

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
Úřad městské části, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
odbor stavební

SPIS. ZN.: P4/449467/26/OST/JAST

V Praze dne 22.8.2026

Č.J.: P4/682918/26/OST/KOP

Oprávněná úřední osoba: Peter Komžík

tel.: 261 192 248, email.: peter.komzik@praha4.cz

ROZHODNUTÍ
ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, 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 vyhl. 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, kterou dne 21.5.2026 prostřednictvím portálu stavebníka pod ID záměru Z/2026/98698 podal

Štěpán Neustupný, nar. 25.2.1983, bytem Železničářská č.p. 375/23, Doubravka, 312 00 Plzeň 12, kterého zastupuje Atelier EGIS, spol. s r.o., IČO 28375327, se sídlem Na Botiči č.p. 3169/5, 106 00 Praha 10

(dále jen "stavebník"), která se týká záměru:

novostavba rodinného domu
na pozemku parc.č. 239/1 v katastrálním území Michle
v ulici Třeboňské, Praha 4 - Michle
včetně opěrné stěny, oplocení, vodovodní a kanalizační přípojky, napojení na teplovod a elektro
a 2 vsakovacích objektů

na který vydal ÚMČ Praha 4 odbor stavební dne 1.11.2024 pod spis. zn. P4/263423/24/OST/JAST a č.j. P4/527225/24/OST/JAST společné územní a stavební povolení, které nabylo právní moci dne 5.12.2024.

Na základě tohoto přezkoumání podle § 224 stavebního zákona

p o v o l u j e
z m ě n u z á m ě r u p ř e d d o k o n ě n í m

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební povoluje změnu nedokončeného záměru v tomto rozsahu:

- rozšíření přízemí rodinného domu o zádveří v pruhu širokém 1m,
- drobné dispoziční úpravy v přízemí rodinného domu,
- vytvoření terasy v patře rodinného domu a to na části střechy přízemní přístavby,
- drobné dispoziční úpravy v patře rodinného domu,
- změna konstrukčního řešení opěrné stěny,
- změna konstrukčního řešení obvodových stěn při hranici pozemku,
- zkrácení přístupového chodníčku a oplocení o 1m.

Stanoví další podmínky pro provedení záměru:

1. Změna záměru bude provedena podle projektové dokumentace z ledna 2026 ověřené v řízení o této změně, kterou vypracoval Ing. Richard Houška – ČKAIT 0000781; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. V úrovni 1.NP bude povolená vstupní část do domu rozšířena o přístavbu zádveří o rozměrech 1000 x 3830 mm. Výška atiky navrhované přístavby bude v úrovni +2,910 m od úrovně ±0,000=264,750 m. n. m Bpv, což je úroveň podlahy v 1.NP.
3. Ostatní podmínky společného územního a stavebního povolení ze dne 1.11.2024 pod spis. zn. P4/263423/24/OST/JAST, č.j. P4/527225/24/OST/JAST zůstanou v platnosti.

Účastníkem řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) je Štěpán Neustupný, nar. 25.2.1983, bytem Železničářská č.p. 375/23, Doubravka, 312 00 Plzeň 12, kterého zastupuje Atelier EGIS, spol. s r.o., IČO 28375327, se sídlem Na Botiči č.p. 3169/5, 106 00 Praha 10.

Odůvodnění:

Dne 21.5.2026 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením. Na stavební záměr vydal Úřad městské části Praha 4, odbor stavební dne 1.11.2024 společné územní a stavební povolení pod č.j. P4/527225/24/OST/JAST, spis. zn. P4/263423/23/OST/JAST, které nabylo právní moci dne 5.12.2024.

Změna záměru před dokončením spočívá v:

- v rozšíření přízemí rodinného domu o zádveří v pruhu širokém 1m,
- v drobných dispozičních úpravách v přízemí rodinného domu,
- ve vytvoření terasy v patře rodinného domu a to na části střechy přízemní přístavby,
- v drobných dispozičních úpravách v patře rodinného domu,
- ve změně konstrukčního řešení opěrné stěny,
- ve změně konstrukčního řešení obvodových stěn při hranici pozemku,
- ve zkrácení přístupového chodníčku a oplocení o 1m.

Stavebnímu úřadu je z úřední činnosti známo, že se stavbou bylo započato a jsou prováděny stavební úpravy na předmětné stavbě dle výše uvedeného stavebního povolení.

Stavební úřad písemností ze dne 25.5.2026 pod č.j.: P4/459272/26/OST/JAST vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 190 odst. 1 stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek. Jelikož se k uvedenému dni nikdo nevyjádřil, stavební úřad využil závazných stanovisek a podkladů doložených stavebníkem k žádosti.

V provedeném řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením podle ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona ve spojení s ust. 184 odst. 1 a 2 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního řízení.

