stavby původní nelze hovořit o tom, že původní stavba byla zachována (§ 55 odst. 2 stavebního zákona); jedná se o zhotovení nové stavby, do níž byly toliko zakomponovány zachované prvky původní, jinak z valné části odstraněné stavby.“ Podle jiného rozsudku zdejšího soudu ze dne 12. 3. 2014, č. j. 6 As 120/2013 - 41, „právní význam úplného odstranění stavby skladu až po úroveň základů spočívá navíc i v tom, že v takovém případě se již nejedná o stavební úpravu ani přístavbu stávajícího objektu. Jde o odstranění jedné stavby a vybudování stavby nové. I tento závěr vyplývá jednoznačně z předchozí judikatury. Nejvyšší soud setrvale judikuje, že není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (typicky při úplné destrukci jeho obvodových zdí), je nepochybné, že původní stavba zanikla (srov. rozsudek ze dne 28. května 2003 sp. zn. 22 Cdo 2088/2001 nebo rozsudek ze dne 28. února 2001 sp. zn. 20 Cdo 931/99). Pro posouzení věci není podstatné, nakolik se nová stavba skladu původní stavbě podobá a nakolik se od ní má odchylovat, neboť jak uvedl Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 31. ledna 1994 sp. zn. 3 Cdo 95/92: »Jestliže ... původní stavba byla zcela zdemolována (minimálně však do toho stadia, kdy již přestalo být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží) a na jejím místě byla postavena nová stavba, byť i druhově shodná, nejde o ztrátu původního stavebně technického charakteru, ale o zřízení nové stavby na pozemku a na místě (původní) stavby zaniklé.« " V neposlední řadě lze odkázat rovněž na rozsudek ze dne 7. 7. 2015, č. j. 4 As 106/2015 - 55, který zmínil již krajský soud. I tento rozsudek zřetelně dovozuje okamžik zániku stavby pro účely stavebně právních předpisů z kritérií stanovených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001.“

Z výše uvedeného právního názoru je zcela jasné patrné, že původní objekt stodoly odstraněním zanikne a nová stavba, jakkoli je původní stavbě podobná, nachází se na původním místě, obdobné výšky, jejíž stavbou novou a má být jako taková hodnocena. Argumentace dotčeného orgánu týkající se původního objektu, jako by se snad jednalo o jeho rekonstrukci a bylo by tak možné udržet i jeho objemovou i výškovou hladinu, je tak v tomto směru zcela chybná.

Účastník je toho názoru, že navrhovaná novostavba nevyhovuje výškové hladině stanovené pro dané území, novostavba není v souladu s územním plánem a dalšími územně plánovacími podklady a stanovisko dotčeného orgánu ÚZR MHMP mělo být zamítavé.

- 4.) V návaznosti na výše uvedený závěr o posouzení stavebního záměru jako novostavby účastník poukazuje na skutečnost, že pro předmětnou novostavbu nebylo a není vedeno řízení o povolení výjimky, a to z odstupových vzdáleností dle § 29 PSP.

Dle § 29 PSP odst. 1 PSP platí, že, nestanovi-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m“ Výjimky uvedené v § 29 odst. 2 PSP nedopadají na novostavbu. Novostavba nesplňuje odstupové vzdálenosti vůči pozemku pare. č. 1964/4, k. ú. Horní Počernice.

Účastník musel žádat o povolení výjimky pro navrhovanou přístavbu své stavby, a to s odůvodněním stavebního úřadu, že se jedná o stavbu na hranici pozemku, který není veřejným prostranstvím či vodní plochou (viz § 29 odst. 1 PSP).

Dle výše uvedeného záměru o tom, že je na plánovaný stavební záměr nutno nahlížet jako na novostavbu, a sama dokumentace toto i uvádí, je nutné pro její umístění při hranici pozemku vydat povolení o výjimce. Tak jako je to ze strany stavebního úřadu vyžadováno u ostatních stavebníků.

Účastník je toho názoru, že novostavba RD nesplňuje § 29 PSP.

- 5.) Nad rámec výše uvedených námitek, by účastník upozornil, že z předkládané výkresové dokumentace není patrné, jak má být objekt vytápěn, resp. kde má objekt navržen komín, když je plánováno vytápění plynovým kotlem. V předkládané dokumentaci je sice uvedeno, že zdrojem tepla má být centrální plynový kotel, dům má mít přípojku plynu, kotel má být umístěn v I.NP (stavebním úřadem posuzováno jako I.PP). Nicméně ani z pohledových výkresů ani z jednotlivých půdorysů není patrné, kde je komín navržen a kudy bude procházet

konstrukcemi.

Dne 16.1.2025 paní [REDAKCE] (z parc. č. 1966/1) podala tyto námitky:

Jako účastník řízení vznáším následující námitku a požaduji její zapracování do projektové dokumentace, která je podkladem pro povolení stavby „Rodinný dům o 3 bytových jednotkách“ při ulici Šplechnerova, Praha 20 - Horní Počernice, umístěná na pozemcích parc. č. 1966/2, 3785 v k. ú. Horní Počernice.

Jako vlastník [REDAKCE] tímto uplatňuji námitku a požaduji, aby v celé délce hranice mezi pozemky parc. č. [REDAKCE] a pozemku parc. č. [REDAKCE] byl umístěn plot výšky min. 2,40 m. K realizaci tohoto plotu dojde před zahájením jakékoli stavební činnosti, která bude probíhat na pozemku parc. č. 1966/2, stavební činností se rozumí i demolice stávajícího objektu (jiná stavba), který se v současné době na pozemku budoucí stavby rodinného domu nachází. Pokud nedojde k realizaci neprůhledného (plného) plotu, který mezi výše uvedenými pozemky bude stavbou trvalou před zahájením veškeré stavební činnosti, požadujeme provizorní oplocení taktéž výšky min. 2,40 m, které zamezí přenosu hluku i stavebního prachu a jiných nečistot ze stavební činnosti, která bude prováděna na pozemku parc. č. 1966/2 k. ú. Horní Počernice a mohla by být příčinou narušení pohody bydlení v objektu čp. [REDAKCE] a jeho přilehlého pozemku, který je v mém vlastnictví a kde trvale bydlím se svým manželem.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků řízení podle ustanovení § 94k stavebního zákona, a to následovně:

- Účastníkem tohoto řízení ve smyslu ustanovení § 94k písm. a) stavebního zákona a § 27 odst. 1 správního řádu je stavebník, který je zároveň vlastníkem pozemku dotčeného stavbou, tj. Sheridan a.s., IČO 28167317, Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady.
- Účastníkem tohoto řízení ve smyslu ustanovení § 94k písm. b) stavebního zákona a § 27 odst. 2 správního řádu je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. hl. m. Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy.
- Účastníkem řízení ve smyslu ustanovení § 94k písm. c) stavebního zákona je vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem. V daném případě stavební úřad za tohoto účastníka nepovažuje žádnou osobu. Jedná se o novostavbu domu, kdy stávající objekt bude odstraněn.
- Za účastníka tohoto řízení ve smyslu ustanovení § 94k písm. d) stavebního zákona, konkrétně za osobu, která má vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, stavební úřad považuje společnost IMMO Business a.s., IČO 07560273, Rohanské nábřeží 693/10, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86, která má k pozemkům parc. č. 1966/2 zástavní právo a městskou část Praha 20, která je svěřeným správcem pozemku parc. č. 3785 v k.ú. Horní Počernice.
- Účastníky tohoto řízení podle ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona a § 27 odst. 2 správního řádu jsou osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno. Těmito účastníky jsou [REDAKCE], Městská část Praha 20, zastoupená OHSaI, ÚMČ Praha 20 (parc. č. 3785), TOROiD property s.r.o. (parc. č. 1964/7), [REDAKCE].
- Účastníky řízení jsou též osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, tj. MČ Praha 20, zastoupená OHSaI. Zvláštním zákonem je v tomto případě zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, který v § 18 odst. 1 písm. h) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník těchto řízení, v nichž se vydává rozhodnutí v území této městské části.

