



MHMPXPQYBT2E

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1234896/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1990741/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Zuzana Peterová

236 00 4841

Počet listů/příloh: **19/0**

Datum:

8.12.2025

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali **Ing. Ivana Kaderová**, nar. 23.12.1973, bytem Klapáčkova 2247/19, Praha 4-Chodov; **Lubomír Nývlt**, nar. 27.10.1971, bytem Klapáčkova 2241/7, Praha 4-Chodov; **Jiří Petrák**, nar. 11.9.1969, bytem Oblouková 956/2, Praha 10-Vršovice; **Ing. Simona Šilhavá**, nar. 10.2.1970, bytem Klapáčkova 2244/13, Praha 4-Chodov; **Ing. Jan Škarka**, nar. 25.8.1952, bytem Klapáčkova 2243/11, Praha 4-Chodov; **Ing. Miroslav Zábranský**, nar. 2.7.1967, bytem Klapáčkova 2243/11, Praha 4-Chodov; **Radek Zradička**, nar. 15.12.1980, bytem Klapáčkova 2247/19, Praha 4-Chodov, zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. advokátkou, se sídlem Lazarská 13/8, Praha 2-Nové Město; **Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy**, příspěvková organizace, IČO 70883858, se sídlem Vyšehradská 2077/57, Praha 2-Nové Město; **Městská část Praha 10**, IČO 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, Praha 10-Strašnice; **Městská část Praha 11**, IČO 00231126, se sídlem Ocelíkova 672/1, Praha 4-Háje, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby č.j. MCP11/24/048710/OV/Krt, spis.zn. OV/23/081954/Krt ze dne 3.9.2024, kterým byl k žádosti REGARD s.r.o., IČO 25733371, se sídlem Na dolnici 2674/1a, Praha 5-Stodůlky, a NODOM CZ spol. s r.o., IČO 27871266, se sídlem Žitná 171, Dobřejovice, 251 01 Říčany u Prahy, zastoupených Pavlem Králem, nar. 6.9.1979, Kubatova 1537/16, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4, schválen stavební záměr nazvaný „**Stavba bytového domu Chodov**“ na pozemcích parc. č. 3490/42, 3490/45, 3503/43, 3503/44, 3503/48, 3503/49, 3503/63, 3503/64, 3503/68 v katastrálním území Chodov, rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

se m ě n í

tak, že

A) v kapitole „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby“ se text podmínky č. 34 a) vypouští a nahrazuje se textem:

„Podle závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-838344/2025/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 732960/2025 z dne 6.8.2025:

1. Při realizaci stavby situované na pozemcích parc. č. 3503/43, č.3503/44, 3503/48, 3503/49, 3503/63, 3503/64, 3503/68, 3490/42, 3490/45 v k. ú. Chodov, při veřejně přístupné účelové komunikaci ul. Milínská, správní obvod Praha 11:

- a. nebudou omezeny pěší vazby,
- b. nebude omezen provoz na účelové komunikaci ul. Milínská, v místě stavby, pouze v nezbytně nutném rozsahu (mimo ZOV – zásady organizace výstavby),
- c. stavba bude probíhat v etapách,
- d. bude zachován přístup k přilehlým nemovitostem,
- e. nebude omezen provoz pohotovostních vozidel a vozidel svozu domovního odpadu,
- f. nebude omezen přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí v místě a bezprostřední blízkosti zásahu,
- g. stávající komunikace budou udržovány ve sjízdném stavu a udržovány v čistotě.

2. Stavba situovaná na pozemcích parc. č. 3503/43, č.3503/44, 3503/48, 3503/49, 3503/63, 3503/64, 3503/68, 3490/42, 3490/45 v k. ú. Chodov, při veřejně přístupné účelové komunikaci ul. Milínská, Praha 11, bude provedena v souladu se závazným stanoviskem Policie České republiky č. j. KRPA-289830-6/ČJ-2023-OOOODŽ ze dne 11.12.2023, které je nedílnou součástí tohoto závazného stanoviska. V rozhledových polích připojení nesmí být ani v budoucnu umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu, pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m, a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (VO, dopravní značení, strom apod.). Rozhodnutí o připojení se nevydává, jelikož se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

3. Staveniště bude umístěno pouze na pozemcích investora.

4. V případě omezení provozu na pozemních komunikacích částečnou nebo úplnou uzavírkou požádá žadatel, popřípadě investor, nejpozději 30 dnů před zahájením prací příslušný SSÚ v souladu s ust. § 24 zákona o pozemních komunikacích, a doloží přílohy dle ust. § 39 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Současně se žádostí bude předložen návrh dopravně inženýrského opatření pro přechodnou úpravu na pozemní komunikaci, ve smyslu ust. § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů.

