



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14**

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI  
Odbor výstavby

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | [www.praha14.cz](http://www.praha14.cz)

Váš dopis zn.:  
Spisový znak: UMCP14/25/239762/OV/BOLL  
Číslo jednací: UMCP14/26/95986/OV/BOLL  
Záměr: Z/2025/215531

Vyřizuje: Ing. arch. Ludmila Boldišová  
E-mail: [ludmila.boldisova@praha14.cz](mailto:ludmila.boldisova@praha14.cz)  
Telefon: 225295339

Praha dne: 13.7. 2026

## ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

### Výroková část:

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a dále příslušný podle zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 20.11.2025 podala

**Osmá Nemovitostní s.r.o., IČO 22185208, Myslíkova 174/23, 110 00 Praha,  
kterou zastupuje LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČO 01994832, Perucká 2274/26, 120 00  
Praha**

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

Podle § 197 a 211 stavebního zákona

### p o v o l u j e

stavbu:

**Bytový dům Ocelkova na pozemcích p.č. 232/693; 232/701; 221/801  
Praha, Černý Most**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 221/518, 221/588, 221/759, 221/760, 221/761, 221/762, 221/773, 221/791, 221/801, 232/144, 232/170, 232/171, 232/181, 232/195, 232/693, 232/694, 232/696, 232/699, 232/701, 232/828 v katastrálním území Černý Most.

Stavba obsahuje:

- bytový dům s 11 nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Ve 2.-11. NP jsou umístěny bytové jednotky, v 1.NP komerční jednotky + parking + technické zázemí, v 1.PP a 2.PP je umístěn parking a technické zázemí.
- všechny vnější příjezdové plochy a plochy pro vnější parking (včetně nového dopravního napojení na ulici Bryksova), ostatní zpevněné plochy pro pěší, plochy zeleně, přeložky inženýrských sítí, veškeré přípojky objektu včetně nového retenčního objektu na dešťovou vodu a vč. nového připojení horkovodu.
- Stavební objekty:
- SO 01 Bytový dům - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693
- SO 02 Vnější betonové opěrné stěny, betonové schodiště, přístřešky - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693
- SO 03 Vnější plochy areálu - zpevněné plochy (nový vjezd, venkovní parkovací stání, komunikace



- pro pěší), zeleň, drobná zahradní architektura - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693, 221/801, 232/694, 232/696, 221/588
- SO 04 Zařízení staveniště - buňkoviště, přípojky, oplocení staveniště 232/701, 232/693, 232/181, 221/518
- SO 05 Staveništní jeřáb 232/693
- SO 06 Kácení stávající zeleně - podrobně řešeno a vykázáno v dendrologickém průzkumu 232/701, 232/693, 232/181
- SO 07 Demolice stávajících zpevněných ploch - odstranění asfaltové plochy hřiště vč. Celé skladby v ploše 879 m<sup>2</sup> - na pozemcích p. č. 232/701, 232/181
- Inženýrské objekty:
- IO 01 Nová přípojka vodovodu - na pozemcích p. č. 232/693, 232/696, 221/791, 221/760
- IO 02 Nová přípojka splaškové kanalizace, nová přípojovací šachta, areálové rozvody - na pozemcích p. č. 232/693, 232/696
- IO 03 Dešťová kanalizace - nový retenční objekt, areálové rozvody a šachty - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693, 232/696
- IO 04a Nová přípojka elektro NN, nová přípojovací skříň (ČEZ) - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693, 232/694, 232/696, 221/791, 221/761, 221/762, 221/759, 221/773
- IO 04b Nová přípojka elektro NN, nová přípojovací skříň (ČEZ) - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693, 232/694, 232/696, 232/828, 232/699, 232/144, 232/171, 232/195, 232/170
- IO 05 Nová přípojka optického slb kabelu (Cetin) - na pozemcích p. č. 232/701, 232/693, 232/694, 232/696, 232/828, 232/699
- IO 06 Nová přípojka horkovodu - na pozemcích p. č. 232/693, 232/694, 232/696, 221/791, 221/761, 221/760, 221/759
- IO 07 Přeložka veřejného osvětlení - na pozemcích p. č. 232/701, 232/181

**Všechny výše uvedené objekty byly již umístěny územním rozhodnutím sp.z.**

**UMCP14/24/34665/OV/BOLL č.j. UMCP14/25/49648/OV/BOLL ze dne 21.3.2025 , které nabylo právní moci dne 18.4.2025**

**Budou splněny podmínky pro umístění stavby z územního rozhodnutí, č.j.**

**UMCP14/25/49648/OV/BOLL ze dne 21.3.2025 s touto změnou v bodě 6. :**

- 6. Nový retenční objekt v jižní části území** - Dešťové vody ze střechy objektu a dešťové vody ze zpevněných ploch okolo řešeného objektu budou areálovou dešťovou kanalizací svedeny do retenčního objektu. Zpevněné plochy budou odvodněny pomocí liniových a bodových vpustí. Rozměry objektu činí 9,6x4,2x0,8 m. Celkový objem činí 32,3 m<sup>3</sup>, užitný objem činí 30,6 m<sup>3</sup>. Nátok do objektu je proveden v horní části. Před nátokem bude osazena filtrační šachta s kalojemem a dešťovým filtrem. Odtok z objektu bude proveden ve spodní části objektu, za odtokem bude osazena šachta s vírovým ventilem regulující odtok na 1,4 l/s a bezpečnostním přepadem, který bude napojen na přípojku dešťové kanalizace.

**Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z 07/2025, kterou vypracovala firma Loxia Architectes Ingenierie s. r. o., Ing. arch Milan Veselý, ČKA 01116; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:  
Dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

5. Budou dodrženy podmínky ze závazných stanovisek dotčených orgánů:  
Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 23.9.2025 pod č.j. HSHMP 44298/2025:  
1. Před započítáním užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s §32a zákona, prokazující, že hluchnost **všech** instalovaných stacionárních zdrojů hluku v souběhu splňují hygienické limity v denní i noční době v chráněném venkovním prostoru stavby, i ve vnitřních chráněných prostorách stavby.  
2. Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k posouzení před zahájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor.  
Odboru životního prostředí UMČ Praha 14 – JES ze dne 29.9.2025 pod č. j. UMCP14/25/194644/OŽP/Vích:  
Dodržení závazného stanoviska sp. z. S-UMCP14/24/42457/OŽP/Vích a č. j. UMCP14/24/83755/OŽP/Vích vydaného dne 17.10.2024
6. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Doklad o oprávnění vybrané firmy bude stavebnímu úřadu předložen nejméně 10 dnů před zahájením prací.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Osmá Nemovitostní s.r.o., Myslíkova 174/23, 110 00 Praha

### **Odůvodnění:**

Dne 20.11.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 2.2.2026 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Lhůta k doplnění byla dne 27.4.2026 usnesením prodloužena. Žádost byla doplněna dne 20.5.2026.