Stručný popis stavby:

- Novostavba rodinného domu – stavby pro bydlení se třemi bytovými jednotkami, včetně souvisejících a podmiňujících staveb (zpevněných ploch, přípojek inž. sítí a navazujících venkovních rozvodů po pozemku s šachtami, oplocení, opěrné stěny a akumulční nádrže).

Podle § 94o odst. 1 stavebního zákona stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Stavební úřad jednotlivé výše uvedené požadavky posoudil a konstatuje:

add a)

Stavební záměr posoudil orgán územního plánování – odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, který vydal souhlasné závazné stanovisko č. j. MHMP 1960408/2021 ze dne 9.12.2021. Tento ve svém stanovisku shledal, že záměr je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Mimo jiné uvedl, že: *Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4 a 9 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.*

Z hlediska plošných regulativů je umístění rodinného domu, tj. stavby pro bydlení, v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění přípojek a zařízení technického vybavení je v souladu s přípustným využitím plochy OB. Umístění garáže a parkovacích stání je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato garáž a stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území a v historickém jádru bývalé samostatné obce. Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Místní zástavba je charakteru vesnické zástavby. Lokálně dominují areály zámku a základní školy doplněné rostlou vesnickou strukturou rekonstruovaných rodinných domů o jednom až dvou podlažích se šikmou střechou a často užívaným podkrovím. Dle platných ÚAP hl. města Prahy je pro okolní zástavbu odpovídající podlažnost do 2 podlaží a výšková hladina 6 m a méně. Novostavba rodinného domu svým půdorysem, objemovým i tvarovým řešením či výškovou úrovní střechy odpovídá stávající stavbě stodoly, kterou nahrazuje. Tím se nemění poměry v území a nenarušuje se charakter místní zástavby. Zastavěnost pozemku 40,7 % a podíl zeleně 37,9 % jsou přijatelné. Navržená novostavba rodinného domu svou podlažností i objemem odpovídá domu na sousedním pozemku. Na základě uvedených důvodů je provedení stavebního záměru ve stabilizovaném území přípustné.

V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl.m. Prahy. Novostavba rodinného domu svým půdorysem, objemovým i tvarovým řešením či výškovou úrovní střechy odpovídá stávající stavbě stodoly, kterou nahrazuje. Uvedené posuzované jevy nebudou záměrem narušeny. Záměr je v historickém jádru bývalé samostatné obce přípustný.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Prováděcími právními předpisy, na které ustanovení § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona odkazuje především, je nutno rozumět předpisy stanovující obecné požadavky na výstavbu. Na území hlavního města Prahy je to především nařízení rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy), dále jen "PSP" a vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Přitom vyhláška č. 398/2009 Sb. se na stavby rodinných domů obecně nevztahuje, ani předmětný záměr jejímu posuzování nepodléhá. Souladem záměru s PSP se stavební úřad zabývá níže v odůvodnění.

add b)

Stavba bude napojena novou vodovodní, kanalizační a dešťovou přípojkou na stávající řady v přilehlé komunikaci Šplechnerova. Pro zásobování stavby plynem dojde v rámci záměru k provedení nové plynovodní přípojce též napojené do stávajícího řadu v ulici Šplechnerova.

Připojení na tyto sítě bylo kladně projednáno se správcí příslušné infrastruktury – viz. níže uvedený seznam podkladů.

Navrhovaná stavba rodinného domu bude mít upravené dopravní připojení k místní pozemní komunikaci, tj. úprava formou posunutí vjezdu/sjezdu na místní komunikaci Šplechnerova (povolené Rozhodnutím o připojení ke komunikaci ÚMČ Praha 20 – Odboru ŽPD č.j. MCP20 012581/2023/OZPD/DJe ze dne 3.5.2023). Vzhledem k tomu, že toto připojení bylo povoleno silničním správním úřadem, má stavební úřad za to, že je pro účely stavby vyhovující.

Záměr respektuje stávající ochranná a bezpečnostní pásma. Žadatel doložil souhlasné vyjádření příslušných správců a provozovatelů.

add c)

Záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, což bylo prokázáno doložením kladných závazných stanovisek dotčených orgánů chránících veřejné zájmy podle zvláštních předpisů – viz. níže uvedený seznam podkladů. Stavební úřad nezjistil mezi doloženými stanovisky vzájemné rozpory.

Podle § 94o odst. 2 stavebního zákona pak stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení ověří zejména, zda

- a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Stavební úřad jednotlivé výše uvedené požadavky posoudil a konstatuje:

Stavba bude provedena podle projektové dokumentace pro společné povolení, kterou vypracovali:

- Ing. arch. Jaromír Myška, autorizovaný architekt, ČKA č. 02788.
- Josef Fendrych, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT č. 0010193.
- Ing. Vladislav Šulc, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, statiku a dynamiku staveb, ČKAIT č. 0500086.
- Ing. Pavel Jakubů, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, ČKAIT č. 0011428.
- Ing. Jan Mixa, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení, ČKAIT č. 0007780.

Stavební úřad považuje projektovou dokumentaci po jejím doplnění z hlediska vyhlášky č. 499/2006 Sb. za dostatečnou k projednání navrhovaného záměru.

Dále se stavební úřad zabýval otázkou, zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Jak již uvedl výše, na daný záměr se vztahuje nařízení rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné

požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze, (dále jen „PSP“). Stavební úřad záměr posoudil podle nařízení PSP, a to zejména podle:

- § 20 odst. 1) - Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Urbanistická struktura v okolí ulic Šplechnerova a Řešetovská se nachází v historickém jádru bývalé samostatné obce Chvaly, kde převažuje nízkopodlažní zástavba ve výškové hladině I (<6,0 m). Tato výšková hladina je v území majoritní, jak potvrzují územně analytické podklady HMP a i se o ní zmiňoval ve svém stanovisku úřad územního plánování. Přesto však není výjimkou, že některé objekty překračují tuto hladinu a spadají již do hladiny II (6,01–9,00 m). Jde například o více objektů přímo v ulici Řešetovská či při severní straně východní části Šplechnerovy (č.p. 873 a 874), které navazují na členitou morfologii terénu. Navržený rodinný dům na pozemku parc. č. 1966/2 (mezi parc. č. 1966/1 a stávající zástavbou) má výšku okapu do 7,25 m od upraveného terénu, a tedy sice překračuje hladinu I, ale s velkou rezervou zůstává hluboko pod maximem hladiny II (9 m). Výškově se tak nijak nevymyká běžnému rozsahu staveb v dané lokalitě.