V průběhu řízení byly dle ust. § 184 odst. 2 stavebního zákona předloženy tyto doklady:

projektová dokumentace změny stavby před jejím dokončením z ledna 2026 skládající se z těchto částí:

- architektonicko stavební řešení (průvodní list, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, výkresová část) ověřil Ing. Richard Houška – ČKAIT 0000781, dokumentaci stavebně konstrukčního řešení podepsal Ing. Richard Houška – ČKAIT 0000781, požárně bezpečnostní řešení ověřil Ing. Marek Lokvenc - ČKAIT 0602920,
- plná moc k zastupování stavebníka
- závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:
souhlasné bezpodmínečné stanovisko MHMP OPP ze dne 4.5.2026 pod č.j. MHMP 392337/2026

sdělení HS hl. m. Prahy ze dne 7.4.2026 pod č.j. HSHMP 18488/2026/Zár

jednotné environmentální stanovisko ÚMČP4 OŽP ze dne 13.5.2026 pod č.j. R/2026/80003/2

- výpis z katastru nemovitostí

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

a.) stavebník a vlastník předmětné stavby, kterým je:

- Štěpán Neustupný, Železničářská č.p. 375/23, Doubravka, 312 00 Plzeň 12, kterého zastupuje Atelier EGIS, spol. s r.o., IČO 28375327, Na Botiči č.p. 3169/5, 106 00 Praha 10.

b.) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, kterou je:

Hl. m. Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

c.) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, kterými jsou:

- vlastníci pozemků parc. č. 3304, 238, 236/1, 240/3, 242/1, 246, 247, 248/3, 248/7, 245 v k.ú. Michle,
- vlastníci staveb č.p. 590, 251, 252, 1032, 1101 a 410 v katastrálním území Michle,

d.) Účastníkem řízení ve smyslu ust. § 18 odst. 1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů je dále:

Městská část Praha 4, kterou v řízení zastupuje OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 46 Praha 4

V ust. § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se řízení podle tohoto zákona (zákon o ochraně přírody a krajiny). Vzhledem k tomu, že pro potřebu stavebního záměru nedojde ke kácení dřevin a stavební úřad nevede žádné řízení dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nebyla splněna podmínka pro účast občanských sdružení dle ust. § 70 odst. 3 tohoto zákona v tomto řízení.

U ostatních vlastníků pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k rozsahu navrhované stavby je taková, že nemohou být tato práva ovlivněna.

Jedná se o změnu stavby před jejím dokončením, která se týká zejména změny dispozice uvnitř stavby a přístavby zádveří, přičemž nedojde k negativnímu navýšení krátkodobého vlivu na své okolí v rámci realizace již povolené stavby.

Předložená dokumentace z ledna 2026 k žádosti o povolení změny záměru před dokončením byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ust. § 156 stavebního zákona a v souladu s vyhláškou č. 131/2024Sb., o dokumentaci staveb.

V souladu s ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posoudil, že je stavební záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Dále v souladu s ust. § 193 odst. 1 písm. stavebního zákona stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace je zpracována v souladu s vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a předpisů, neboť navrhovaná stavba se nachází v ploše OB – čistě obytné, s hlavním využitím plochy pro bydlení. Změna záměru před dokončením nevyvolá změnu v území a je tedy v souladu s územním plánem.

Stavební úřad v souladu s ust. § 193 stavebního zákona ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná, a že v dokumentaci jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., a požadavky nařízení č. 12/2024 Sb. hl.m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). Výše uvedené bylo prokázáno doložením projektové dokumentace zpracované osobami s příslušnými autorizačními oprávněními. 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 o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle ust. § 81 odst. 1 ve spojení s ust. § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení doručením k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u odboru stavebního Úřadu městské části Prahy 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4, s potřebným počtem stejnopisů (včetně příloh) tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis (včetně příloh).

Ing. Alexandra Míšková
vedoucí oddělení stavebního řádu II.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. a) ve výši 2500 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

I. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno a) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:

- stavebník, kterým je
Ing. Štěpán Neustupný, Železničářská č.p. 375/23, Doubravka, 312 00 Plzeň 12, kterého v řízení zastupuje Atelier EGIS, spol. s r.o., Na Botiči č.p. 3169/5, 106 00 Praha 10, IDDS: 2iqnxex

II. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno b) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:

- *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:*
Hlavní město Praha zastoupené Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2, IDDS: c2zmahu

III. Ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno d) stavebního zákona veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 1 a ust. § 144 odst. 1 a 2 správního řádu, zveřejněním na úřední desce ÚMČ Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4 (ke zveřejnění pod dobu 15 dnů):

- *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:*
vlastníci pozemků parc. č. 3304, 238, 236/1, 240/3, 242/1, 246, 247, 248/3, 248/7, 245 v k.ú. Michle, vlastníci staveb č.p. 590, 251, 252, 1032, 1101 a 410 v katastrálním území Michle,
- *účastníci řízení podle zvláštního právního předpisu:*
Městská část Praha 4, zast. OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

IV. Dotčené orgány:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OPP, IDDS: 48ia97h

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

ÚMČ Praha 4, OŽP, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

Co: spis, evidence.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.