### *Popis stavby:*

Jedná se o bytový dům s 11 nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Ve 2.-11. NP jsou umístěny bytové jednotky, v 1.NP komerční jednotky + parking + technické zázemí, v 1.PP a 2.PP je umístěn parking a technické zázemí. Dále stavba obsahuje všechny vnější příjezdové plochy a plochy pro vnější parking (včetně nového dopravního napojení na ulici Bryksova), ostatní zpevněné plochy pro pěší, plochy zeleně, přeložky inženýrských sítí, veškeré přípojky objektu včetně nového retenčního objektu na dešťovou vodu a vč. nového připojení horkovodu.

Počet bytových jednotek celkem je 105

36 b. j. 1+kk

47 b. j. 2+kk

18 b. j. 3+kk

4 b. j. 4+kk

Plocha komerčního prostoru v 1NP je 98,9 m<sup>2</sup>

Doprava v klidu je řešena:

Celkem 121 parkovacích stání, z toho je 113 určeno pro navrhovaný objekt. 7 stání z těchto 113 je určeno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

8 stání na venkovním parkingu je určeno pro veřejné stání jako náhrada za zrušená podélná stání podél ulice Bryksova.

### **Podklady žádosti dle § 184 stavebního zákona:**

- Plná moc k zastupování
- Dokumentace pro povolení záměru - Projektová dokumentace z 07/2025, kterou vypracovala firma Loxia Architectes Ingenierie s. r. o., Perucká 26, 120 00, Praha 2, Ing. arch Milan Veselý, ČKA 01116

### **Vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčeného orgánu**

- Závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m.Prahy ze dne 23.9.2025 pod č.j. HSHMP 44298/2025

- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m.Prahy ze dne 13.10.2025 pod č.j. HSAA- 9062-3/PRE4-2025
- Závazné stanovisko MHMP – odbor bezpečnosti, odd. krizového plánování ze dne 9.9.2025 pod č.j. MHMP 928374/2025
- Jednotné environmentální stanovisko ÚMČ Praha 14, odbor životního prostředí ze dne 29.9.2025 pod č. j. UMCP14/25/194644/OŽP/Vích
- Změna jednotného environmentálního stanoviska ÚMČ Praha 14, odbor životního prostředí ze dne 20.1.2026 pod č.j. UMCP14/26/10238/OŽP/Vích
- Závazné stanovisko ÚMČ Praha 14 odbor dopravy pod č.j. UMCP14/25/246184/OD/STEL a spis.zn. UMCP14/25/227856/OD/STEL ze dne 2.12.2025

Další podklady vyžadované jiným právním předpisem

- Lesy hl.m. Prahy ze dne 10.12.2025
- Povodí Vltavy ze dne 27.1.2026 a 16.3.2026
- TSK hl. m. Prahy, a.s.

Vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě

- Technologie hl. m. Prahy, a.s.
- Pražská vodohospodářská společnost, a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s. ze dne 19.2.2026
- Pražská teplárenská
- Pražská plynárenská distribuce
- Pražská energetika
- QuickLink, s.r.o.
- České radiokomunikace a.s.
- Fast Communication s.r.o.
- Irongate s.r.o.
- Kaora s.r.o.
- Kolektory Praha a.s.
- Levný net s.r.o.
- Rychlý drát, s.r.o.
- Sys-DataCom s.r.o.
- TC net - data s.r.o.
- T-mobile
- Türk Telekom International CZ s.r.o.
- ÚVT
- Vodafone
- Újezd.net
- Quantcom a.s.
- ČEZ Distribuce, a. s.
- Telco Pro Services
- NeT4Gas

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

*Podle ustanovení § 182 stavebního zákona je účastníkem řízení:*

- a) stavebník,
- b) obec na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve smyslu ust. § 182 stavebního zákona takto:

*Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno a) stavebního zákona je stavebník:*

- Osmá Nemovitostní s.r.o., IČO 22185208, Myslíkova 174/23, 110 00 Praha, kterou zastupuje LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČO 01994832, Perucká 2274/26, 120 00 Praha

*Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno b) stavebního zákona:*

- Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy

*Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno c) stavebního zákona:*

- Hlavní město Praha, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město

*Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno d) stavebního zákona:*

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:  
parc. č. 259/2, 232/5, 773, 232/197, 221/744, 221/798, 221/980, 221/747, 221/755, 221/756, 221/725, 221/724, 221/763, 221/764, 221/765, 221/772, 221/775, 221/8, 232/143, 232/698, 221/593, 221/9, 221/7, 232/142, 232/221, 232/182, 221/592, 232/131, 232/141, 232/700, 232/145, 221/394, 221/701, 221/704, 232/429, 232/430, 221/393 v katastrálním území Černý Most
- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:  
Praha, Černý Most č.p. 667, č.p. 666, č.p. 679, č.p. 999, č.p. 998, č.p. 1000, č.p. 1001 a č.p. 997
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražská teplárenská a.s., sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Kolektory Praha, a.s, sídlo: Pešlova č.p. 341/3, 190 00 Praha 9-Vysočany
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, odbor hospodaření s majetkem, IDDS: 48ia97h  
sídl: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

*Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno e) stavebního zákona:*

- Dle zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 18 odst. 1 písm. h) - Městská část Praha 14, zastoupená starostou, ÚMČ Praha 14

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

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

#### **Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:**

Spoluvlastníci sousedních nemovitostí – bytové domy č.p. 1000 a č.p. 1001 v k.ú. Černý Most - podali níže uvedené námitky. K podání námitek byl zplnomocněn jeden ze spoluvlastníků, pan Ing. Jiří Cís, nar. 5.3.1965, bytem Šedova 640/1, 19800 Praha - Černý Most.

Pan Cís byl zplnomocněn těmito spoluvlastníky:

Pavel Šimon, nar. 16.6. 1941, bytem Kpt. Stránského 1000/7, 19800 Praha - Černý Most  
Ing. Jaroslava Šrámková, nar. 17.10.1970, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Tomáš Trapl, nar. 21.1. 1975, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Drahošlav Zeman, nar. 2.5.1962, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Vladimír Poloch, nar. 9.6.1956, bytem Kpt. Stránského 1000/7, 19800 Praha - Černý Most  
Petr Balada, nar. 24.4.1964, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Marcela Baladová, nar. 4.9.1968, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Lucie Běhavá, nar. 5.5.1965, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Antonín Běhavý, nar. 4.1.1964, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Ing. Jakub Cikhardt, Ph.D., nar. 14.9.1987, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Balžima Cikhardtová, nar. 18.1.1987, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most

Radek Pechač, nar. 10.8.1968, bytem Kpt. Stránského 1000/7, 19800 Praha - Černý Most  
Jana Pechačová, nar. 30.6.1971, bytem Kpt. Stránského 1000/7, 19800 Praha - Černý Most  
Tomáš Hartman, nar. 3.6.1989, bytem Kpt. Stránského 1001/9, 19800 Praha - Černý Most  
Libor Lochman, nar. 20.9.1963, bytem Kpt. Stránského 1000/7, 19800 Praha - Černý Most