Důležité je rovněž zdůraznit, že předchozí objekt – historická stodola, na jejímž půdorysu je nový dům navržen – také překonával výškovou hladinu I a tvořil místní měřítko právě v daném prostoru. Nelze nezmínit, že se v daném stavebním bloku nacházejí výškově i významově dominantní objekty jako Chvalský zámek (na parc. č. 1988), kostel sv. Ludmily (na parc. č. 1965), Špejchar (na parc. č. 1987/6), Chvalská stodola (na parc. č. 1987/2) či bývalý hospodářský objekt dnes využívaný jako hotel Sezóna (na parc. č. 1987). Tyto objekty z hlediska urbanistické hodnoty a měřítka představují zcela odlišný typ staveb, a proto nemohou být podkladem pro vyvozování výškového standardu běžné zástavby. Je ale třeba posoudit, jaký vliv může mít samotný záměr na vnímání těchto urbanisticky i historicky v měřítku MČ významných objektů. V tomto směru je třeba vzít v potaz, že tyto objekty se nacházejí na vyvýšené pozici – ze strany povolovaného objektu na skále. Díky této skutečnosti nebude realizací záměru v žádném případě narušena dominantnost těchto staveb ani jejich urbanismus.

Podle § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy musí stavba svým objemem, tvarem a umístěním na pozemku odpovídat charakteru území. Navržený objekt výškově přirozeně navazuje na historický objekt na téměř místě a respektuje vývojové tendence lokality, včetně existující vyšší okolní zástavby. Vzhledem k tomu, že návrh nijak nenarušuje charakter území, nýbrž jej posiluje, lze dospět k závěru, že navržená výška stavby je v daném místě přiměřená a urbanisticky akceptovatelná.

Jelikož je navrhovaný objekt umísťován v pozici stávajícího objektu, který má být odstraněn, lze dále i konstatovat, že jsou respektována další urbanistická hlediska, jako je umístění objektu vůči uliční a stavební čáře a samotnému veřejnému prostranství a v neposlední řadě i osazení objektu na samotném stavebním pozemku. Stavební úřad shledal soulad záměru s tímto ustanovením PSP.

- S § 26 (Umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci) - Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, pak ve stabilizovaném území platí, že se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Stavební úřad shledal soulad s tímto ustanovením PSP – viz. odůvodnění výše.
- S § 28 odst. 1 - Stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 k tomuto nařízení pro okna obytných místností stávajících okolních budov. Výška stavby k okapu je 7,25 m a sklon střechy nad ním je 37°. V daném případě pro bezpečné splnění tohoto požadavku postačí, aby odstup stavby od průčelí okolních budov, (bez ohledu na to, zda jsou v nich umístěna okna obytných místností), byl větší, než je zmiňovaných 7,25 m, (tedy než je výška stavby od přilehlého terénu k okapu). Odstup povolovaného objektu od stavby č.p. 854 je min. 10,7 m a odstup od stavby č.p. 883 je min. 13 m. Požadavek tohoto ustanovení je tedy zjevně splněn.
- S § 29 odst. 1) - Odstup od hranice pozemku a pravidla pro umísťování staveb při hranici pozemku se uplatní výhradně při umísťování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění. Na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se tyto neuplatní.
- S § 29 odst. 2 - Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m. Tento požadavek se neuplatní mimo jiné podle písm. b)

tohoto ustanovení, je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.

Záměr je navrhován přímo do hranic se sousedními pozemky, a to s pozemkem parc. č. 1964/4 (ul. Řešetovská) a s pozemkem parc. č. 1964/7, a to ve stejném umístění, jako se nachází stávající stavba, která má být odstraněna. Stavební úřad se na toto odkazuje a konstatuje, že takovéto umístění je v místě obvyklé. Umístění stavby odpovídá původnímu vesnickému typu zástavby, která, pokud nebyla řešena jako štitová, tak se většinou stavěla jako souvislá, řadová. Takovému způsobu zástavby odpovídají i fragmenty této zástavby podél ulice Řešetovská nebo Šplechnerova. Umístění stavby až na hranici se sousedním zastavěným pozemkem parc. č. 1964/7 lze tak v daném území jednoznačně vnímat jako způsob zástavby v místě obvyklý. Stejně tak je třeba nahlížet i na nulovou odstupovou vzdálenost od pozemku parc. č. 1964/4, nicméně tento pozemek tvoří uliční prostranství, a proto se vůči jeho hranicím podle § 29 odst. 1 PSP odstupy stavby neposuzují. Odstup stavby od pozemku parc. č. 1966/1, na kterém stojí dům č.p. 883, je min. 6,86 m, což je hodnota podle § 29 odst. 2 PSP dostatečná. Stavební úřad považuje záměr v souladu s tímto ustanovením.

- S § 30 odst. 1) - Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.

Jak stavební úřad uvádí níže, architektonická řešení oplocení, nacházejí se v okolí stavby, jsou poměrně různorodá. Použití kamene v gabionové konstrukci a pole z tahokovu je zcela jistě akceptovatelné řešení, neboť kombinuje tradiční přírodní materiál (kámen) s moderním ocelovou konstrukcí. Záměr je v souladu s tímto ustanovením PSP.

- S § 30 odst. 2) - V zástavbě, která ustupuje od hranice veřejného prostranství, může být oplocení na hranici s veřejným prostranstvím buď neprůhledné s výškou do 1,2 m, nebo průhledné s výškou do 2 m, případně s neprůhlednou částí s výškou do 1,2 m. Neprůhledné oplocení až do výšky 2 m lze provést, pokud to vyžaduje splnění požadavků stanovených jiným právním předpisem. Záměr je v souladu s tímto ustanovením PSP.
- s § 30 odst. 4) a 5) - Oplocení na hranici pozemků uvnitř stavebního bloku nesmí přesáhnout výšku 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu. Ustanovení se neuplatní na hranici mezi pozemky uvnitř společně řešených celků. Výšku oplocení lze přiměřeně zvýšit, je-li vyšší oplocení v místě obvyklé či vyžaduje-li to jiný právní předpis nebo zvláštní účel oplocované nemovitosti.

