



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 15 - ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10
ODBOR STAVEBNÍ

Úřad městské části Praha-Štěrboholy Ustřední 527/14, 102 00 Praha 10	
Došlo dne:	04-02-2026
Č.j.:	157/2026
Počet příloh:	1/0

ISSŘ ID záměru: Z/2025/81480
ISSŘ číslo řízení: R/2025/150861
VÁŠ DOPIS ZN.:
Čj.: **ÚMČ P15 023288/2026**
NAŠE ZN.: 116096/2025/OST/LJa
VYŘIZUJE: Jahnová Lucie
TEL.: 281003 304
FAX: 274 864 756
E-MAIL: Lucie.Jahnova@praha15.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 2.2.2026

Věc: Výzva k vyjádření k podanému odvolání

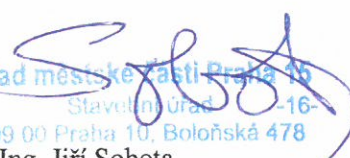
Odboru stavebnímu, Úřadu městské části Praha 15 se sídlem Boloňská 478/1, Praha 10 – Horní Měcholupy, bylo dne 17.12.2025 doručeno **odvolání Ing. Ondřeje Zavadila**.

proti rozhodnutí, které vydal Odbor stavební, Úřadu městské části Praha 15 se sídlem Boloňská 478/1, Praha 10 – Horní Měcholupy, jako správní orgán, dne 26.11.2025 pod č.j. ÚMČ P15 150575/2025, zn. 116096/2025/OST/LJa, ve věci stavby nazvané:

"Změna stavby před dokončením z rodinného domu na bytový dům"

(dále jen „stavba“) na pozemcích parc.č. 112/3, 439/3, 439/106, 439/152 v katastrálním území Štěrboholy, o které požádala společnost D.W.I. Group, a. s., IČO 11637412, Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha-Krč, kterou zastupuje Abitrin s.r.o., IČO 03084035, Ořešská 310/29, 155 00 Praha-Řeporyje.

Jako účastníky řízení Vás žádáme v souladu s § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, o písemné vyjádření se k tomuto odvolání ve lhůtě **do 5 dnů** od obdržení této výzvy. Podání vyjádření není povinné, je pouze právem účastníka vyplývajícím ze zákona.


Úřad městské části Praha 15
Stavební úřad -16-
109 00 Praha 10, Boloňská 478
Ing. Jiří Sobota
vedoucí Odboru stavebního

Příloha:

- stejnopis podaného odvolání
- elektronická verze odvolání

Tato výzva musí být vyvěšena po dobu 15 dnů.

20-02-2026

Vyvěšeno dne: 04-02-2026

Sejmuto dne: 20-02-2026

Městská část Praha-Štěrboholy
Úřad městské části
102 00 Praha 10, Ústí nad Labem
IČ: 00231371 DIČ: CZ00231355

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

Doručuje se (na doručení):

účastníkům řízení podle ust. § 182 písm. a, b) a c) stavebního zákona:

1. Abitrin s.r.o., IDDS: 57bkjga
2. Městská část Praha-Štěrboholy, IDDS: ethakud
3. Institut plánování a rozvoje, hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu
4. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
5. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
6. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

účastníkům řízení podle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona:

7. Městská část Praha 15, Kancelář tajemníka, zde **(k vyvěšení na úřední desce a doložení dokladu o vyvěšení)**

8. Městská část Praha-Štěrboholy, IDDS: ethakud **(k vyvěšení na úřední desce a doložení dokladu o vyvěšení), a sice:**

vlastníkům sousedních pozemků parc.č. 110/1, 110/2, 110/5, 111, 112/4, 114, 115, 439/3, 439/49, 439/50, 439/62, 439/78, 439/108, 439/120, 439/149, 439/50, 439/151 v k.ú. Štěrboholy **a těm, kdo mají k těmto pozemkům jiné věcné právo**

a

vlastníkům sousedních staveb č.p. 139, 176, 305, 360, 436, 590 v k.ú. Štěrboholy **a těm, kdo mají k těmto stavbám jiné věcné právo.**

Koncept OST

Spis OST

Sp.zn. 116096/2025/OST/LJa

Tímto podle ust. § 81 zák.č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) podává

Ing. Ondřej Zavadil,

o d v o l á n í

proti rozhodnutí **stavebního úřadu** („správní orgán“) č.j. ÚMČ P15 150575/2025, Sp.zn. 116096/2025/OST/LJa, ze dne 26.11.2025

takto:

Předložená projektová dokumentace se primárně zabývá původní stavbou rodinného domu, která byla předmětem dodatečného povolení stavby.