5. Nejpozději 45 dnů před dokončením stavby předloží žadatel ve smyslu ust. § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů, návrh místní úpravy provozu pozemních komunikací.

6. Staveništní doprava bude vedena pouze po místních komunikacích dotčených stavbou a jejich zatížení s ohledem na charakter povrchu vozovky. Staveništní doprava uváděna do klidu bude na pozemcích investora.“

B) v kapitole „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby“ se text podmínky č. 38 a) vypouští a nahrazuje se textem:

„Výsadba bude provedena v souladu s arboristickým standardem, řada A, SPPK A02 001:2021 Výsadba stromů a dále s arboristickým standardem, řada A, SPPK A02 003:2025 Výsadba a řez keřů a lián.“

C) v kapitole „Převzaté podmínky dotčených orgánů k umístění a povolení stavby“ se v podmínce č. 39) vypouští text:

„odborně realizovaný a cílený výchovný řez v souladu s arboristickým standardem, řada A, SPPK A 02 002:2015 Řez stromů, a standardem, řada A, SPPK 003:2014 Výsadba a řez keřů a lián,“

a nahrazuje se textem:

„odborně realizovaný a cílený výchovný řez v souladu s arboristickým standardem, řada A, SPPK A 02 002:2025 Řez stromů, a standardem, řada A, SPPK 003:2025 Výsadba a řez keřů a lián,“.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

NODOM CZ spol. s r.o., Žitná 171, Dobřejovice, 251 01 Říčany u Prahy

REGARD s.r.o., Na dolnici 2674/1a, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Jaroslav Janda, nar. 4.3.1943, Milínská 88/6, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

Radim Janda, nar. 28.3.1966, Křenek 33, 277 14 Dřísy

Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1-Nové Město

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5

Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby (dále stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. MCP11/24/048710/OV/Krt, spis.zn. OV/23/081954/Krt ze dne 3.9.2024, ve kterém I. výrokem schválil stavební záměr bytového domu a II. výrokem povolil kácení dřevin a stanovil náhradní výsadbu, vše pro záměr nazvaný „Stavba bytového domu Chodov“. Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání Ing. Ivana

Kaderová, Lubomír Nývlt, Jiří Petrák, Ing. Simona Šilhavá, Ing. Jan Škarka, Ing. Miroslav Zábranský, Radek Zradička, všichni zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc.; dále Městská část Praha 10; Městská část Praha 11 a Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Odvolací námítky jsou uvedeny níže, spolu s jejich vypořádáním.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili.

Tohoto oprávnění využili odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. a upozornili na hlavní skutečnosti vyplývající z odvolání dalších účastníků. Dále se k podaným odvoláním vyjádřily žadatelky a podrobně reagovaly na jednotlivé odvolací námítky.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla odvolání podána v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy doručeno dne 5.9.2024 a odvolání podal dne 20.9.2024. Ostatním odvolatelům bylo rozhodnutí doručeno prostřednictvím úřední desky dne 20.9.2024. Městská část Praha 10 podala odvolání dne 30.9.2024, Městská část Praha 11 dne 1.10.2024, odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. podali odvolání dne 4.10.2024; vše v zákonné odvolací lhůtě. Odvolání jsou přípustná a včasná.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 20.12.2023 bylo podána žádost o vydání společného povolení pro záměr uvedený ve výroku. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení. Usnesením č.j. MCP11/24/005334/OV/Krt ze dne 22.1.2024 stavební úřad řízení přerušil spolu s výzvou k doplnění podkladů, vše ve lhůtě do 8.3.2024. Podklady dle výzvy byly doplněny dne 22.1.2024 a dne 1.3.2024. Opatřením č.j. MCP11/24/017429/OV/Krt ze dne 12.3.2024 stavební úřad oznámil zahájení společného řízení a pro uplatnění námitek účastníků a stanovisek dotčených orgánů určil lhůtu 15 dnů od doručení. Dne 12.6.2024 byla žádost doplněna. Stavební úřad opatřením č.j. MCP11/24/040437/OV/Krt ze dne 18.6.2024 oznámil účastníkům doplnění podkladů a pro vyjádření stanovil lhůtu 5 dnů od doručení. Následně vydal napadené společné povolení.

V průběhu odvolacího řízení byly doplněny podklady pro vydání rozhodnutí:

- sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-34122/2025/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 14066/2025 ze dne 13.1.2025

- závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 724/2025-4/OVZ ze dne 3.1.2025
- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 276402/2025, sp.zn. S - MHMP 14082/2025 ze dne 2.4.2025
- závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-33374/2025-81 ze dne 26.5.2025
- sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-690660/2025/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 662407/2025 ze dne 18.6.2025
- vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, odboru evidence majetku č.j. MHMP 716971/2025, sp.zn. S-MHMP 1807227/2023 ze dne 26.6.2025
- výkres č. D.1.2.2.b.01 Půdorys zajištění stavební jámy (rev. 07/2025)
- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-838344/2025/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 732960/2025 ze dne 6.8.2025

Opatřením č.j. MHMP 918901/2025 ze dne 5.9.2025 byli účastníci řízení seznámeni s doplněním podkladů a pro vyjádření jim byla stanovena lhůta 15 dnů od doručení.