Uliční oplocení bude mít výšku 1,8 m a je tedy zjevně v souladu s požadavky ustanovení § 30 odst. 4 PSP. V případě rozhrady mezi pozemkem stavby a sousedním pozemkem č. 1966/1, které má na základě dohody s vlastníkem sousedního pozemku dosahovat výšky 2,4 m, stavební úřad konstatuje, že i toto je s odvoláním na § 30 odst. 5 PSP akceptovatelné. Vyšší výška oplocení má být primárně realizována z důvodu ochrany sousední nemovitosti před negativními vlivy z prováděné stavby (hluk, prach). Nicméně je akceptovatelná i z urbanistického pohledu, neboť daná oblast je charakteristická urbanistickou strukturou vesnického typu, s historicky danými niveletami terénu a různorodostí hmot i oplocení. V místě se běžně vyskytují masivní nebo kombinovaná oplocení, a to často jako souběh oplocení a opěrných zdí, přirozeně navazujících na výškové rozdíly mezi komunikacemi a pozemky nebo mezi pozemky navzájem. Což s sebou přináší i existenci oplocení vyšších výšek, než jsou standardně limitní 2 m. Kupříkladu výška zděných sloupků stávajícího uličního oplocení pozemku stavby se pohybuje právě kolem 2,4 m. Stavební úřad shledává soulad i s tímto ustanovením.

- S § 31 odst. 1) - U staveb se 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.
- S § 32 odst. 1) - Pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnícká stání v počtu podle tohoto nařízení.

Podle projektové dokumentace je hrubá podlažní plocha objektu 594,79 m² čemuž odpovídá základní počet parkovacích stání v hodnotě 7,00, nicméně v případě funkce bydlení se počítá max. 2 stání na jednotku, a tedy zde jde třeba vycházet ze základního počtu stání 3 byty x 2 = 6 stání. Tomu pro zónu 08 odpovídá požadavek na 8 stání vázaných a 1 stání pro návštěvníky. Stavba disponuje garáží se 6 parkovacími stáními, další 2 stání jsou umístěna venku vedle vstupu do objektu. Pro návštěvníky se počítá se 2 stáními na vjezdu do garáže, kdy

v souladu s § 33 odst. 6 PSP lze v případě stavby pro individuální bydlení připustit, aby stání nebyla jednotlivě přístupná. Záměr je v souladu s tímto ustanovením.

- S § 35 - Každé připojení stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a energetická vedení musí být samostatně uzavíratelné. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody musí být přístupná a trvale označená.
- S § 36 odst. 1) - Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu nebo k individuálnímu zdroji pitné vody.
- S § 37 odst. 1) - Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu nebo čistištnu odpadních vod.
- S § 38 odst. 1) - Každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami. *Podmínky pro vsakování dešťových vod jsou podle přiloženého hydrogeologického posudku nevhodné. Likvidace dešťových vod proto bude zabezpečena pomocí 2 akumulárních nádrží s přepadem do dešťové kanalizace. Toto řešení lze v daném případě považovat za souladné s požadavky ustanovení § 38 odst. 1) PSP.*
- S § 39 odst. 1) - Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou:
 - a) mechanická odolnost a stabilita,
 - b) požární bezpečnost,
 - c) hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí,
 - d) ochrana proti hluku,
 - e) bezpečnost a přístupnost při užívání,
 - f) úspora energie a tepelná ochrana.
- S § 43 odst. 1) - Stavba musí být navržena, prováděna, užívána a případně odstraňována tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem:
 - a) uvolňování látek nebezpečných pro zdraví a životy osob a zvířat a pro rostliny,
 - b) přítomnosti nebezpečných částic a plynů v ovzduší,
 - c) uvolňování emisí nebezpečných záření, zejména ionizujících,
 - d) nepříznivých účinků elektromagnetického záření,
 - e) znečištění vzduchu, povrchových nebo podzemních vod a půdy,
 - f) nedostatečného zneškodňování odpadních vod a kouře,
 - g) nevhodného nakládání s odpady,
 - h) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,
 - i) nedostatečných tepelně izolačních a zvukově izolačních vlastností podle charakteru užívaných místností,
 - j) nevhodných světelně technických vlastností,
 - k) výskytu biotických škůdců a plísní v konstrukcích a na jejich povrchu.
- S § 44 odst. 1) - Světla výška obytných místností musí být nejméně 2,6 m. Minimální světlou výšku obytné místnosti lze snížit na 2,4 m, pokud je součástí bytu alespoň jedna obytná místnost o výšce min. 2,6 m a ploše větší než 16 m². Záměr je v souladu s tímto ustanovením PSP.
- S § 46 odst. 1) - Obytné a pobytové místnosti musí mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace teploty. Záměr je v souladu s tímto ustanovením PSP.

Stanoviska sdělili:

- Hygienická stanice hl. m. Prahy se sídlem v Praze, č.j.: HSHMP 68327/2021 ze dne 7.12.2021
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje č.j.: MHMP 1960408/2021 ze dne 9.12.2021
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí č.j.: MHMP 1937804/2021 ze dne 29.11.2021
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče č.j.: MHMP 4019/2022
- Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti č.j.: MHMP 2050232/2021 ze dne 8.12.2021
- Úřad městské části Praha 20, odbor životního prostředí a dopravy č.j.: MCP20 012581/2023/OŽPD/DJe ze dne 3.5.2023

