



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY,
DOPRAVY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ÚSEK VÝSTAVBY

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne Sp. zn.: **P16-83679/2026/OVDŽP/Nš** Vyřizuje Praha
Č. j.: **P16-096509/2026/OVDŽP** Ing. Šárka Nejedlá **3. 8. 2026**

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, 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 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o změnu záměru před dokončením **Z/2026/116368**, kterou dne 14. 6. 2026 podala

SD Zbraslav s.r.o., IČO 08196061, Ukrajinská 1488/10, 101 00 Praha-Vršovice,
kterou zastupuje Ing. Blanka Pospíšilová, IČO 13819755, nar. 30.10.1947, S. K. Neumanna
913/14, 182 00 Praha-Libeň

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

Podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu záměru

Obytný soubor U Loděnice – Zbraslav, ZSPD 02/2026
při ulici U Loděnice, mezi ulicemi Žitavského a K Přehradám, Praha 16 - Zbraslav
Praha, U Loděnice

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 2038/1, 2038/2, 2038/3 v katastrálním území Zbraslav, v tomto rozsahu:

Dokumentace pro vydání společného povolení pro soubor staveb (Hlavní stavbou jsou bytové domy - stavba pro bydlení) - změna stavby před dokončením. Pro soubor staveb bylo 30. 8. 2023 vydáno rozhodnutí č.j. 14294/2023/OVDŽP, které povolilo stavební záměr na stavbu „Obytný soubor U Loděnice - Zbraslav“.

Následně byla zpracována změna stavby před dokončením, na kterou bylo vydáno dne 23. 5. 2024 rozhodnutí č.j.: 09646/2024/OVDŽP pod sp. zn. 09295/2024/OVDŽP/Nš, které schvaluje stavební záměr. Toto rozhodnutí nabylo právní moci 22. 6. 2024.

Stavební objekty dle společného povolení :

SO 101 - Hrubé terénní úpravy beze změn

SO 102 - Komunikace a zpevněné plochy u beton.dlažeb použity betonové obruby místo kamenných

SO 301 – Vodovodní řad + přípojky beze změn

SO 302 – Splašková kanalizace (řad + přípojky) beze změn

SO 303 – Dešťová kanalizace (retenční nádrž) změna napojení na dešťový řad

SO 304 – Přeložka dešťové kanalizace změna napojení retenční nádrže

SO 401 – Rozvody NN, vč. připojení BD beze změn

SO 402 – Rozvody slaboproud, vč. připojení BD beze změn

SO 403 – Veřejné osvětlení beze změn

SO 404 – Rozvody VN + trafostanice beze změn

SO 405 – Přeložka slaboproud beze změn

SO 704 – ZOV - zásady organizace výstavby beze změn

SO 802 – Sadové úpravy drobné úpravy v popínavé zeleni bez vlivu na KZ

SO 803 – Oplocení beze změn

Popis požadované změny záměru před dokončením:

Popis změny a její porovnání s povolením záměru a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru:

Stručný popis změn oproti vydaným společným povolením: SO 701 – Bytový dům „A“, SO 702 – Bytový dům „B“, SO 703 – Bytový dům „C“ :

Změna založení objektu B ze základových pasů na založení na pilotách.

Změna některých otvorů: Výplně jsou optimalizovány vzhledem k využitelnosti vnitřních prostor místností. Obývací pokoje jsou osazeny zdvižně posuvnými dvojdílnými dveřmi (HS portál) pro lepší manipulaci a využití prostoru.

Posuny vnitřních dveří a zařizovacích předmětů: Vnitřní dveře jsou posunuty tak, aby bylo možné osadit obložkové. Rámové dveře s bočním světlíkem a nadsvětlíkem do obývacích pokojů jsou nahrazeny klasickými s obložkovou zárubní. V některých koupelnách je změněna dispozice zařizovacích předmětů. Jsou optimalizovány instalační přízdívky, kde to instalace dovolí sníženy na 1,2 m.

Změna rozměrů výtahové šachty v závislosti na změně dodavatele: Vnější rozměr výtahové šachty zůstává zachován. V objektu A jsou upraveny otvory dveří výtahové šachty, horní a spodní dojezd výtahu.

Změna materiálů povrchů části fasád: Fasáda s dřevěným obkladem a fasáda s obkladem z kompozitních hliníkových desek je nahrazena fasádou s probarvenou tenkovrstvou omítkou.