Ve většině případů je v textové části projektové dokumentace pro navrhovanou změnu stavby uvedeno, že změna stavby před dokončením nemění původní řešení, což neodpovídá rozsahu navrhované změny stavby a ani nezohledňuje vliv změny stavby na vlastníky sousedních pozemky a sousedních staveb.

Textová část projektové dokumentace se zabývá zejména posouzením původní stavby, která byla předmětem dodatečného povolení stavby, než předpokládaným rozsahem navrženého upraveného záměru.

Např. pokud nedochází k navýšení stavby, proč je v projektové dokumentace uvedeno, že stavba má 3. NP, přičemž předchozí stavba byla o 2 NP a podkroví. Rozhodně nelze souhlasit s tvrzením, že se nemění zastavěná plocha stavby a půdorysný průmět odvodňované plochy, neboť vznikají nové zpevněné plochy, dochází k rozšíření stavby navrženou realizací balkonů.

Lze polemizovat, zda tepelná ochrana stavby, k době podání žádosti o povolení změny, nevyžaduje provedení nového zateplení stavby, které vyvolá rozšíření stavby, a tím snížení odstupů stavby od sousedních staveb. I zateplení stavby má vliv na zastavěnost plochy pozemku.

Dokonce se projektová dokumentace tímto posouzením ani nezabývá, proto nelze ze strany vlastníků sousedních staveb a pozemků ani dovodit, co vše se pro ně změní. Veškeré zpevněné plochy mohou negativně ovlivnit nejen okolí zejména v letních měsících, kdy mohou přispět k vytváření městského tepelného ostrova. Ani z předložené situace nelze zjistit skutečný rozsah změny stavby.

Sotva lze věřit tomu, že např. skutečný podíl zeleně na pozemku po všech úpravách je 78,44%. V situaci je navržena min. další zpevněná plocha na povrchové parkoviště, která nezajistí odvod dešťové vody a tato voda může stékat na sousední pozemky. Nelze ani ověřit, zda tato plocha nebude ve skutečnosti ještě větší, protože nejsou uvedeny právními předpisy požadované rozměry parkovacích stání.

Lze považovat za nekorektní vůči vlastníkům sousedním pozemkům, že stávající sousední pozemky, které primárně slouží k rodinnému odpočinku a relaxaci, budou zatíženy zvýšením intenzity provozu na takto navrženém parkovišti, dojde k zamoření zplodinami a hlukem z osobních aut, kdy lze předpokládat, že v této lokalitě bude každé zaparkované auto na pozemku stavebníka z navrženého povrchového parkoviště vyjíždět min. 2 až 3x denně (cesta do práce, na nákupy, převoz dětí apod.), tj. dojde denně k min. 32 až 48 pohybům aut v sousedství zahrad určených k odpočinku.

Je zřejmé, že předmětná stavba od prvopočátku nebyla navržena pro větší počet bytů, a to i s ohledem na předpokládané zajištění dopravy v klidu v podzemní garáži. Navrhovanou změnou stavby stavebníka nemůže dojít vůči vlastníkům sousedních pozemků k zatížení emisemi v daném místě nad míru přípustnou, což ovšem takto navržená změna nerespektuje.

Lze uvést, že by parkoviště této velikosti by mělo být opatřeno stromy, není doložen výpočet dopravy v klidu, který prokáže, kolik takto nevhodně navržený bytový dům generuje parkovacích stání a zda většinu stání není možné umístit do podzemní části stavby. Není zřejmé, zda je řešena ochrana stavby před bleskem, neboť blesky by mohly způsobit ohrožení života nebo zdraví osob nebo zvířat, zejména v případě sousedních staveb pro bydlení.

Změna stavby neřeší odtok srážkové vody tak, aby bylo prokázáno, že nedojde ke stékání vody na sousední pozemky a na přilehlou komunikaci.

V projektové dokumentaci se stavebník odkazuje na původní návrh retenční nádrže a na původní rozsah zpevněných ploch, čímž jednoznačně není prokázáno, že takto navržená změna stavby neohrožuje pozemky a stavby v okolí. Není zhodnoceno, jak je předmětný pozemek chráněn před vydatnými srážkami, což může způsobit zvýšení možnosti zaplavení sousedních pozemků v důsledku nerespektování zákonné povinnosti stavebníka.

V rámci změny stavby dochází k úpravě otvorů v obvodové konstrukci, ale situace neuvádí vzniklý požárně nebezpečný prostor. Nelze tedy zjistit, zda tento nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemek, což by mohl být výrazný zásah do práv vlastníků sousedních pozemků a staveb.