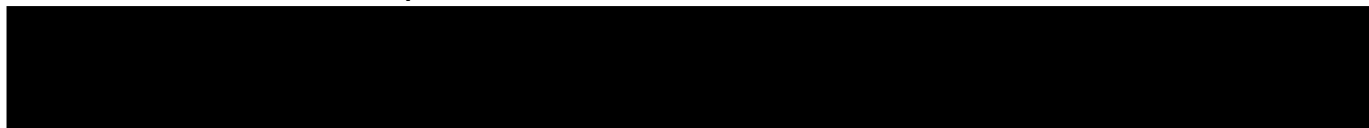
- Úřad městské části Praha 20, odbor životního prostředí a dopravy č.j.: MCP20 030430/2023/OŽPD/Bid ze dne 5.1.2024
- Úřad městské části Praha 20, odbor životního prostředí a dopravy č.j.: MCP20 026248/2021/OŽPD/Varg ze dne 8.12.2021
- Povodí Vltavy, s.p. č.j.: 82690/2021-263 ze dne 26.11.2021
- Povodí Vltavy, s.p. č.j.: 38203/2019-263 ze dne 10.6.2019
- Ministerstvo vnitra ČR ze dne 18.4.2023
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, č.j.: KRPA-212451-2/ČJ-2019-0000DŽ ze dne 26.7.2019
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, č.j.: KRPA-289199-1/ČJ-2021-0000DŽ ze dne 26.11.2021
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s. č.j.: DP/1382/23/100630/LN/19 ze dne 15.5.2023
- Práva železnic, státní podnik č.j.: S12208-MOP/US-17876/2023-SŽ-OR PHA-OPS ze dne 5.5.2023
- ALFA TELECOM s.r.o. ze dne 12.4.2023
- ČD – Telematika a.s. č.j.: 1202307583 ze dne 12.4.2023
- ČEPRO č.j.: 7472/23 ze dne 12.4.2023
- ČEPS, a.s. zn.: 15537/2023/CEPS ze dne 9.5.2023
- České radiokomunikace a.s., zn.: UPTS/OS/331013/2023 ze dne 13.4.2023
- Kolektory Praha, a.s. zn.: KP/001553/2023_001 ze dne 19.4.2023
- Újezd.net č.j.: 5266/23 ze dne 17.4.2023
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s. č.j.: 2023/OSDS/03594 ze dne 3.7.2023
- Pražská teplárenská a.s. č.j.: 642/2023 ze dne 14.3.2023
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č.j.: ZADOST202414525-01 ze dne 19.12.2024
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č.j.: ZADOST202107134 ze dne 2.7.2021
- PREdistribuce, a.s. č.j.: S 21130/200127626 ze dne 19.9.2024
- PREdistribuce, a.s. č.j.: S 21130/300113410 ze dne 15.5.2023
- CETIN a.s. č.j.: 107565/23 ze dne 12.4.2023
- SITEL, spol. s r.o. č.j.: 111230399 ze dne 12.4.2023
- Tech. správa komunikací a.s. č.j.: TSK/43025/21/1109/Pr ze dne 18.1.2022
- T-Mobile Czech Republic a.s. č.j.: E19880/23 ze dne 12.4.2023
- Fine Technology Outsource s.r.o. č.j.: 51988 ze dne 12.5.2023
- Fine Technology Outsource s.r.o. č.j.: 51959 ze dne 12.5.2023
- Technologie hl. m. Prahy č.j.: VPD-02603/2024 ze dne 11.9.2024
- Technologie hl. m. Prahy č.j.: VPD-01369/2023 ze dne 9.5.2023
- ČEZ ICT Services, a.s. č.j.: 0700689051 ze dne 12.4.2023
- ČEZ Distribuce, a.s. č.j.: 0101921885 ze dne 12.4.2023
- Telco Pro Services, a.s. č.j.: 0201556685 ze dne 12.4.2023
- Vodafone Czech Republic a.s. č.j.: 230412-1725541741 ze dne 12.4.2023
- UCED s.r.o. ze dne 19.4.2023
- Pranet s.r.o. č.j.: 9333 ze dne 18.4.2023
- eHAMnet s.r.o. č.j.: 77117/23 ze dne 18.4.2023
- CNL INVEST s.r.o. č.j.: TENE00347/23 ze dne 12.4.2023
- CNL INVEST s.r.o. č.j.: TUTE00623/23 ze dne 12.4.2023

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

K žádosti byly předloženy následující podklady:

- Průkaz energetické náročnosti budovy z 1.11.2023
- Podrobný inženýrskogeologický průzkum z února 2019
- Požárně bezpečnostní řešení staveb z března 2023
- Stanovení radonového indexu pozemku z 28.2.2019

Účastníci řízení - další dotčené osoby:



Vypořádání se s námitkami účastníků řízení:

Dne 16.1.2025 společnost Projektová kancelář Vlčková Kolářová s.r.o. zastupující paní

podala tyto námitky:

- 1.) Z předkládané dokumentace ověřené Ing.arch. J. Myškou z 04/2019 a spisového materiálu a doručeného oznámení o zahájení řízení vyplývá, že stavební úřad posuzuje záměr jako stavbu rodinného domu, který má plnohodnotné 1.PP, 1.NP a další dvě patra pod šikmou střechou - podkrovní, přičemž celková výška navrhovaného objektu činí 12,285 m.

Předkládaná dokumentace a na ni navazující závazná stanoviska dotčených orgánů však uvádějí podlažnost odlišně, a sice je uváděno 1.NP, 2.NP a dvě podlaží podkrovní, tedy celkem 4 podlaží nadzemní. Rozdílnost v posouzení a následně v terminologii působí zmatečně. Stavební úřad je v řízení vázán předkládanou žádostí. Pokud je názor stavebního úřadu na posouzení 1.NP objektu rozdílný, měl vyzvat žadatele k odstranění vad předkládané dokumentace. Za stávajícího stavu, pokud bude vydáno rozhodnutí, nebude mít výrok rozhodnutí oporu ve spisovém materiálu a předkládané ověřené dokumentaci, která nebude odpovídat terminologii nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy (dále jen „PSP“). Rovněž závazná stanoviska citují předkládanou dokumentaci a uvádějí podlažnost v terminologii 1.NP, 2.NP atd.

Stavební úřad posoudil stavbu jako rodinný dům, který je podle PSP v § 2 definován jako stavba pro individuální bydlení, „ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní“. Podzemním podlažím se podle § 2 PSP se „rozumí podlaží, které má úroveň převážující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby“. Podle projektové dokumentace přilehlý terén při západním průčelí stavby (průčelí do ulice Řešetovská) umístěn až na kótě +1,975 m od úrovně podlahy nejnižšího podlaží. Neboli podlaha nejnižšího podlaží bude tak pod nejvyšším bodem přilehlého terénu umístěna o 1,975 m níže. Přitom podlaha nejnižšího podlaží je navržena v jedné úrovni, (neřeší se její převážující část), a terén pak směrem severním v ulici Řešetovská rozhodně neklesá, ale naopak stoupá. Podle legislativy se tak jedná o podzemní podlaží, a to i přesto, že ho projektant v části dokumentace označuje jako nadzemní a stanovil k jeho úrovni i úroveň $\pm 0,0$. Obdobně je to i v případě podkrovních podlaží, kdy PSP tyto definují jako „podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy“. Tato definice umožňuje řešení stavby (podkroví), které má i více než jedno podkrovní podlaží. Což je daný případ, kdy rozdíl úrovně nadezdívky +7,210 a úrovně podlahy příslušného podlaží +5,775 je 1,435 m < 1,6 m a tato úroveň při obvodové stěně v tomto podlaží dominuje. Skutečnost, že projektant ne zcela přesně označil podlaží v projektové dokumentace je podle názoru stavebního úřadu pouze formální vadou dokumentace, která nemá vliv na její posuzování podle zvláštních právních předpisů dotčenými orgány a ani se nijak nedotýká práv vlastníků sousedních nemovitostí (účastníků řízení). Stavební úřad i přes tento nedostatek dokumentace je schopný ji posoudit podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. **Námitku stavební úřad proto nepovažuje za důvodnou,** kdy ani neshledává, jak by namítaná vada dokumentace měla mít vliv na vlastnické právo namítajícího.

- 2.) *Otázka určení podlažnosti je rozhodná i z hlediska posouzení vyhovění definice rodinného domu uvedené v § 2 písm. u) PSP. Zde je uvedeno „rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“*

Účastník je toho názoru, že navrhovaná novostavba nesplňuje definiční znaky rodinného domu uvedené ve výše citovaném ustanovení.

Dle uvedené definice smí mít rodinný dům maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví. Podkrovím je myšleno jedno podkrovní podlaží, které je vymezeno konstrukcí šikmé střechy. Definici nelze vztahovat na libovolný počet podkrovních podlaží, jelikož tím by docházelo k obcházení výše citovaného ustanovení. Celková výška navrhované novostavby je nepřiměřená parametrům rodinného domu, nesplňuje výškovou hladinu I určenou pro danou lokalitu a existence druhého podkrovního podlaží tuto situaci jen umocňuje.