### 1. Námitky týkající se kácení dřevin a náhradní výsadby

- 1.1. Kácení stávajících dřevin – výkres stávající porost – v dokumentaci chybí dendrologický průzkum na který se výkres odkazuje – žádám, aby byl stavebním úřadem nařízen a doplněn do Projektové dokumentace ( dále jen PD), jako její součást

*Námitka je nedůvodná. Dendrologický průzkum byl zpracován jako součást dokumentace pro územní řízení a byl podkladem pro rozhodnutí o umístění stavby. Stavba byla pravomocně umístěna územním rozhodnutím sp. zn. UMCP14/24/34665/OV/BOLL, č. j. UMCP14/25/49648/OV/BOLL ze dne 21. 3. 2025, které nabylo právní moci dne 18. 4. 2025. V tomto řízení již nelze požadovat jeho doplnění.*

- 1.2. Kácení stávajících dřevin – výkres stávající porost – z výkresu není zřejmé, jaké stromy jsou určeny k vykácení – žádám aby stavební úřad nařídil doplnění PD

*Námitka je nedůvodná. Rozsah kácení byl posouzen a stanoven v územním rozhodnutí na základě dendrologického průzkumu, který identifikuje jednotlivé dřeviny určené ke kácení. Tato otázka byla pravomocně vypořádána v předchozím stupni řízení a není předmětem nyní vedeného řízení.*

- 1.3. U stromů, které nejsou určeny k vykácení a u nichž hrozí riziko jejich poškození stavební činností požadují do Projektové dokumentace ( dále jen PD ) doplnit požadavek na jejich ochranu, min. ochrana kořenového systému a ochrana kmene bedněním v souladu s příslušnými předpisy. Žádám aby stavební úřad nařídil doplnění PD a stanovil podmínky ochrany stávající zeleně.

*Námitka je nedůvodná. Podmínky ochrany dřevin, včetně ochrany kořenového systému a kmenů, byly řešeny v rámci územního rozhodnutí a navazujícího závazného stanoviska orgánu ochrany přírody. V tomto řízení nelze tyto podmínky nově stanovovat ani rozšiřovat.*

- 1.4. Jedná se o vzrostlé stromy v lokalitě s ochranou ptactva ( Rorýs obecný) – proto požadují, aby kácení probíhalo v období vegetačního klidu. Žádám aby stavební úřad nařídil kácení v období vegetačního klidu.

*Námitka je nedůvodná. Podmínky kácení dřevin, včetně vymezení období, ve kterém je kácení přípustné, byly stanoveny závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody a převzaty do pravomocného územního rozhodnutí sp. zn. UMCP14/24/34665/OV/BOLL, č. j. UMCP14/25/49648/OV/BOLL ze dne 21. 3. 2025. Z jeho odůvodnění vyplývá, že **orgán ochrany přírody jednoznačně vymezil období kácení dřevin na dobu vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 31. 3.** Stavební úřad je tímto závazným stanoviskem i navazujícím územním rozhodnutím vázán a není oprávněn tyto podmínky měnit ani nově stanovovat. Požadavek účastníka řízení na uložení podmínky kácení v období vegetačního klidu je proto bezpředmětný, neboť tato povinnost již byla pravomocně stanovena v předchozím stupni řízení.*

- 1.5. Nová výsadba – Žádám aby stavební úřad nařídil zahrnout do podmínek stavebního povolení taktéž povýsadbovou péči o nové stromy, keře a travníky v délce 3 let od kolaudace stavby, doloženou smluvní povinností vč. výměny uhynulých porostů v průběhu této 3 leté doby. A dále nařídil po 3 letech péče odbornou prohlídku a posouzení kvality nově vysazených stromů, keřů a ostatní zeleně, jako podmínku kolaudačního rozhodnutí. Teprve po 3 leté povýsadbové péči nařídil převzetí zeleně do správy a údržby příslušnému vlastníkovi pozemků. Důvodem je, že výstavba domu probíhá v zastavěném území a požadavek na kvalitní zeleň pouze zmírní dopad nové stavby na zastavěné území.

*Námitka je nedůvodná. Povinnost provedení náhradní výsadby a následné péče o dřeviny byla stanovena v územním rozhodnutí, včetně požadavku na následnou péči dle ČSN 83 9051 - **Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy po dobu 5 let.** Požadavek účastníka na další rozšíření těchto povinností proto není důvodný.*

- 1.6. Nová výsadba na ppč. 232/181 – 3 ks borovice, javor babyka Elsrijk – 2 ks + 2 ks – žádám stavební úřad, aby nařídil velikost stromu min. výšky 3,5 m. Důvodem je, že výstavba domu probíhá v zastavěném území, kdy dojde k vykácení stávajících stromů, co nejrychleji zacetit holé pláň a pozemky novou zelení a požadavek na kvalitní zeleň pouze zmírní dopad nové stavby na zastavěné území.

**Námítky 1.6., 1.8., 1.9., 1.10. Velikost vysazovaných stromů**

*Námítky 1.6., 1.8., 1.9., 1.10. jsou nedůvodné. Velikost, druhové složení a kvalita výsadbového materiálu byly stanoveny v územním rozhodnutí a v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody, které projektová dokumentace respektuje.*

*Z těchto podkladů vyplývá, že pro výsadbu budou použity dřeviny o velikosti cca 2,5–3,5 m (resp. odpovídající kvalitě školkařských výpěstků se zapěstovanou korunou), což odpovídá požadavkům na kvalitní a vzrostlou zeleň a současně i požadavkům uplatněným účastníkem řízení.*

*V tomto řízení proto nelze tyto parametry nově měnit ani zpříšňovat nad rámec již pravomocně stanovených podmínek.*

- 1.7. Nová výsadba na ppč. 232/182 – javor babyka Elsrijk – 3 ks jsou navrženy před okny bytů v domě Kpt. Stránského 1001 na pozemku č. parc. 232/140, kdy dojde k dalšímu zastínění bytů ve spodních podlažích – žádám stavební úřad, aby nařídil zrušit výsadbu stromů v tomto místě a nařídil výsadbu v jiných plochách, kde nebude docházet ke stínění domu.

*Námítka je nedůvodná. Umístění náhradní výsadby bylo stanoveno závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody, které je podkladem pravomocného územního rozhodnutí. Stavební úřad není oprávněn bez změny tohoto stanoviska (resp. změny pravomocného územního rozhodnutí) měnit rozmístění jednotlivých dřevin. Případná úprava by musela být projednána s příslušným orgánem ochrany přírody.*

- 1.8. Nová výsadba na ppč. 221/592 – javor Ginnala 5 ks – žádám stavební úřad, aby nařídil velikost stromu při výsadbě min. výšky 3,0 m. Důvodem je, že výstavba domu probíhá v zastavěném území, kdy dojde k vykácení stávajících stromů, co nejrychleji zacetit holé pláň a pozemky novou zelení a požadavek na kvalitní zeleň pouze zmírní dopad nové stavby na zastavěné území.