Změna zateplovacího systému: Tepelná izolace z fenolitické pěny, tl. 100 mm, je nahrazena tepelnou izolací fasádního expandovaného šedého polystyrenu, tl. 150 mm. Tepelné technické vlastnosti obvodových stěn zůstávají zachovány.

Změna materiálů povrchů části podlah: Nášlapná vrstva lodžii a teras z terasových prken a betonové dlažby bude nahrazena nášlapnou vrstvou z velkoformátové keramické dlažby pro použití v exteriéru. V 1.PP objektů bude nášlapnou vrstvou tvořit epoxidový nátěr i na chodbách a v úklidových místnostech.

SDK podhledy příslušenství bytů budou jednotně na světlou výšku 2400 mm.

V 1.PP objektu B a C změna využití v části vnitřních prostor na nebytové prostory: V 1.PP objektu B byl původně navržen 1 nebytový prostor – obchod, nově je navrhován prostor pro administrativu. Ve vedlejších prostorách 1.PP jsou dále navrhovány dvě ubytovací jednotky. Celkem jsou tedy v 1.PP objektu B tři nebytové prostory. V 1.PP objektu C je upřesněno využití nebytových prostor jako ubytovací jednotka.

Úprava řešení prostranství mezi objekty A a B („náměstí“) – posuny stromů (počet 6 ks zůstává zachován), zrušení schodiště od objektu B na prostranství. Zrušení opěrné stěny jižně od objektu B.

SO 303 – Dešťová kanalizace (retenční nádrž): změna napojení na dešťový řad SO 304 – Přeložka dešťové kanalizace : změna napojení retenční nádrže.

Podrobně jsou změny popsány v A - Průvodní a B - Souhrnné technické zprávě.

Stanoví další podmínky pro provedení změny záměru:

1. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace s datem 02/2026 ověřené v řízení o této změně, zodpovědný projektant Ing. Kamil Hladký, ČKAIT 0008927, jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Budou splněny podmínky Vyjádření k povolení vodohospodářské stavby PVS, a.s. a PVK, a.s., č. j. ZADOST202604019 ze dne 19. 5. 2026.
3. Lhůta k dokončení záměru včetně povolené změny se stanoví do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

SD Zbraslav s.r.o.; HMP zastoupené odborem evidence majetku MHMP; Městská část Praha-Zbraslav; Pražské vodovody a kanalizace, a.s.; Pražská vodohospodářská společnost a.s.

Odůvodnění:

Dne 14. 6. 2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením.

Stavba byla povolena rozhodnutím č. j. 14294/2023/OVDŽP ze dne 30. 8. 2023 pod SZ. zn. 10000/2023/OVDŽP/Nš, nabytí právní moci dne 3. 10. 2023. Stavební úřad vydal rozhodnutí na změnu stavby před dokončením č. j. 09646/2024/OVDŽP ze dne 23. 5. 2024 pod SZ. zn. 09295/2024/OVDŽP/Nš.

Návrh žadatele byl doložen mimo jiné následujícími doklady:

- Plná moc k zastupování pro Ing. Blanku Pospíšilovou, nar. 30. 10. 1947, S. K. Neumanna 913/14, Praha-Libeň ze dne 21. 6. 2022
- Projektová dokumentace pro povolení změny stavby před dokončením s datem 02/2026 zodpovědný projektant Ing. Kamil Hladký, ČKAIT 0008927.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Hygienické stanice HMP, Závažné stanovisko č. j. HSHMP 40855/2022 ze dne 3. 10. 2022 zůstává v platnosti;
- Hygienické stanice HMP, Závažné stanovisko č. j. HSHMP 08834/2024 ze dne 6. 3. 2024;
- Hygienické stanice HMP, Závažné stanovisko č. j. HSHMP 24304/2026 ze dne 15. 5. 2026;
- Hasičský záchranný sbor, Závažné stanovisko č. j. HSAA-1601-7/PRE7-2024 ze dne 20. 3. 2024;
- Hasičský záchranný sbor, Závažné stanovisko č. j. HSAA- 4975-3/PRE7-2026 ze dne 1. 6. 2026.

Vyjádření správců technické infrastruktury:

- PVS, a.s. a PVK, a.s., Vyjádření k povolení vodohospodářské stavby č. j. ZADOST202313731-01 ze dne 28. 2. 2024;
- PVS, a.s. a PVK, a.s., Vyjádření k povolení vodohospodářské stavby č. j. ZADOST202604019 ze dne 19. 5. 2026.