Účastník nemá námitek proti zastavění pozemku po odstranění původní stodoly rodinným domem. Má však pocit, že zde namísto rodinného domu vzniká objekt parametrů domu bytového, který se jasně vymyká stávající výškové hladině okolních objektů a je celkově hmotově naddimenzovaný.

V návaznosti na tuto skutečnost účastník v předkládané dokumentaci nedohledal posouzení odstupových vzdáleností od okolních staveb, mj. i jeho objektu, splnění odstupových úhlů, jak vertikálních, tak i horizontálních. Není tedy prokázáno, zda stavba vyhoví požadavkům § 28 PSP - odstupy od okolních budov.

Stavební úřad posoudil stavbu jako rodinný dům. Definice podkrovního podlaží podle PSP nevylučuje možnost mít více těchto podlaží v rámci jedné stavby. Stavební úřad v rámci výše uvedeného posouzení záměru podle § 20 odst. 1 PSP shledal, že navržený objekt nenarušuje charakter území a že navržená výška stavby je v daném místě přiměřená a urbanisticky akceptovatelná. Dále shledal, že stavba vyhovuje i požadavku na odstupy vůči sousedním stavbám podle § 28 odst. 1 PSP. Už ze základních výkresů dokumentace je zřejmé, že stavba splňuje vertikální odstupový úhel vůči sousedním stavbám, a to v plném rozsahu horizontálního odstupového úhlu. V takovém případě není zapotřebí, aby dokumentace obsahovala nějaké speciální části graficky vykreslující odstupové úhly. Stavební úřad se ohledně toho dále odkazuje na posouzení stavby vůči § 20 odst. 1 PSP a § 28 odst. 1 PSP uvedené výše.

Námítka proto neshledal důvodnou.

3.) Jak již bylo uvedeno okrajově výše, účastník namítá nesplnění § 25 a § 27 PSP, tedy výšky navrhované stavby.

Předkládaná dokumentace je doložena závazným stanoviskem Odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 1831403/2021 ze dne 9.12.2021, které navrhovaný stavební záměr hodnotí jako přípustný. A to přesto, že uvádí, že..., místní zástavba je charakteru vesnické zástavby. Lokálně dominují areály zámku a základní školy doplněné rostlou vesnickou strukturou rekonstruovaných rodinných domů, o jednom až dvou podlažích se šikmou střechou a často užívaným podkrovím. Dle platných ÚAP hl. města Prahy je pro okolní zástavbu odpovídající podlažnost do dvou podlaží a výšková hladina 6 m a méně. Novostavba rodinného domu svým půdorysem, objemovým a tvarovým řešením či výškovou úrovní střechy odpovídá stávající stavbě stodoly, kterou nahrazuje."

Účastník by především chtěl vyjádřit svůj nesouhlas s celkovým hodnocením novostavby z hlediska:

- a) dodržení výškové hladiny stanovené pro dané území,*
- b) posouzení jako rodinný dům a tedy soulad s využitím v ploše,*
- c) odkaz na původní parametry původního objektu stodoly jako argument pro povolení nového objektu o takto naddimenzovaných rozměrech.*

Ad a) Jak vyplývá z citovaných ÚAP pro dané území i ze stávající podoby okolní zástavby, je výšková hladina 6 m a méně. Jedná se tedy o hladinu I dle § 25 odst. 2 písm. a) PSP. Všechny okolní objekty, jak v nejbližším, tak i vzdálenějším okolí stavby, tento limit splňují. Navrhovaná novostavba plánuje výšku hlavní římsy ve výšce 7,2 m (s hřebenem 12,285 m). Výška hlavní římsy značně převyšuje výškovou hladinu okolní zástavby a není tak možné dojít k závěru, že stavba je z hlediska splnění PSP, tak i územního plánování souladná. Účastník proto namítá nesplnění § 25 a § 27 PSP.

Ad b) K otázce posouzení stavby z hlediska definice rodinného domu dle § 2 písm. u) PSP se účastník dotázal na stanovisko k posuzované věci u nadřízeného správního orgánu - Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu. Závěr konzultace je takový, že definice RD splňují pouze objekty, které mají max. 1 podkrovní podlaží. A contrario stavby, které mají více podkrovních podlaží jsou již domem nikoli rodinným, ale bytovým. Ten je v dané ploše z hlediska územního plánu nepřipustný. V přípustném využití plochy OB ÚP jsou pouze byty v

nebytových domech, nikoli bytových domech.

Ad c) Argumentace ÚZR MHMP a nejspíše i převzatá stavebním úřadem, který oznámil zahájení řízení, že parametry nově navrhované novostavby RD jsou obdobné těm, které měla původní stodola, a tudíž vyhovuje, je lichý.

Parametry původní stavby, která má být odstraněna, jsou pro posouzení novostavby RD zcela nepodstatné, jelikož odstraněním původní stavby tato zcela zaniká. Na jejím místě má být postaven stavební záměr nový, což sama o sobě uvádí i předkládaná dokumentace v technické zprávě, části B.2.1.a). Zde se rovněž hovoří o novostavbě. Jako na novostavbu by tak mělo být na stavební záměr nahlíženo jednak samotným stavebním úřadem, jednak dotčeným orgánem na poli územního plánování. Jakýkoli nový stavební záměr musí být posuzován z hlediska územního plánu, výškových limitů, odstupových vzdáleností a dalších platných právních předpisů. Možnost žádat o výjimku z dodržení předpisů s odkazem na původní objekt není přípustná, jako tomu bývá např. u rekonstrukcí.

Z hlediska splnění výškových limitů tedy nelze odkazovat na původní parametry odstraňované stavby. Z tohoto pohledu se jeví argumentace dotčeného orgánu ÚZR MHMP jako chybná a zakládá tak vadu vydaného závazného stanoviska, která má za následek jeho nesprávnost a tudíž nezákonnost.

Navrhovaná novostavba by tak měla splňovat výškovou hladinu I stanovenou ÚAP, tedy max 6 m. Navrhovaná výška je zcela jednoznačně excesivní a nelze ji vyhodnotit jako vyhovující.