*Viz vypořádání námítky č.1.6*

- 1.9. Nová výsadba na ppč. 232/693 – třešeň accolade 8 ks + 4 ks – žádám stavební úřad, aby nařídil velikost stromu při výsadbě min. výšky 3,0 m. Důvodem je, že výstavba domu probíhá v zastavěném území, kdy dojde k vykácení stávajících stromů, co nejrychleji zacetit holé pláň a pozemky novou zelení a požadavek na kvalitní zeleň pouze zmírní dopad nové stavby na zastavěné území.

*Viz vypořádání námítky č.1.6*

- 1.10. Nová výsadba na ppč. 232/693 – lípa malolistá 2 ks – žádám stavební úřad, aby nařídil velikost stromu při výsadbě min. výšky 3,5 m. Důvodem je, že výstavba domu probíhá v zastavěném území, kdy dojde k vykácení stávajících stromů, co nejrychleji zacetit holé pláň a pozemky novou zelení a požadavek na kvalitní zeleň pouze zmírní dopad nové stavby na zastavěné území.

*Viz vypořádání námítky č.1.6*

- 1.11. Nová výsadba na ppč. 221/796 – Muchovník 10 ks – žádám stavební úřad, aby nařídil Přesnější specifikaci stromu – doporučil bych kultivar Snowcloud dorůstající výšky 4 -6 m velikost stromu při výsadbě min. výšky 3,5 m. Důvodem je, že výstavba domu probíhá v zastavěném území, kdy dojde k vykácení stávajících stromů, co nejrychleji zacetit holé pláň a pozemky novou zelení a požadavek na kvalitní zeleň pouze zmírní dopad nové stavby na zastavěné území.

*Námítka je nedůvodná. Druhové složení i kvalita výsadbového materiálu jsou stanoveny v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody. Konkrétní kultivar ani další podrobnosti nepřísluší stavebnímu úřadu určovat nad rámec těchto závazných podkladů.*

- 1.12. Nová výsadba žádám stavební úřad, aby nařídil pro všechny nově vysazené stromy osazení ochranné a podpůrné konstrukce kůlováním s podsadou proti psům, ochrana stromů před poškozením

především psi, ale i jinou „zvěř“, protože se budou nacházet na volném prostranství, nebo budou na veřejně přístupných plochách.

*Námítky 1.12. a 1.13. jsou nedůvodné. Povinnost provedení náhradní výsadby a její následné péče je upravena v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody a konkretizována odkazem na příslušné technické normy. Podmínky závazného stanoviska byly převzaty rovněž do pravomocného územního rozhodnutí. Tyto požadavky zahrnují i standardní technologické postupy výsadby a údržby. Stavební úřad proto neshledal důvod ukládat další podmínky nad jejich rámec.*

1.13. Nová výsadba žádám stavební úřad, aby nařídil pro všechny nově vysazené stromy provedení a udržování výsadbových mís, pravidelné přihnojování po dobu 3 let a osazení závlahových vaků s pravidelným doplňováním závlahy jako nezbytný předpoklad pro zdárné užití stromů jejich zdravý růst a jejich rychlé zapojení do okolní zeleně.

*Viz vypořádání námítky č. 1.12.*

### **Celkově k námítkám 1.1. – 1.13:**

*Stavební úřad konstatuje, že otázky kácení dřevin, náhradní výsadby a související péče byly pravomocně řešeny v územním řízení na základě závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a nejsou proto předmětem tohoto řízení; v tomto řízení je stavební úřad těmito závěry vázán.*

## **2. Námítky týkající se hydrogeologie a spodních vod**

2.1. Stávající drenážní odvodnění uložené pod zemí v plochách staveniště nového BD Ocelkova. Není v projektové dokumentaci (dále PD) nijak zakreslena ani zmapována. Lze dovozovat, že projektant nemá tyto údaje k dispozici. Pokud by při zemních pracích došlo k obnažení či přerušení stávajících drenážních systémů, vzniká nebezpečí, že dojde ke změně hydrologických poměrů v základech našeho domu a tím i k riziku vzniku zásadních poškození domu.

Proto požaduji, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi povinnost při obnažení či přerušení neznámých potrubí, které by mohly sloužit jako drenážní systémy, aby tato vedení odborně prozkoumal a navrhl jejich odborné zaslepení a utěsnění způsobem, který nebude mít dopad na náš dům.

*Stavební úřad posoudil námitku jako nedůvodnou. Námitka vychází z předpokladu existence nezdokumentovaných drenážních systémů v území staveniště a z obavy z jejich možného narušení, aniž by byla podložena konkrétními důkazy či odbornými podklady. Skutečnost, že projektová dokumentace neobsahuje zakreslení takových zařízení, nepředstavuje její vadu, neboť dokumentace je zpracovávána na základě dostupných podkladů a existence historických nebo neevidovaných podzemních prvků nemusí být vždy objektivně zjištělná.*

*V souhrnné technické zprávě, části B. 10 b) je k tomu uvedeno: „Pokud bude v průběhu realizace stavby zastížen stávající drenážní systém, bude provedeno jeho odborné posouzení a zajištění.“*

*Stavební úřad dále konstatuje, že stavebník je podle platných právních předpisů, zejména zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., povinen provádět stavbu tak, aby nedošlo k ohrožení okolních staveb, a při provádění zemních prací postupovat s náležitou odbornou péčí. V případě zjištění nepředvídaných skutečností, jako jsou neznámá podzemní vedení nebo změny hydrogeologických poměrů, je stavebník povinen zajistit jejich odborné posouzení a přijmout odpovídající opatření k ochraně okolních staveb.*

*Požadavek na uložení zvláštní podmínky nad rámec těchto povinností stavební úřad neshledal důvodným, neboť uvedené povinnosti vyplývají přímo z právních předpisů a jejich dodržování je zajištěno jak odpovědností stavebníka, tak výkonem stavebního dozoru. Ochrana sousedních staveb je tak dostatečně zajištěna bez nutnosti ukládání dalších podmínek.*

2.2. Monitoring hladiny spodní vody – v současné době provádí stavebník monitoring úrovně hladiny spodní vody dle svých informací ve 2 vrtech v blízkosti našeho domu.

Požaduji, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi provádět monitoring po celou dobu výstavby a dále i 3 roky po kolaudaci objektu. O všech změnách aby informoval jak stavební úřad, tak stanovené zástupce našeho domu (Kpt. Stránskému 1000 a 1001).