Nelze ani dovodit, kde bude umístěno tepelné čerpadlo, které je zdrojem hluku, a jak bude tento hluk eliminován.

Z projektové dokumentace nevyplývá, kde budou skladovány popelnice na komunální odpad, ani velikost plochy, na které budou popelnice umístěny, což opět může mít vliv na posouzení záměru i vůči vlastníkům sousední stavby.

Lze i upozornit, že bytové domy musí být vybaveny místností nebo prostorem s výlevkou pro úklid společných částí domu.

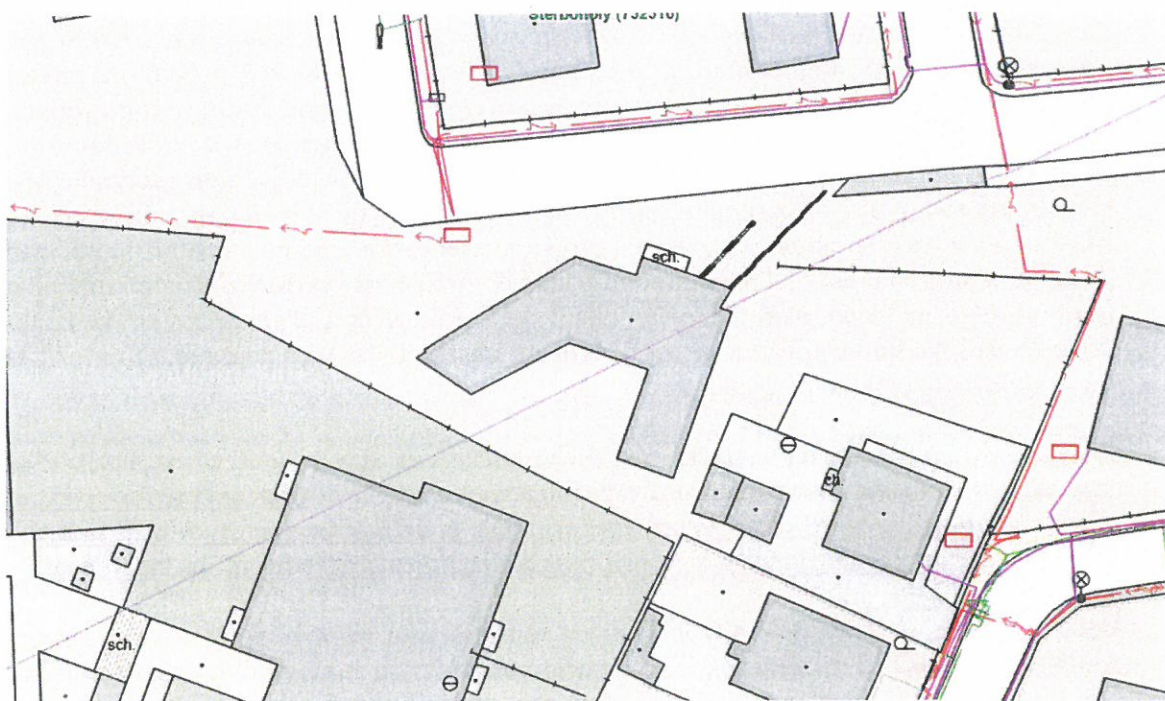
Dle technické zprávy budou na pozemku prováděny výkopové práce, opět není uvedeno kde, ani situace tento návrh neuvádí.

Ani z výkresů obsahujících bourací práce nelze vyčíst, zda se s ohledem na jejich rozsah nebude jednat o provedení stavby nové.

Obecně lze uvést, že není prokázáno, zda takto navržená změna stavby negativně neovlivní vlastníky sousedních pozemků

Obecně lze uvést, že záměr v tomto rozsahu zatíží vlastníky sousedních pozemků nad míru přípustnou nejen ve vztahu k požadavkům na výstavu, ale i na úrovni občanské.

Podle doložené grafické situace je na pozemku stavebníka vedeno el. vedení, což není v projektové dokumentaci řešeno. Je tím ohrožen veřejný zájem na bezpečnosti provozu elektrické rozvodné sítě.