K otázce zániku stavby původní a nutnosti posouzení další stavby jako stavby nové se vyjadřuje i ustálená rozhodovací praxe soudů, když např. v rozsudku 7 As 216/2019-32 Nejvyššího správního soudu je uvedeno:

„Jak ovšem vyplývá z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu, okamžik zániku stavby pro účely stavebně právních předpisů se nijak neodlišuje od jeho občanskoprávního pojetí. Již v rozsudku ze dne 28.1.2009, č.j. 8 As 31/2007-165, Nejvyšší správní soud na podkladě obdobného skutkového stavu uvedl, že „odstranění převážné většiny původní stavby až do základů a následnou realizaci nové stavby s využitím několika fragmentů stavby původní nelze hodnotit jako stavební úpravu. Tentýž názor zaujal Městský soud v Praze již v rozsudku ze dne 22.2.2006, č.j. 9 Ca 257/2004-48, kde vyslovil, že při ubourání převážné většiny původní stavby a následné realizaci nové stavby s využitím zbylých částí stavby původní nelze hovořit o tom, že původní stavba byla zachována (§ 55 odst. 2 stavebního zákona); jedná se o zhotovení nové stavby, do níž byly toliko zakomponovány zachované prvky původní, jinak z valné části odstraněné stavby.“ Podle jiného rozsudku zdejšího soudu ze dne 12.3.2014, č.j. 6 As 120/2013-41, „právní význam úplného odstranění stavby skladu až po úroveň základů spočívá navíc i v tom, že v takovém případě se již nejedná o stavební úpravu ani přístavbu stávajícího objektu. Jde o odstranění jedné stavby a vybudování stavby nové. I tento závěr vyplývá jednoznačně z předchozí judikatury. Nejvyšší soud setrvale judikuje, že není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (typicky při úplné destrukci jeho obvodových zdí), je nepochybné, že původní stavba zanikla (srov. rozsudek ze dne 28. května 2003 sp. zn. 22 Cdo 2088/2001 nebo rozsudek ze dne 28.2.2001 sp. zn. 20 Cdo 931/99). Pro posouzení věci není podstatné, nakolik se nová stavba skladu původní stavbě podobá a nakolik se od ní má odchylovat, neboť jak uvedl Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 31.1.1994 sp. zn. 3 Cdo 95/92: »Jestliže ... původní stavba byla zcela zdemolována (minimálně však do toho stadia, kdy již přestalo být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží) a na jejím místě byla postavena nová stavba, byť i druhově shodná, nejde o ztrátu původního stavebně technického charakteru, ale o zřízení nové stavby na pozemku a na místě (původní) stavby zaniklé.« " V neposlední řadě lze odkázat rovněž na rozsudek ze dne 7.7.2015, č.j. 4 As 106/2015-55, který zmínil již krajský soud. I tento rozsudek zřetelně dovozuje okamžik zániku stavby pro účely stavebně právních předpisů z kritérií stanovených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28.5.2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001.“

Z výše uvedeného právního názoru je zcela jasné patrné, že původní objekt stodoly odstraněním zanikne a nová stavba, jakkoli je původní stavbě podobná, nachází se na původním místě, obdobné výšky, jejíž stavbou novou a má být jako taková hodnocena. Argumentace dotčeného orgánu týkající se původního objektu, jako by se snad jednalo o jeho rekonstrukci a bylo by tak možné udržet i jeho objemovou i výškovou hladinu, je tak v tomto směru zcela chybná.

Účastník je toho názoru, že navrhovaná novostavba nevyhovuje výškové hladině stanovené pro dané území.

novostavba není v souladu s územním plánem a dalšími územně plánovacími podklady a stanovisko dotčeného orgánu ÚZR MHMP mělo být zamítavé.

Dodržením výškové hladiny zástavby se stavební úřad podrobně zabýval výše v odůvodnění, kdy došel k závěru, že navržený objekt nenarušuje charakter území a že navržená výška stavby je v daném místě přiměřená a urbanisticky akceptovatelná. Na toto výše uvedené posouzení se zde plně odkazuje. **Námítku stavební úřad neshledal důvodnou.**

Regulativy plošného ani prostorového uspořádání v dané funkční ploše stanovené územním plánem (OB – čistě obytné) ani regulace stanovené v historickém jádru bývalých samostatných obcí neznemožňuje v těchto územích umísťovat bytové domy. Nicméně i tak stavební úřad musí konstatovat, že podle jeho názoru navrhovaná stavba ještě splňuje definici rodinného domu. **Námítku stavební úřad neshledal důvodnou.**

Stavební úřad není v rozporu s argumentací namítajícího, který odkazuje na okamžik zániku stavby dle ustálené judikatury. I projektová dokumentace řeší záměr jako novostavbu, nikoliv jako změnu stávající stavby. To však neznamená, že by se parametry odstraňované stavby, na jejímž místě má vzniknout stavba nová, nemohly zohlednit.

Stavba samotná samozřejmě nemůže určovat výškovou hladinu nebo charakter zástavby, avšak její původní parametry mohou být vzaty v úvahu jako podklad pro přiměřenost nové stavby v daném území. Tento přístup je v souladu s principem proporcionality, kdy novostavba může částečně reflektovat původní objekt, aby byl zachován charakter území.

V posuzovaném případě byly parametry novostavby srovnány s parametry původní stodoly a bylo shledáno, že nová stavba zachovává obdobné výškové a objemové parametry jako původní stavba. Tento přístup neznamená obcházení právních předpisů, ale naopak zohlednění místních podmínek v souladu s ustanoveními stavebního zákona a zásadou přiměřenosti dle občanského zákoníku.

Námítka účastníka, že posuzování parametrů novostavby na základě parametrů původní stavby je nesprávné, je proto nedůvodná.

- 4.) *V návaznosti na výše uvedený závěr o posouzení stavebního záměru jako novostavby účastník poukazuje na skutečnost, že pro předmětnou novostavbu nebylo a není vedeno řízení o povolení výjimky, a to z odstupových vzdáleností dle § 29 PSP.*

Dle § 29 PSP odst. 1 PSP platí, že, nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m. Výjimky uvedené v § 29 odst. 2 PSP nedopadají na novostavbu. Novostavba nesplňuje odstupové vzdálenosti vůči pozemku pare. č. 1964/4, k. ú. Horní Počernice.

Účastník musel žádat o povolení výjimky pro navrhovanou přístavbu své stavby, a to s odůvodněním stavebního úřadu, že se jedná o stavbu na hranici pozemku, který není veřejným prostranstvím či vodní plochou (viz § 29 odst. 1 PSP).

Dle výše uvedeného záměru o tom, že je na plánovaný stavební záměr nutno nahlížet jako na novostavbu, a sama dokumentace toto i uvádí, je nutné pro její umístění při hranici pozemku vydat povolení o výjimce. Tak jako je to ze strany stavebního úřadu vyžadováno u ostatních stavebníků.

Účastník je toho názoru, že novostavba RD nesplňuje § 29 PSP.

Výjimka z § 29 odst. 2 PSP pro navrhovanou stavbu není zapotřebí. Stavební úřad výše v odůvodnění podrobně posoudil stavbu s ohledem na požadavky § 29 odst. 2 PSP a došel k závěru, že stavba je v souladu s tímto ustanovením. Na toto odůvodnění se zde plně odkazuje. Navíc konstatuje, že toto odůvodnění platí pro podaný záměr jakožto novostavby.

Námítku proto stavební úřad neshledal důvodnou.