V případě změn úrovně HSV neprodleně provedl odborné posouzení se zaměřením na rizika ohrožení stability našeho domu a stanovení opatření, která budou tyto rizika eliminovat.

*Stavební úřad posoudil námitku jako nedůvodnou. Požadavek na rozsah a délku monitoringu hladiny spodní vody, včetně jeho provádění po dobu 3 let po dokončení stavby a povinnosti informovat konkrétní třetí osoby, není podložen konkrétními odbornými podklady, které by prokazovaly nezbytnost takto stanoveného režimu. Námitka je formulována obecně a vychází z obav z možného ovlivnění hydrogeologických poměrů, aniž by bylo doloženo, že navržená stavba takový zásah způsobí. Samotná změna hladiny podzemní vody nemůže bez dalšího zakládat povinnost provést odborné posouzení (monitoring), neboť podle hydrogeologického průzkumu je v daném území nutné počítat s jejím přirozeným sezónním kolísáním. Odborné posouzení a odpovídající opatření by bylo nutné zajistit tehdy, pokud by při provádění stavby byly zjištěny neočekávané nebo nepříznivé skutečnosti nasvědčující možnému ohrožení okolních pozemků nebo staveb.*

*Stavební úřad konstatuje, že stavebník je podle platných právních předpisů, zejména zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., povinen provádět stavbu tak, aby nedošlo k ohrožení okolních staveb, a v případě zjištění změn hydrogeologických poměrů je povinen zajistit odborné posouzení a přijmout odpovídající opatření. Povinnost reagovat na případné nepříznivé změny tedy vyplývá již přímo z právních předpisů a není důvod ji v rozhodnutí zvlášť konkretizovat nad rámec těchto povinností.*

*Požadavek na prodloužený monitoring po dokončení stavby stavební úřad neshledal odůvodněným, neboť postrádá oporu v konkrétních zjištěných vztahujících se k posuzované stavbě. Stejně tak požadavek na pravidelné informování konkrétních vlastníků sousedních nemovitostí nepřísluší ukládat stavebnímu úřadu v rámci tohoto řízení, neboť právní předpisy takovou povinnost nestanoví.*

*Ochrana sousedních staveb je zajištěna obecnou povinností stavebníka předcházet škodám a odpovědností za jejich případný vznik, jakož i výkonem stavebního dozoru, který umožňuje v případě potřeby uložit odpovídající opatření v průběhu realizace stavby.*

*Stavební úřad dodává, že orgán ochrany vod v závazném stanovisku (jednotném environmentálním stanovisku) vydaném OŽP UMČ Praha 14 dne 29.9.2025 pod č. j. UMCP14/25/194644/OŽP/Vích ve znění změny tohoto vydaného závazného stanoviska č. j. UMCP14/26/10238/OŽP/Vích ze dne 20.1.2026 konstatoval, že realizací záměru nebudou dotčeny zájmy chráněné orgánem ochrany vod, přičemž bylo explicitně konstatováno, že realizace záměru nebude mít dopad na zachování útvaru podzemních vod v dobrém stavu. Platí přitom, že dotčený orgán nestanovil jakékoli podmínky co do monitoringu stavu podzemních vod.*

2.3. Monitoring pohybu budovy Kpr. Stránského 1000 a 1001 – s kolísáním HSV souvisí i riziko Pohybu budovy. Proto se v obdobných situacích přistupuje k přesnému geodetickému měření pohybu budovy jak výškového tak horizontálního. Četnost měření stanovuje projektant, obvykle 1 x měsíčně až 1 x za 3 měsíce, v případě pohybů budovy i častěji.

Pro náš objekt bude potřeba zřídit 4 pevné geodetické body na fasádě domu.

Měření pohybů by mělo být zahájeno již nyní, min. 3 měsíce před zahájením vlastní stavby,

Měření se provádí po celou dobu výstavby a 3 roky po kolaudaci stavby. Zjištěné pohyby musí stavebník okamžitě vyhodnocovat a přijímat opatření, která účinně zabrání vzniku škod na domě.

Výsledky měření pravidelně předávat jak stavebnímu úřadu, tak stanovenému zástupci našeho domu (Kpt. Stránského 1000 a 1001).

Proto požaduji, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi povinnost geodeticky monitorovat náš dům podle výše popsaného rozsahu.

*Stavební úřad posoudil námitku jako nedůvodnou. Požadavek na rozsáhlý geodetický monitoring sousedního objektu, včetně jeho provádění před zahájením stavby, po celou dobu výstavby i několik let po jejím dokončení, není podložen konkrétními odbornými podklady, které by prokazovaly nezbytnost takového opatření v daném případě.*

*Podle platných právních předpisů, zejména zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, je stavebník povinen provádět stavbu tak, aby nedošlo k ohrožení okolních staveb, a je odpovědný za případné negativní účinky své činnosti. Současně je povinen sledovat průběh provádění stavby a při zjištění nepříznivých účinků neprodleně zajistit odborné posouzení a přijmout účinná opatření k jejich eliminaci. Ukládání konkrétního režimu geodetického monitoringu v rozsahu požadovaném účastníkem řízení proto stavební úřad nepovažuje za odůvodněné, neboť taková povinnost nevyplývá z právních předpisů ani z*

*předložených odborných podkladů a přesahuje rámec odpovědnosti stavebního úřadu v tomto řízení. Ochrana sousedních staveb je zajištěna zákonnými povinnostmi stavebníka a výkonem stavebního dozoru.*

2.4. Odpovědnost za vady a škody na našem domě – po ukončení výstavby dojde k odprodeji bytových jednotek novým vlastníkům. V takovém případě vzniká komplikace s případným uplatňováním nároků po novém vlastníkovi.

Proto požadují, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi povinnost ošetřit smluvním dokumentem mezi novými vlastníky a prodávajícím a tento závazek zanést jako věcné břemeno smluvně zápsáním do katastru nemovitostí nejpozději ke dni zahájení kolaudace a kolaudaci podmínit splněním tohoto závazku.

*Stavební úřad posoudil námitku jako nedůvodnou. Požadavek na uložení povinnosti stavebníkovi upravit smluvní vztahy s budoucími vlastníky jednotek a zatížit nemovitost věcným břemenem ve prospěch třetí osoby není opatřením, které by bylo možno uložit v rámci tohoto řízení, neboť se jedná o soukromoprávní vztahy mezi stavebníkem a budoucími nabyvateli, do nichž stavební úřad není oprávněn zasahovat. Odpovědnost za případné vady a škody způsobené prováděním stavby je upravena obecně závaznými právními předpisy, přičemž stavebník odpovídá za škody vzniklé v souvislosti s prováděním stavby bez ohledu na následné převody vlastnického práva. Tato odpovědnost není dotčena změnou vlastnictví dokončené stavby a lze ji uplatňovat v souladu s právními předpisy soukromého práva.*

*Stavební úřad proto neshledal důvod ukládat stavebníkovi požadovaná opatření, která svým charakterem přesahují rámec veřejnoprávní regulace stavební činnosti a nenáleží do působnosti stavebního úřadu. Ochrana práv dotčených osob je v této oblasti zajištěna právními prostředky soukromého práva.*

2.5. Retenční nádrž na akumulaci a likvidace dešťových vod odvodem do dešťové kanalizace.

V PD je stanoveno, že dešťové vody budou likvidovány odvodem do veřejné dešťové kanalizace přes retenční nádrž. To je z hlediska popsané situace se stávajícími drenážemi a rizikem zněny horizontu spodní vody asi jediné správné řešení, se kterým jsme souhlasili již ve fázi předchozích komunikací s LOXII a Komisí územního rozvoje MČP 14.

V PD je uvedeno, že retenční nádrž bude tvořena z voštinové konstrukce (s hydroizolací).

Taková formulace je zavádějící a nepřesná. PD musí být doplněna na znění, že retenční nádrž bude vodotěsná a vodotěsnost bude prokázána zkouškou.

Proto požadují, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi povinnost doplnit PD o znění, že retenční nádrž bude provedena jako vodotěsná, vodotěsnost nádrže bude prokázána zkouškou těsnosti a při kolaudaci bude doložen protokol o těsnosti této retenční nádrže.

Retenční nádrž bude provedena vč. inspekční šachty pro možnost dodatečné kontroly stavu nádrže.

*Stavební úřad posoudil námitku jako nedůvodnou. Z projektové dokumentace vyplývá, že likvidace srážkových vod je řešena prostřednictvím retenční nádrže s regulovaným odtokem do veřejné dešťové kanalizace, což odpovídá závěrům hydrogeologického posouzení, podle něhož nejsou místní geologické poměry vhodné pro přímé vsakování. Navržené řešení je tedy v principu správné a odpovídá požadavkům na hospodaření se srážkovými vodami.*

*Požadavek na doplnění projektové dokumentace o konkrétní technické řešení retenční nádrže, její vodotěsnost, způsob jejího prokazování a doplnění o další konstrukční prvky má charakter technického řešení stavby, které náleží projektantovi v rámci zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby. Stavební úřad není oprávněn bez existence konkrétního rozporu s právními předpisy ukládat stavebníkovi provedení konkrétního konstrukčního detailu nad rámec schvalované dokumentace.*

*Podle platných právních předpisů, zejména zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a prováděcích předpisů, je stavebník povinen realizovat stavbu v souladu s ověřenou projektovou dokumentací a zajistit, aby stavba splňovala požadavky na mechanickou odolnost, stabilitu a bezpečnost, včetně požadavků na vodotěsnost konstrukcí. Splnění těchto požadavků je stavebník povinen doložit v rámci kolaudačního řízení předepsanými doklady.*

*Stavební úřad proto neshledal důvod ukládat stavebníkovi požadované doplnění projektové dokumentace ani další specifické podmínky, neboť dodržení požadavků na funkčnost a bezpečnost navrženého řešení je zajištěno obecnými povinnostmi stavebníka a kontrolní činností v průběhu povolování a užívání stavby.*

### 3. Námitky týkající se hromosvodu

3.1. V projektové dokumentaci elektro hromosvodu není blíže specifikován typ hromosvodu, kterým bude osazen nový objekt. Pokud by měl být osazen „Aktivním Hromosvodem“,

Pak dojde k zásadnímu ovlivnění uzemnění sousedních domů a jejich stávající ochrany před bleskem. Protože všechny stávající domy na ppč. 232/140, 221/592, 221/7 a 232/142 Jsou stávajícími hromosvody propojeny, hrozí reálné nebezpečí přeskočení indukovaného napětí z aktivního hromosvodu na klasické uzemnění okolních domů a tím pádem riziko Vzniku škod a dokonce riziko úrazu.

Proto žádám stavební úřad, aby nařídil zpracovateli projektu posouzení vlivu aktivního hromosvodu na okolní objekty a doložil, že nedojde k ovlivnění okolních domů. Nebo nařídí realizaci pasivního hromosvodu.

3.2. V případě použití aktivního hromosvodu požadují, aby stavební úřad nařídil zpracovateli projektové dokumentace doložení dokladů, které jeho použití na bytovém domě Ocelkova Schvalují a zároveň certifikát, který povoluje použít aktivní hromosvod na území České republiky.

*Stavební úřad posoudil námitky 3.1. a 3.2. jako nedůvodné. Z projektové dokumentace, konkrétně ze souhrnné technické zprávy (část Uzemnění a hromosvod na str. 40), vyplývá, že ochrana stavby před účinky atmosférické elektřiny bude navržena a provedena v souladu s normou ČSN EN 62305 (IEC/EN 62305 ed. 2), která v podmínkách České republiky stanovuje standardní způsob ochrany před bleskem na principu pasivní ochrany.*

*Z uvedeného je zřejmé, že projektová dokumentace uvažuje s běžným normovým řešením, nikoliv s aktivním systémem ochrany před bleskem. Námitky vycházejí z hypotetického předpokladu použití aktivního hromosvodu, který však z projektové dokumentace nevyplývá.*

*Požadavek na zpracování posouzení vlivu aktivního hromosvodu na okolní objekty, resp. požadavek na doložení oprávnění jeho použití, proto stavební úřad neshledal důvodným. Projektová dokumentace respektuje obecně závazné požadavky na bezpečnost staveb, přičemž stavebník je podle platných právních předpisů povinen realizovat stavbu v souladu s ověřenou projektovou dokumentací a zajistit, aby navržené technické řešení odpovídalo příslušným technickým normám.*

*Stavební úřad proto uzavírá, že ochrana před bleskem je v projektové dokumentaci řešena v souladu s příslušnými technickými předpisy a nevyvolává důvodné obavy z ovlivnění okolních staveb.*

#### 4. Námitky týkající se vlivu vibrací

4.1. Vibrace ze stavební činnosti – PD vůbec neřeší vliv vibrací a otřesů na okolní budovy. Proto požadují, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi doplnit PD o podmínky za jakých je možné provádět stavební práce, které způsobují vibrace a otřesy. Aby tyto parametry v průběhu stavby měřil a ověřoval a při zjištění změn na okolních budovách okamžitě tyto práce zastavil a stanovil náhradní technologické postupy, které vyloučí negativní působení vibrací na okolní budovy.

4.2. Monitoring vlivu vibrací na naši budovu – pro kontrolu účinků vlivu vibrace požadují, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi pasport budovy před zahájením stavebních prací, provádět kontroly stavu budovy po dobu výstavby a po skončení prací provést závěrečný pasport budovy a vyhodnocení, zda došlo ke vzniku poruch, poškození či škodám na budově. Tyto škody pak nařídí stavebníkovi opravit předem odsouhlaseným způsobem vlastníky budovy. O všech změnách aby informoval jak stavební úřad, tak stanovené zástupce našeho domu ( Kpt. Stránského 1000 a 1001 ). Pasport provést odbornou nezávislou organizací, která má s uvedenými činnostmi dostatečné zkušenosti ( např. Kloknerův ústav při ČVUT Praha v Dejvicích). Provedené pasporty předá stavebník taktéž zástupci našeho domu ihned po jejich vyhotovení.