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

Oznámení o zahájení řízení bylo rovněž zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup.

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

Účastníci řízení:

Podle § 182 písm. a) stavebního zákona je účastníkem řízení stavebník:

SD Zbraslav s.r.o., IČO 08196061, Ukrajinská 1488/10, 101 00 Praha-Vršovice.

Podle § 182 písm. b) stavebního zákona je účastníkem řízení obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

Hl. město Praha, zastoupená Institutem pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, Praha 2.

Podle § 182 písm. c) stavebního zákona je účastníkem řízení vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn:

SD Zbraslav s.r.o.; HMP zastoupené odborem evidence majetku MHMP; Městská část Praha-Zbraslav.

Podle § 182 písm. d) stavebního zákona je účastníkem řízení osoba, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

Městská část Praha-Zbraslav, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., PREDistribuce, a.s., Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Technologie hlavního města Prahy, a.s., Povodí Vltavy, s. p., Dopravní podnik.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru):

Vlastníci pozemků parc. č. parc. č. 2025/1, 2028, 2029, 2030, 2031, 2033, 2034/1, 2034/2, 2034/4, 2036/3, 2036/4, 2036/5, 2039, 2040, 2041, 2042, 2044/1, 2044/2, 2044/4, 2045/1, 2045/2, 2045/3, 2047, 2052/1, 2056/1, 2058/5, 2058/8, 3159/1, 3311, 3312/2, 3312/3 v katastrálním území Zbraslav a Městská část Praha- Zbraslav.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám (podle § 94m odst. 2 se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru): Praha, Zbraslav č.p. 546, č.p. 548, č.e. 108, č.p. 550, č.p. 552, č.p. 1252, č.p. 1254, č.p. 1255 a č.p. 1253.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů do samostatné působnosti městské části náleží oprávnění vystupovat jako účastník v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí, společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo dodatečné povolení stavby územní rozhodnutí nahrazující podle zvláštního právního předpisu v území městské části.

Ve smyslu tohoto ustanovení je účastníkem společného řízení Městská část Praha- Zbraslav.

Soulad stavby s veřejnými zájmy:Územní plán:

Z hlediska souladu stavby s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy vydal souhlasné závazné stanovisko Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje č. j. MHMP 1484668/2022 ze dne 24. 8. 2022. Předložený záměr se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití C, v území rozvojovém, a OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

V závazném stanovisku odbor územního rozvoje MHMP podrobně vyhodnotil soulad záměru s požadavky územně plánovací dokumentace, včetně cílů a úkolů územního plánování se závěrem, že záměr je navržen v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s územně plánovací dokumentací, včetně Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Pražské stavební předpisy (dále jen „PSP“):

Projektová dokumentace v odpovídající míře splňuje požadavky příslušných ustanovení o umístění, povolování a provádění staveb stanovených Nařízením č. 10/2024 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), požadavky stanovené vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Projektová dokumentace splňuje požadavky příslušných ustanovení o umístování, povolování a provádění staveb.

Stavba je navržena tak, aby po dobu předpokládané existence vyhověla požadovanému účelu a odolala všem zatížením a vlivům, které se mohou běžně vyskytnout při provádění i užívání stavby.

Návrh stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu návrhu, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

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:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námítky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Nebyly uplatněny.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Nebyly uplatněny.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil změnu záměru podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace změny záměru splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny záměru.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k 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.

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

Ing. Lenka Böhmová
vedoucí odboru

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky) :

Ing. Blanka Pospíšilová, IDDS: xmmne6x

místo podnikání: S. K. Neumanna č.p. 913/14, Praha 8-Libeň, 182 00 Praha 82

IPR Praha, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Městská část Praha-Zbraslav, IDDS: zcmap6w

sídlo: Zbraslavské náměstí č.p. 464, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516

dotčené orgány :

HSHMP, IDDS: zpqai2i

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

HZS hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

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

ÚMČ Praha 16 - OVDŽP, odd. životního prostředí, Václava Balého č.p. 23/3, Praha 16-Radotín, 153 00 Praha 512

ostatní :

Povodí Vltavy, s.p., IDDS: gg4t8hf

sídlo: Holečkova č.p. 3178/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

Hlavní město Praha, zast. MHMP-Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h

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

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3

sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

PVS a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

PVK, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 15-Hostivař, 102 00 Praha 102

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle