



Zn: OVY/168797/2026/Št

Čj: P12 226583/2026 OVY

Z/2026/115956

Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Štumpfová, tel: 2440284

Datum: 27.10.2026

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-LIBUŠ		
POŠLO DNE:	27 -10- 2026	
Č.j. MČ_P Lib.	Přiděleno	Počet listů/příloh
3846/26	u8	

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 12.08.2026 podali

Nguyen Ngoc Kiem, nar. 10.03.1973, bytem Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš a

Dang Thi Mai Huong, nar. 16.01.1979, bytem Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš,

zastoupení společností DV engineering, s.r.o., IČO 28183967, Konstantinova 1492/36, Praha 4 - Chodov, 149 00 Praha 415

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. **povoluje** podle § 197 stavebního zákona **záměr** nazvaný

„RD Písnice 845/359“

(dále též "stavba nebo stavební záměr") na pozemku parc. č. 845/359 (druh pozemku orná půda) v katastrálním území Písnice.

Stavební záměr obsahuje:

- rodinný dům,
- domovní rozvody vody napojené na stávající vodovodní přípojku,
- domovní rozvody splaškové kanalizace napojené na stávající přípojku splaškové kanalizace,
- domovní rozvody dešťové kanalizace s filtrační šachtou a vsakovacím tělesem,
- zpevněné plochy pro parkování automobilů
- oplocení

Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude umístěna na pozemku č. parc. č. 845/359 v katastrálním území Písnice, v souladu s výkresy „C.2 – Katastrální situační výkres“ a „C.3 Koordinační situační výkres“ v měřítku 1:200, se zakreslením stavebního pozemku, navrhovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb. Tyto situační výkresy budou součástí ověřené projektové dokumentace, vypracované Ing. Davidem Večeřou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT – 0010156, která byla vložena do evidence elektronických dokumentací (ID dokumentace SR00X02BF12Z).
2. Půdorys rodinného domu bude možné vepsat do čtverce o rozměrech 12,96 x 12,96 m. Druhé nadzemní podlaží bude z východní a části severní strany ustoupené, střecha nad 1. NP této části bude využita jako terasa.
3. Rodinný dům bude umístěn na pozemku č. parc. 845/359 v k. ú. Písnice tak, že jeho jižní stěna bude od hranice sousedního pozemku č. parc. 845/358 v k. ú. Písnice vzdálena min. 4,6 m. Vzdálenost východní stěny rodinného domu v úrovni 1.NP bude od hranice sousedního pozemku č. parc. 845/107 v k. ú. Písnice (komunikace) bude min. 9 m. Vzdálenost severní stěny rodinného domu od hranice sousedního pozemku č. parc. 845/112 v k. ú. Písnice bude min. 2,3 m. Vzdálenost západní stěny rodinného domu od hranice sousedního pozemku č. parc. 845/100 v k. ú. Písnice bude min. 6,3 m.
4. Rodinný dům bude mít dvě nadzemní podlaží, zastřešený bude valbovou střechou. Rodinný dům bude obsahovat jednu bytovou jednotku.
5. Rodinný dům bude výškově umístěn tak, že úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude na kótě $\pm 0,000$ m = 300,80 m n.m. ve výškovém systému Balt p.v. Výška stěny rodinného domu od přilehlého terénu bude 6,45 m, výška hřebene střechy od přilehlého terénu bude 9,15 m.
6. Rodinný dům bude napojen domovním rozvodem vody na stávající vodovodní přípojku ukončenou ve vodoměrné šachtě na pozemku rodinného domu a domovním rozvodem splaškové kanalizace na stávající přípojku splaškové kanalizace ukončenou v revizní šachtě na pozemku rodinného domu. Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávajícího elektroměrného kiosku s hlavním jističem a elektroměrem.
7. Dešťové vody z rodinného domu budou svedeny domovními rozvody dešťové kanalizace do akumulární jímky o objemu 8 m³ a následně využity pro závlahu zahrady. jímka bude provedena s přepadem do vsakovacího tělesa o půdorysném rozměru 3,5 x 7 m a výšce 0,85 m. Akumulační jímka a vsakovací těleso budou umístěny ve východní části pozemku.
8. Doprava v klidu bude zajištěna jedním garážovým stáním v rodinném domě a jedním parkovacím stáním na pozemku rodinného domu před garáží.
9. Na pozemku rodinného domu bude vymezen prostor pro uložení nádoby na směsný odpad.
10. Připojení rodinného domu na komunikaci na pozemku parc.č. 845/107 k.ú. Písnice, jejíž užívání bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. R/2024/26495/13 ze dne 13.03.2025 je řešeno sjezdem, který byl součástí této komunikace řešené jako obousměrná obslužná komunikace s režimem obytná zóna.
11. Zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé vody v rodinném domě bude tepelné čerpadlo typ vzduch-voda. Venkovní jednotka tepelného čerpadla bude umístěna severní stěně rodinného domu. Vnitřní jednotka tepelného čerpadla včetně zásobníku teplé vody bude umístěna v technické místnosti v 1.NP.
12. Větrání bude nucené s rekuperací zpětného získávání odpadního tepla.

13. Stavba bude provedena dodavatelsky, stavebním podnikatelem, oprávněným k provádění stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, nebo svépomocí za předpokladu, že bude zajištěno odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Jméno, adresu stavebního podnikatele či stavbyvedoucího včetně dokladu o jeho oprávnění doručí stavebník stavebnímu úřadu nejméně 10 dnů před zahájením stavby.
14. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu v souladu s plánem kontrolních prohlídek stavby tyto termíny:
 - a) provedení základových konstrukcí
 - b) po dokončení hrubé stavby
 - c) po dokončení stavby.
15. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek.
16. Na základě požadavků závazného stanoviska vydaného Hygienickou stanicí hl. m. Prahy Spis. Zn.: R/2026/137573 (č.j. R/2026/137573/2) ze dne 18.06.2026 bude před započatím užívání stavby Hygienické stanici hl. m. Prahy předložen protokol měření hladin hluku z provozu tepelného čerpadla, které objektivně prokáže splnění hygienických limitů pro denní i noční dobu v nejbližších chráněných venkovních prostorech okolních staveb.
17. Na základě požadavků Jednotného environmentálního stanoviska Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 ze dne 31.03.2026, sp. zn. P12 25789/2026 OŽP, č.j. P12 57179/2026 OŽP budou splněny následující podmínky:
 - a. Po provedení výkopu pro vsakovací zařízení bude jeho poloha a rozměry osvědčeny osobou s odbornou způsobilostí – hydrogeologem.

Stavební úřad vymezuje území dotčené vlivem stavby:

Ve smyslu ustanovení § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území zahrnující:

- pozemky stavby (pozemek parc.č. 845/359 v katastrálním území Písnice),
- pozemky sousedící v katastrálním území Písnice (pozemky parc. 845/112, 845/100, 845/358, 845/107, 845/290, 845/291, 845/292, 845/293, 845/220),

jejichž vlastníci, vlastníci staveb na nich a osoby, které mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, jsou účastníkem řízení o povolení záměru.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Nguyen Ngoc Kiem, Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš

Dang Thi Mai Huong, Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš

Odůvodnění:

Dne 12.08.2026 podal zástupce stavebníka žádost o povolení výše uvedené stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Opatřením Čj: P12 210189/2026 OVY ze dne 23.09.2026 stavební úřad vyrozuměl podle ustanovení § 188 stavebního zákona o zahájení řízení všechny známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Stavební úřad nenařídil ústní jednání, a proto v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 stavebního zákona určil ve vyrozumění lhůtu **15 dnů** od doručení vyrozumění, do kdy mohou účastníci řízení podat námítky. Vyrozumění o zahájení řízení bylo doručováno dotčeným orgánům, účastníkům řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona a hlavnímu projektantovi do vlastních rukou. Protože se jedná o řízení s velkým počtem účastníků

(více než 30) dle § 144 správního řádu, bylo vyrozumění ostatním účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s § 144 odst. 6 správního řádu. Účastníci řízení byli ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni, že své námitky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení ve vyrozumění o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 190 stavebního zákona.

Podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Stavební úřad upustil od ústního jednání, protože zná dané území ze své úřední činnosti, má možnost nahlížet do archivu stavebního úřadu a do dalších zejména mapových podkladů, ke kterým má přístup. Stavba je umístěována v území, které je stavebnímu úřadu dobře známé.

V předmětném řízení měl stavební úřad shromážděny veškeré podklady a v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů dal současně účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve výše uvedené lhůtě 15 dnů.

Ve stanovené lhůtě neuplatnili účastníci řízení žádné námitky ani připomínky.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Stručná charakteristika stavby:

Jedná se o stavbu rodinného domu o 2 nadzemních podlažích napojených na dopravní a technickou infrastrukturu.

Základní kapacity:

Zastavěná plocha rodinného domu:	159,38 m ²
Obestavěný prostor:	1133 m ³
Počet bytových jednotek:	1

Ochrana před pronikáním radonu z podloží, je navržena dle ČSN 73 0601 – Ochrana staveb proti radonu z podloží. Je navrženo aktivní opatření odvětrání podloží, protože je navržené podlahové vytápění v podlaze na terénu. Navržena je protiradonová izolace ELASTEK 40 mineral special, dále bude podloží odvětráno nad střešní rovinu. Tyto dvě opatření spolu splňují požadavky pro vysoký radonový index pozemku.

K žádosti byla připojena dokumentace pro povolení záměru, zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

Dokumentace byla jako celek také projednána s dotčenými orgány a dalšími organizacemi a závazná stanoviska a vyjádření jsou řádným podkladem pro vydání povolení.

Projektovou dokumentaci v jednotlivých částech vypracovali:

- Zodpovědný projektant: Ing. David Večeřa, ČKAIT 0010156
- Stavebně konstrukční řešení: Ing. David Večeřa, ČKAIT 0010156
- Požárně bezpečnostní řešení: Ing. Josef Kyhos, ČKAIT 0014476

Žádost byla doložena následujícími doklady:

- plná moc pro DV engineering, a. s., ze dne 20.11.2025 k zastupování stavebníků

- závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 18.06.2026, Spis. Zn.: R/2026/137573 (č.j. R/2026/137573/2),
- Jednotné environmentální stanovisko Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 12 ze dne 27.07.2026, sp. zn. P12 109910/2026 OŽP, č.j. P12 149747/2026 OŽP,
- Smlouva s PREdistribuce a.s. o připojení na napěťové hladině NN č. 9004587 ze dne 30.06.2026,
- smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 300276814 ze dne 05.05.2025,
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, sdělení k poskytnutí podkladů pro zpracování panoramatických zákresů záměru č.j. IPR 16909/25 ze dne 01.07.2026
- geologický průzkum pro vsakování srážkových vod na pozemku č. parc. 845/359 v k. ú. Písnice z 06/2026, vypracovaný RNDr. Radkem Procházkou, Ph.D., odborná způsobilost v hydrogeologii a inženýrské geologii, č. 2174/2012,

Doklady prokazující vlastnické právo podle § 187 stavebního zákona: žadatelé jsou vlastníky dotčeného pozemku:

LV 1925 – pozemek parc.č. 845/359 k.ú. Písnice – vlastníky jsou Nguyen Ngoc Kiem a Dang Thi Mai Huong oba bytem Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš

Stavební úřad posoudil stavební záměr žadatele v souladu s § 193 stavebního zákona takto:

- § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území a s cíli a úkoly územního plánování

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1-5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1-4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčeny.

Dne 01.09.2026 nabyl účinnosti Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán), který byl vydán opatřením obecné povahy č. 001/2026. Podle čl. 167 Metropolitního plánu se záměry, u nichž bylo zahájeno řízení, které nebylo před účinností Metropolitního plánu dokončeno, považují za přípustné v rozsahu, v jakém byl záměr přípustný podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55/2018 se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy B.

Využití pozemků je v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit:

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

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

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr v souladu s přípustným využitím plochy **OB – čistě obytné**, kde jsou plochy pro bydlení v souladu s hlavním využitím. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou v ploše OB v souladu s přípustným využitím. Navrhovaný záměr je v souladu s ÚPn SÚ hl. m. Prahy.

Parkovací plochy pro osobní automobily jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, ani jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná.

Posouzení míry využití je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy (pozemek parc.č. 845/359 k.ú. Písnice) celkem 582 m². Dle předloženého výpočtu je hrubá podlažní plocha 289,51 m² a koeficient podlažních ploch KPPp $0,497 \leq 0,5$. Zeleň celkem je 381,58 m² a koeficient zeleně po podlažnost 2 je $0,656 \geq 0,65$.

Záměr je hodnocen jako podmíněně přípustný, protože překračuje koeficient podlažních ploch KPP 0,3. Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určujících pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky,

- měřítku zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.

Stavební záměr se nachází mimo území plošné památkové rezervace. V dané lokalitě Písnice s vesnickou strukturou se převážně nachází soliterní domy o dvou nadzemních podlažích s různorodou střešní krajinou, což záměr respektuje. Stavební záměr v širším území ve stejné funkční ploše sousedí s pozemky, které mají kód míry využití C i D a z tohoto důvodu se záměr svou velikostí přizpůsobuje stavbám na těchto pozemcích. Navrhovaný záměr se neuplatní v panoramatických zákresech. **Navrhovaný stavební záměr je přípustný.**

- § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – soulad s cíli a úkoly územního plánování úřad neposuzuje, neboť je na území obce vydán územní plán
- § 193 odst. 1 písm. c) stavebního zákona – požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

K žádosti byla připojena dokumentace pro povolení záměru, zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

Stavební úřad posoudil soulad stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy). Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že záměr je s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy v souladu, zejména v těchto bodech:

- § 15 – *umísťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru*; v řešeném území není regulačním plánem ani územním rozhodnutím stavební čára stanovena, v sousedství se nevyskytuje žádná zástavba, ze které by bylo možné stavební čáru odvodit; z tohoto důvodu ji stavební úřad považuje za stavební čáru volnou – je v souladu
- § 19 – *umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci*; jedná se o stavbu rodinného domu se dvěma nadzemními podlažními s valbovou střechou, max. výškou hřebene 9,0 m od ± 0,00 m (podlaha 1. NP). V dotčeném území je výšková hladina 0-9m – je v souladu
- § 21 – *odstupy od okolních budov*; v přímém sousedství se žádné stavby nevyskytují, prokazování odstupových úhlů proto nebylo požadováno – je v souladu
- § 22 – *odstupy staveb a požadavky na výstavbu při hranici pozemku*; navržená stavba splňuje minimální odstup od hranic se sousedním pozemkem minimálně 2 m – je v souladu
- § 24 – *nápojení na komunikace*; navržená stavba má vyhovující stávající připojení – je v souladu
- § 25, 26 – *kapacity parkování, forma a charakter parkování*; doprava v klidu je řešena jedním garážovým stáním a jedním stáním na pozemku stavby – je v souladu
- § 28 – *zásobování pitnou vodou a studny*; rodinný dům je napojen na stávající vodovodní přípojku – je v souladu
- § 29 – *zneškodňování odpadních vod*; rodinný dům je napojen na stávající přípojku splaškových vod – je v souladu
- § 30 – *hospodaření se srážkovými vodami*; likvidace srážkových vod je řešena odvodem dešťových vod domovní dešťovou kanalizací do akumulární jímky o objemu 8 m³ a následném využití pro závlahu zahrady. Jímka bude provedena s přepadem do vsakovacího tělesa o půdorysném rozměru 3,5 x 7 m a výšce 0,85 m. Akumulační jímka a vsakovací těleso budou umístěny ve východní části pozemku parc.č. 845/359 v k.ú. Písnice. Součástí dokladů je Geologický průzkum pro vsakování srážkových vod na pozemku stavby, vypracovaný oprávněnou osobou – je v souladu

- § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona – požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v § 149 správního řádu.

- § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona – požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Připojení rodinného domu na komunikaci na pozemku parc.č. 845/107 k.ú. Písnice je řešeno sjezdem, který je součástí komunikace, která je řešená jako obousměrná obslužná komunikace s režimem obytná zóna. Užívání této komunikace bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. R/2024/26495/13 ze dne 13.03.2025.

Rodinný dům bude napojen na stávající již vybudovanou technickou infrastrukturu (vodovodní přípojka, splašková kanalizační přípojka, přípojka elektro).

- § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona – ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Záměr je navržen tak, aby byl šetrný k vlastníkům sousedních pozemků a staveb, a aby vlivem na okolí nepřekračoval míru přiměřenou poměrům. Stavební úřad vyhodnotil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, s pražskými stavebními předpisy, jak je uvedeno výše v části hodnocení záměru dle ustanovení § 193 stavebního zákona. Záměr respektuje stávající charakter území, ve vazbě k okolním stávajícím stavbám nepůsobí nijak negativně a nepřekračuje míru přiměřenou poměrům.

Stavební úřad stanovil účastníky řízení dle § 182 stavebního zákona takto:

písm. a) – stavebník:

Nguyen Ngoc Kiem, bytem Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš
a Dang Thi Mai Huong, bytem Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš,

písm. b) - obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

obec Hl. m. Praha zastoupená Institutem plánování rozvoje HMP, IČ: 70883858,
Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2 – Nové Město

písm. c) - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má ke stavbě nebo pozemku jiné věcné právo:

vlastníkem pozemku jsou žadatelé,

K pozemku dotčenému stavbou má jiné věcné právo CETIN a.s.

písm. d) - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

účastníkem řízení jsou vlastníci pozemků a stavby v katastrálním území Písnice:

parc.č. 845/112, 845/100, 845/358, 845/107, 845/290, 845/291, 845/292, , 845/293,
845/220 a stavby č.p. 550

písm. e) - osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon - § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů:

Městská část Praha – Libuš.

Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

Nad rámec stavební úřad uvádí, že předmětem tohoto povolení není oplocení mezi pozemky v zastavěném území, ani oplocení z veřejného prostranství v zastavěném území, jehož výška

nepřesáhne 2,0 m, a tudíž podle Přílohy č. 1 – Drobné stavby odst. (1) písm. a) bod č. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, je stavbou, která podle Části šesté, HLAVA I, Obecná a společná ustanovení § 171 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění nepodléhá povolení.

Upozornění pro stavebníka:

Stavebník je dle ustanovení § 160 odst. 2 nového stavebního zákona povinen:

- 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 stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, 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 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,
- e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, 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 prohlídce 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.

Dle ustanovení § 230 odst. 1 nového stavebního zákona lze stavbu užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. K žádosti o kolaudační rozhodnutí stavebník doloží doklady a podklady uvedené v § 232 nového stavebního zákona.

Povolení má podle ustanovení § 198 odst. 1 nového stavebního zákona platnost 2 roky. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Podle ustanovení § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1 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.

JUDr. Evžen Teršl v.r.
vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení: Ing. arch. Pavlína Štumpfová

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 bod 1. písm. a ve výši 5 000 Kč byl zaplacen dne 19.10.2026.

Rozdělovník:**I. Účastník řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona (do vlastních rukou):****1) DV engineering, s.r.o., IDDS: 69z2kfj**

sídlo: Konstantinova 1492, 149 00 Praha 4

zastoupení pro: Nguyen Ngoc Kiem, Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš a
Dang Thi Mai Huong, Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš

II. Účastník řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona (do vlastních rukou):**2) Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu**

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2

zastoupení pro: hlavní město Prahu

III. Účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona (do vlastních rukou):**3) CETIN a.s., IDDS: qa7425t**

sídlo: Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

IV. Účastníci řízení dle § 182 písm. d) a písm. e) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou):

- se žádostí o vyvěšení na úřední desce **ÚMČ Praha 12** po dobu 15 dnů
- se žádostí o vyvěšení na úřední desce **ÚMČ Praha Libuš** po dobu 15 dnů

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

- katastrální území Písnice: pozemky parc.č. 845/112, 845/100, 845/358, 845/107, 845/290, 845/291, 845/292, , 845/293, 845/220

- katastrální území Písnice: stavba č.p. 550

V. Dotčené orgány:

- 4) Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1 – Staré Město (k Spis. Zn.
R/2026/137573 ze dne 18.06.2026)
- 5) Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí, Generála Šišky č.p. 2375/6,
Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412 (č.j. P12 149747/2026 OŽP ze dne
27.07.2026).

VI. Hlavní projektant:

- 6) Ing. David Večeřa, IDDS: uv6aua3

VII. Na vědomí:

- 7) Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, evidence ÚR - pí. Faktorová, IDDS: c2zmahu
- 8) Nguyen Ngoc Kiem, Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš
- 9) Dang Thi Mai Huong, Šátalská 902//14a, 142 00 Praha 4 – Libuš
- 10) spisovna
- 11) spis

**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
PRAHA - LIBUŠ**
Libušská 35, 142 00 Praha 4

Vyvěšeno dne:	27.10.2026
Sejmuto dne:	27.11.2026