*Stavební úřad posoudil námitky 4.1. a 4.2. jako nedůvodné. K otázce vlivu vibrací ze stavební činnosti uvádí, že stavebník nechal zpracovat odborné posouzení vlivu vibrací na objekty č.p. 1000/7 a 1001/9, které je součástí projektové dokumentace a se kterým se účastník řízení měl možnost seznámit. Z tohoto posouzení vyplývá, že předpokládané dynamické účinky od stavebních prací (zejména vrtání pilot) budou nevýznamné a nedosáhnou limitních hodnot stanovených normou ČSN 73 0040, přičemž očekávaná efektivní rychlost kmitání je výrazně pod hranicí, kdy je nutno technickou seismicitu dále posuzovat z hlediska vlivu na stavby.*

*Posouzení současně doporučuje operativní měření dynamických účinků při provádění prací tohoto charakteru za účelem ověření dodržení limitních hodnot. Povinnost provádět stavbu tak, aby nedošlo k ohrožení okolních staveb, včetně povinnosti sledovat její účinky a v případě potřeby přijmout odpovídající opatření, vyplývá stavebníkovi přímo z platných právních předpisů, zejména zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.*

*Požadavky účastníka řízení na stanovení konkrétních technologických podmínek, rozsahu měření vibrací a okamžité zastavování prací představují podrobnou konkretizaci stavebního postupu, která náleží do odpovědnosti stavebníka a projektanta na základě odborných podkladů a nelze ji bez prokázání reálného rizika ukládat v rámci tohoto řízení.*

*Ve vztahu k požadavku na pasportizaci objektu a dlouhodobý monitoring jeho stavu stavební úřad konstatuje, že z výše uvedeného odborného posouzení nevyplývá potřeba provádět pasportizaci dotčených staveb, neboť předpokládané dynamické účinky jsou nevýznamné a podlimitní. Požadavek na zajištění pasportizace, pravidelného sledování stavu objektu, vyhodnocování případných poruch a informování konkrétních osob tak není podložen odbornými závěry pro posuzovanou stavbu.*

*Odpovědnost za případné škody způsobené prováděním stavby nese stavebník, který je povinen jim předcházet a v případě jejich vzniku zajistit nápravu. Ochrana okolních staveb je současně zajištěna výkonem stavebního dozoru. Stavební úřad proto neshledal důvod ukládat stavebníkovi další podmínky v rozsahu požadovaném účastníkem řízení.*

## 5. Námitky týkající se parkování

5.1. Rozdíl v počtu parkovacích míst v dokumentaci pro územní řízení, územní studii a dokumentaci k povolení stavebního záměru je 8 parkovacích míst.

Proto požadují, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi povinnost doplnit PD na minimální počet 121 parkovacích stání, jak bylo uváděno v předchozích stupních dokumentace.

5.2. Požadují, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi povinnost zajistit Min. počet parkovacích stání 121 uložit stavebníkovi jako minimální předpoklad pro kolaudaci stavby.

5.3. Požadují, aby stavební úřad znovu posoudil navržený počet parkovacích stání ve vazbě na již neúnosně přeplněné ulice auty v okolí a posoudil, kde budou další auta na sídlišti parkovat, vzal na vědomí, že parkování na ulicích již nyní probíhá v rozporu se silničním zákonem (podmínka volného jízdního pruhu v šíři 3,0 m každém směru jízdy není zajištěn) zda stavba nevyžaduje navýšit počty PS s ohledem na katastrofální a neřešitelný stav s parkováním.

5.4. Požadují, aby stavební úřad znovu posoudil zda schválením navrženého počtu parkovacích stání v počtu jen 113 míst neporuší svým rozhodnutím podmínky uložené silničním zákonem a zda s vědomím, že vydá vědomě souhlas s nedostatečným počtem parkovacích stání v lokalitě nenaplní jeho jednání zákonné znaky trestně – právní zodpovědnosti.

*Stavební úřad posoudil námitky 5.1. – 5.4. jako nedůvodné. Z projektové dokumentace vyplývá, že je navrženo celkem 121 parkovacích stání, což odpovídá i stavům posuzovaným v předchozích stupních řízení. Z tohoto počtu je 113 stání určeno pro potřeby navrhovaného objektu, včetně stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, a dalších 8 stání je řešeno jako venkovní stání nahrazující stávající podélná stání podél ulice Bryksova. Počet parkovacích stání se tedy oproti územnímu rozhodnutí nemění.*

*Námitky účastníka vycházejí z nesprávného pochopení projektové dokumentace a z předpokladu, že počet parkovacích stání byl snížen, což neodpovídá skutečnosti. Požadavek na doplnění projektové dokumentace na minimální počet 121 stání i na jeho stanovení jako zvláštní podmínky kolaudace je proto bezpředmětný.*

*Navržený počet parkovacích stání byl posouzen podle Pražských stavebních předpisů, přičemž projektová dokumentace splňuje požadavky na dopravní obslužnost a parkování stanovené právními předpisy.*

*Stavební úřad není oprávněn požadovat navýšení počtu parkovacích stání nad rámec těchto předpisů z důvodu obecného stavu dopravy v území ani řešit stávající situaci parkování na veřejných komunikacích, která spadá do kompetence jiných správních orgánů.*

*Námitky týkající se možného porušení povinností podle právních předpisů v oblasti silničního provozu a případné odpovědnosti stavebního úřadu nemají oporu v posuzovaném záměru, neboť ten splňuje požadavky stanovené příslušnými právními předpisy. Stavební úřad proto neshledal důvod pro jejich další posuzování ani pro ukládání dalších podmínek.*

## 6. Námitky týkající se hluku ze stavební činnosti

6.1. S ohledem na minimální odstup našeho domu od staveniště, orientaci malých bytů okny jen směrem ke staveništi a nemožnosti větrat byty jinak než otevřenými okny bude hlučnost obyvatele domu obtěžovat nad přijatelný rámec.

Požaduji, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi pracovní dobu a vydal místní regulaci následovně:

Po – pátek

7,00 – 8,00 - nehlukné činnosti

8,00 - 17,00 – hlučné činnosti

17,00 – 21,00 – nehlukné činnosti

So

8,00 – 20,00 – nehlukné činnosti

Ne

8,00 – 18,00 – nehlukné činnosti

Státní svátky – zákaz jakékoli práce

## 6.2. Definice nehlukné práce

Požaduji, aby stavební úřad nařídil stavebníkovi definici nehlukných prací např. tak, že se jedná o práce, které nebudou slyšitelné při zavřených oknech v bytech našeho domu

a v ostatní pracovní době kde jsou definovány hlučné práce, nepřekročí hlučnost limity dané NV

272/2011. Pokud se zjistí, že stavebník limity hlučnosti překračuje i pouhým subjektivním pocitem, pak nařídít průběžné měření hlučnosti v průběhu 3 vybraných pracovních dnů pro prokázání, že limity stavba dodržuje, či nedodržuje.

*Stavební úřad posoudil námitky 6.1. a 6.2. jako nedůvodné. K otázce hlukové zátěže uvádí, že stavebník nechal zpracovat akustickou studii, která je součástí projektové dokumentace a se kterou se účastník řízení měl možnost seznámit. Z jejích závěrů vyplývá, že hluk ze stavební činnosti i ze stacionárních zdrojů bude při dodržení navržených opatření ve všech etapách výstavby v souladu s hygienickými limity stanovenými nařízením vlády č. 272/2011 Sb. pro chráněné venkovní prostory staveb.*

*Projektová dokumentace současně stanoví základní podmínky provádění stavebních prací, včetně organizace pracovní doby a povinnosti používat techniku splňující požadavky na hlučnost. Posouzení splnění hygienických limitů a případné stanovení dalších opatření náleží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví. Stavební úřad není oprávněn bez existence rozporu s právními předpisy stanovovat podrobnější časovou regulaci stavebních prací nad rámec obecně závazných předpisů ani nahrazovat kompetence tohoto orgánu.*

*Požadavek na přesnou definici „nehlukných prací“ stavební úřad neshledal důvodným, neboť právní předpisy vymezují přípustnou míru hluku pomocí objektivně měřitelných hygienických limitů, nikoli subjektivní slyšitelnosti v interiéru staveb. Stejně tak nelze ukládat podmínky založené na subjektivním vnímání hluku, ani povinnost provádět měření bez prokázání překračování stanovených limitů.*

*Ochrana okolních staveb a jejich uživatelů před nadměrným hlukem a vibracemi je zajištěna právními předpisy a odpovědností stavebníka za dodržení stanovených limitů. V případě jejich překročení je možné uložit nápravná opatření v rámci příslušných správních postupů. Stavební úřad proto neshledal důvod ukládat stavebníkovi další podmínky v rozsahu požadovaném účastníkem řízení.*

*Stavební úřad konstatuje, že námitka 6.1. je formulována tak, že ji lze vyložit i jako tzv. sousedskou námitku, kdy je namítána nepřiměřenost hlukových imisí „nad přijatelný rámec“ v důsledku stavební činnosti.*

*Dodržení veřejnoprávních hlukových limitů samo o sobě nevyklučuje potřebu posoudit, zda hluk nebude představovat nepřipustnou imisi ve vztahu ke konkrétní sousední nemovitosti. Ustálená judikatura správních soudů vychází z toho, že je třeba posoudit, zda nepřímé imise budou na sousední nemovitost pronikat v míře nepřiměřené místním poměrům a současně budou podstatně omezovat obvyklé užívání sousedního pozemku. Tyto podmínky musí být splněny kumulativně. Samotné subjektivně vnímané snížení komfortu bydlení proto ještě bez dalšího nepředstavuje nepřipustnou imisi.*

*Při posuzování přiměřenosti hlukových imisí stavební úřad vycházel z poměrů konkrétní lokality.*

*Judikatura správních soudů opakovaně zdůrazňuje, že míru přiměřenou poměrům je nutné hodnotit ve vztahu k charakteru daného území a jeho obvyklému způsobu využívání. Jednotlivé imise je proto třeba poměřovat s podmínkami lokality, v níž mají působit.*

*Posuzovaný záměr se nachází v urbanizovaném území Prahy 14, ve stávající městské zástavbě zahrnující bytové domy, komunikace a další městské funkce. Místní poměry proto nelze srovnávat se standardem izolované venkovské, rekreační nebo jinak mimořádně klidné lokality, v níž se stavební, dopravní a jiné městské aktivity běžně nevyskytují. To neznamená, že by v hlavním městě bylo nutné tolerovat stavební hluk bez jakéhokoli omezení; městský charakter území je však významným hlediskem při posuzování, jakou míru hluku lze při časově omezené výstavbě ještě považovat za přiměřenou místním poměrům.*

*Předmětem námitky je hluk vznikající při provádění stavby. Správní soudy ve své rozhodovací praxi opakovaně konstatovaly, že zvýšený hluk, pohyb stavební techniky, zvýšená dopravní zátěž a dočasné zhoršení pohody bydlení představují běžné a nevyhnutelné průvodní jevy realizace staveb. Současně připouštějí, že soused může být po určitou dobu dotčen na pokojném užívání svého majetku, aniž by takové dočasné omezení samo o sobě představovalo nepřipustný zásah do jeho vlastnického práva. S ohledem na městský charakter lokality, dočasnost zvýšeného hlukového zatížení, stanovená organizační a technická opatření a závěry orgánu ochrany veřejného zdraví dospěl stavební úřad k závěru, že hluk při provádění stavby nepřekročí míru přiměřenou místním poměrům a nebude podstatně omezovat obvyklé užívání sousedního domu. Stavební úřad proto námitku zamítl i co do jejího soukromoprávního vypořádání.*

#### Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad v souladu s ust. §193 stavebního zákona posoudil, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, podmínkami územního rozhodnutí č.j. UMCP14/25/49648/OV/BOLL ze dne 21.3.2025, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Projektová dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené Pražskými stavebními předpisy (nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze).

Současně stavební úřad uvádí, že dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou tak jak stanovuje §156 a §14b) stavebního zákona a ve vyhlášce č.131/2024 Sb. o dokumentaci staveb.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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

#### **Upozornění:**

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona povinen podle § 160 stavebního zákona:

**a)** před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,

**b)** před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem,

**c)** oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

**d)** před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

**e)** zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,

**f)** ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,

**g)** oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,

**h)** při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

**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. Věra Joudová  
vedoucí odboru výstavby

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen dne 1.6.2026.

**Obdrží:**

účastníci

1. LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IDDS: v6mx8pg  
sídlo: Perucká č.p. 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady  
zastoupení pro: Osmá Nemovitostní s.r.o., Myslíkova 174/23, 110 00 Praha
2. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf  
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
3. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2  
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
4. Městská část Praha 14, zastoupená starostou, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
5. Městská část Praha 14, úřední deska, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
6. Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu  
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
7. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq  
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
8. Kolektory Praha, a.s., IDDS: pybesya  
sídlo: Pešlova č.p. 341/3, 190 00 Praha 9-Vysočany
9. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor majetkových agend, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

dotčené správní orgány

10. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

11. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i

sídlo: Rytiřská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

12. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

13. Městská část Praha 14, Odbor životního prostředí, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.