- 5.) *Nad rámec výše uvedených námitek, by účastník upozornil, že z předkládané výkresové dokumentace není patrné, jak má být objekt vytápěn, resp. kde má objekt navržen komín, když je plánováno vytápění plynovým kotlem. V předkládané dokumentaci je sice uvedeno, že zdrojem tepla má být centrální plynový kotel, dům má*

mít přípojku plynu, kotel má být umístěn v I.NP (stavebním úřadem posuzováno jako I.PP). Nicméně ani z pohledových výkresů ani z jednotlivých půdorysů není patrné, kde je komín navržen a kudy bude procházet konstrukcemi.

Předložená dokumentace obsahuje samostatnou složku D – 01.G – vytápění, v které jsou jak výkresy, tak textová část. V textové části se ohledně odvodu spalin píše, že to je řešeno typovým koncentrickým potrubím průměru 80/125, které je vyvedeno do venkovního prostoru s vyústěním nad střechou dle ČSN 73 4201 TPG 914 01 a pokynů výrobce kotle. Jedná se o kondenzační kotle. Ve výkresové části D – 01.G je pak poloha komínů přímo zakreslena. V architektonicko-stavebním řešení nejsou sice přímo zakresleny komíny, je však pro ně zakreslen vstup stropem. Stavební úřad považuje řešení odkouření uvedené takto v dokumentaci za dostatečné.

Námítka proto neshledal důvodnou.

Dne 16.1.2025 paní [REDAKCE] podala tyto námítky:

Jako účastník řízení vznáším následující námitku a požaduji její zapracování do projektové dokumentace, která je podkladem pro povolení stavby „Rodinný dům o 3 bytových jednotkách“ při ulici Šplechnerova, Praha 20 - Horní Počernice, umístěná na pozemcích parc. č. 1966/2, 3785 v k. ú. Horní Počernice.

Jako vlastník čp. [REDAKCE] tímto uplatňuji námitku a požaduji, aby v celé délce hranice mezi pozemky parc. č. [REDAKCE] a pozemku parc. č. [REDAKCE] byl umístěn plot výšky min. 2,40 m. K realizaci tohoto plotu dojde před zahájením jakékoli stavební činnosti, která bude probíhat na pozemku parc. č. 1966/2, stavební činnosti se rozumí i demolice stávajícího objektu (jiná stavba), který se v současné době na pozemku budoucí stavby rodinného domu nachází. Pokud nedojde k realizaci neprůhledného (plného) plotu, který mezi výše uvedenými pozemky bude stavbou trvalou před zahájením veškeré stavební činnosti, požadujeme provizorní oplocení taktéž výšky min. 2,40 m, které zamezí přenosu hluku i stavebního prachu a jiných nečistot ze stavení činnosti, která bude prováděna na pozemku parc. č. 1966/2 k. ú. Horní Počernice a mohla by být příčinou narušení pohody bydlení v objektu čp. [REDAKCE] a jeho přilehlého pozemku, který je v mém vlastnictví a kde trvale bydlím se svým manželem.

Stavebník v dokumentaci uvedl, že mezi výše uvedenými pozemky vybuduje betonovou neprůhlednou zeď výšky 2,4 m a tato zeď bude vybudována po celé délce hranice. Stavební úřad v podmínce č. 5 tohoto rozhodnutí pak stanovil, že tato zeď bude realizována před zahájením jakékoli další stavební činnosti, která bude na základě tohoto povolení probíhat na pozemku parc. č. 1966/2 v k.ú. Horní Počernice. **Námítce bylo vyhověno.**

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Stavební úřad v provedeném společném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Obecné požadavky na výstavbu jsou v odpovídající míře řešeny. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Upozornění stavebníka na povinnosti vyplývající z některých právních předpisů:

1. V souladu s požadavky vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění, musí být objekty rodinných domů vybaveny zařízením autonomní detekce a signalizace. Zařízení musí být umístěno v části vedoucí k východu z „obytné buňky“ v nejvyšším místě společné chodby nebo prostoru. U bytu s podlahovou plochou větší než 150 m², musí být umístěno další zařízení v jiné vhodné části domu.

2. Při provádění stavby je nutno dodržovat obecně závaznou vyhlášku č. 8/2008 Sb. HMP, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě), a předpisy bezpečnosti práce a technických zařízení, zejm. nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích. Dále je nutno dbát na ochranu zdraví podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
3. V případě užívání veřejného prostranství má uživatel ohlašovací povinnost vůči Úřadu m. č. Praha 20 – Odboru dopravy dle vyhlášky č. 24/2003 Sb. HMP, o místním poplatku na užívání veřejného prostranství, ve znění pozdějších předpisů.
4. Při provádění bouracích prací a zneškodňování odpadů je nutno dodržovat ustanovení zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.
5. Případné změny oproti schválené dokumentaci budou před jejich uskutečněním předloženy stavebnímu úřadu k projednání a ke schválení.
6. **S účinností od 1. 7. 2024 je kolaudace stavby upravena novým stavebním zákonem, a to konkrétně § 230 - § 235 tohoto zákona. Podle § 230 odst. 1 nového stavebního zákona lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, a to s výjimkou těch staveb, u kterých to přímo nový stavební zákon stanoví. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník předloží podklady podle § 232 odst. 2 nového stavebního zákona, mimo jiné:**
 - dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,
 - údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,
 - číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,
 - vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
 - geodetickou část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje.

Upozornění:

Stavební úřad po dni nabytí právní moci společného povolení doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města 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.

Ing. Richard Měšťan
Vedoucí Odboru výstavby a územního rozvoje

Za správnost vyhotovení: Kateřina Bačíková
referent oddělení výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč byl zaplacen dne 26.5.2025.

Příloha pro žadatele (zmocněného zástupce): *po nabytí právní moci*

- 1x ověřená projektová dokumentace
- 1x štítek - stavba povolena

Obdrží:

Zástupce (doporučeně do vlastních rukou):

1. United Architect Studio, s.r.o., IDDS: yb29aej
sídlo: Pod vrstevnicí č.p. 494/8, 140 00 Praha 4-Krč

Účastníci (doporučeně do vlastních rukou):

4. Sheridan a.s., IDDS: zdjf9zc
sídlo: Slezská č.p. 1297/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady

6. Městská část Praha 20, zastoupená OHSaI, ÚMČ Praha 20, Jivanská č.p. 647/10, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

7. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

8. TOROiD property s.r.o., IDDS: shjvdx
sídlo: Poličská č.p. 1823, 539 01 Hlinsko v Čechách 1

12. IMMO Business a.s., IDDS: 57zmtga
sídlo: Rohanské nábřeží č.p. 693/10, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

Dotčené správní úřady:

13. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
14. Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, Nové Město, 110 00 Praha 1
15. Magistrát hl. m. Prahy, Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, Nové Město, 110 00 Praha 1
16. Úřad městské části Praha 20, Odbor životního prostředí, Jivanská č.p. 647/10, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913
17. Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

Ostatní:

18. Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy, referát evidence PDU - pí. Faktorová, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
19. Pražská plynárenská, a.s., IDDS: au7cgsv
sídlo: Národní č.p. 37/38, 110 00 Praha 1-Nové Město
20. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

- 21. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
- 22. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- 23. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- 24. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

Co: spis, OV, evidence