Požaduji přezkum následujících podkladových stanovisek DOSS dle ust. § 149 SŘ:

- 1) Jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 1.4.2025 pod č.j. ÚMČ P15 106915/2025
- 2) Stanovisko Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy ze dne 5.8.2025 pod č.j. KRPA-140432-6/ČJ-2025-0000DŽ
- 3) Stanovisko Odboru dopravy ÚMČ Praha 15 ze dne 12.5.2025 pod č.j. ÚMČ P15 112657/2025/OD/JHr
- 4) Stanovisko HS hl. m. Prahy ze dne 5.2.2025 pod č.j. HSHMP 02436/2025
- 5) Stanovisko HZS hl. m. Prahy ze dne 27.3.2025 pod č.j. HSAA-3042-3/OBK-2025

odvolatel napadá závazná stanoviska dotčených orgánů, protože má pochybnosti, zda tyto orgány skutečně posuzovaly stavbu, která je předmětem uvedeného řízení, zda provedly objektivní posouzení a zda se nejednalo pouze o mechanické přepisování zákonných požadavků bez zohlednění specifik stavby.

Odvolatel odkazuje na rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 11A 109/2013 - 62- z 23.7. 2014, kde se uvádí: „Stavební úřad se proto námitkou směřující proti podkladovým stanoviskům musí zabývat a v kooperaci s příslušným dotčeným orgánem, dotčené materiály si vyžádat a účastníky s nimi v případě jejich žádosti seznámit. Pokud je stanovisko v řízení

před stavebním úřadem ze strany účastníka napadeno jakožto vnitřně rozporné, pak je stavební úřad stejnou cestou, tj. ve spolupráci s tímto orgánem, povinen skutečné či tvrzené rozpory sám odstraňovat. Je zřejmé, že námitkou, podle níž kladné stanovisko bylo vydáno, aniž z odůvodnění tohoto stanoviska je zřejmé, z jakého důvodu je vysloven souhlas (a skutečnosti zmíněné v odůvodnění nasvědčují spíše opačnému závěru), se stavební úřad měl zabývat. Těmito rozpory se stavební úřad má povinnost zabývat z úřední povinnosti jakožto garant zákonnosti územního řízení. Pouhý odkaz na stanoviska dotčených orgánů státní správy se tedy v případě zpochybnění jejich vzájemného souladu jeví jako nedostatečný a v žádném případě nemůže nahradit vlastní správní uvážení stavebního úřadu v tomto směru. Stavební úřad by se tak zbavoval své aktivní role v rozhodovacím procesu a jeho role by v krajním případě byla zredukována ad absurdum na pouhý sběr dat (vyjádření, posudků a stanovisek) a pozdější deklarování závěrů dotčených orgánů státní správy cestou formálního vydání rozhodnutí na jejich základě. Je zřejmé, že takovou pasivní roli stavebnímu úřadu zákon nepřisuzuje. Závazné stanovisko podle § 149 správního řádu je úkon správního orgánu, který není samostatným rozhodnutím, ale je kvalifikovaným vyjádřením správního orgánu k určité otázce a jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí, pro níž je podkladem. Závazné stanovisko jako úkon a zásadní podkladový materiál vydaný orgánem veřejné moci musí obsahovat nejen kvalifikované vyjádření k dané věci (jak s odkazem na konkrétní ustanovení zvláštního zákona a ve veřejném zájmu byla věc posouzena), ale i řádné odůvodnění důvodů tohoto postupu.

Z přezkoumání obsahu odůvodnění závazného stanoviska JES se jeví, že orgán OŽP selhal v požadavcích na formu a strukturu závazného stanoviska. Chybí hodnověrné důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Podle § 149 odst. 1 správního řádu je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem (dotčeným orgánem) na základě zákona a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, ale jeho obsah je závazný pro výrokovou část meritorního rozhodnutí správního orgánu. Závazné stanovisko je tak zásadní pro další postup rozhodování v dané věci, neboť meritorní rozhodnutí musí být vždy v souladu s vydaným závazným stanoviskem.

Na náležitosti závazných stanovisek klade soudní praxe tyto požadavky: „S ohledem na zvláštní postavení závazného stanoviska, kdy jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, je podle Nejvyššího správního soudu zvlášť významné přiměřené použití ustanovení o obsahu, formě a náležitostech rozhodnutí (§ 67 a 68 správního řádu), především pak ust. § 68 odst. 3 citovaného zákona, podle kterého se v odůvodnění uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Obsah závazného stanoviska, a to zejména v případě negativního závazného stanoviska, by tedy měl alespoň v základní rovině odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí. Jedině tak bude možné přezkoumat ve správním soudnictví zákonnost závazného stanoviska jakožto úkonu správního orgánu, který byl závazným podkladem přezkoumávaného rozhodnutí ve smyslu ust. § 75 odst. 2 s. ř. s.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2009, čj. 9 As 21/2009-150, publikovaný pod č. 2381/2011 Sb. NSS).