Tohoto oprávnění využili odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. podáním ze dne 22.9.2025 (podrobněji viz níže k námitkám).

Po věcné stránce je předmětem řízení bytový dům, který obsahuje 5 podzemních podlaží a max. 9 nadzemních podlaží, zastřešený plochou střechou. Podzemní podlaží má tvar přibližně obdélníku o max. rozměrech 35,85 m x 45,39 m. Vzhledem k umístění stavby do svažitého terénu vystupuje na jižní straně nad terén podzemní část objektu v úrovni 1.PP a 2.PP a nadzemní část o půdorysu písmene „L“ je výškově rozdělena na dvě části. Severní část, která navazuje na vystupující část 1. a 2. PP, obsahuje 7 nadzemních podlaží, přičemž poslední 7.NP je ustupující; jižní část obsahuje 9 nadzemních podlaží, přičemž poslední 9.NP je ustupující. Severní část přibližně čtvercového půdorysu je o rozměrech max. 16,28 x 20,23 m. Jižní část obdélníkového půdorysu má rozměry max. 16,40 x 33,50 m. Objekt bytového domu je doplněn o balkony o hloubce max. 1,14 m vyjma severní fasády severní části a západní fasády jižní části. Západní fasáda jižní části hmoty je doplněna o venkovní únikové schodiště o celkové zastavěné ploše cca 23,2 m², které je vedeno v úrovni 5. - 1. PP a vyústí na úrovni 1. NP na terénu západním směrem vedle objektu bytového domu. Východní fasáda jižní části objektu je v úrovni 1. PP doplněna o tzv. anglické dvorky. Vstup do bytového domu je situován ze severní strany v úrovni vystoupeného 2. PP. V této úrovni je rovněž vstup do obchodní jednotky a vjezd/výjezd z hromadné garáže v PP. Výšková úroveň ± 0,000 = 259,800 m. n. m. Bpv odpovídá úrovni podlahy 1. NP objektu bytového domu. Severní část je zastřešena plochou střechou s max. výškou atiky na kótě max. +22,25 m = 282,050 m n. m. Nad střechu 7. NP vystupují vývody vzduchotechniky do výšky max. +23 m = 282,800 m n. m. Jižní část je zastřešena plochou střechou s max. výškou atiky na kótě +28,45 m = 288,250 m n. m. Nad střechu 9. NP vystupuje přejezd výtahu a vývody vzduchotechniky do výšky max. +29,20 m = 289,00 m n. m. Střechy 1. PP a 7. NP jsou s výjimkou ploch teras 1. NP navrženy jako nepochozí extenzivní vegetační střechy v kombinaci s kačírkiem. Bytový dům obsahuje 120 bytových jednotek, 3 jednotky krátkodobého ubytování a 1 obchodní jednotku; dále 120 parkovacích stání v garážích (+ 20 na povrchu), sklepy, technické místnosti, recepci. Součástí záměru jsou rovněž zpevněné plochy, komunikace a chodníky, objekty vodních děl retenční nádrže na dešťovou vodu,

přeložky vodovodního řadu, prodloužení vodovodního řadu, přeložky plynovodního řadu, přípojky na sítě technických vedení, přeložky přípojek technických vedení a opěrnou stěnu. Součástí povolení je kácení dřevin a zapojených porostů, včetně stanovení náhradní výsadby.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 20.12.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu je posuzován dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) – PSP.

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí (námitky kráceny, psány kurzivou):

Odvolatelé svá odvolání převážně koncipovali jako opakování totožných námitek, které uplatnili do řízení před stavebním úřadem a uvedli, že námitky nebyly dostatečně vypořádány. Odvolací správní orgán ověřil, že v napadeném rozhodnutí bylo na veškerou argumentaci odvolatelů reagováno, a proto v podrobnostech odkazuje na str. 37 – 57 rozhodnutí a připomíná, že rozhodnutí orgánu prvního stupně a rozhodnutí odvolacího správního orgánu spolu tvoří jeden celek. Odvolatelům nelze přisvědčit, že stavební úřad jejich námitky nedostatečně vypořádal.

Skupina odvolatelů zastoupená JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc a obě městské části shodně namítají rozpor záměru s požadavky na umístění staveb do stabilizovaného území dle územního plánu a dále spolu s Institutem plánování a rozvoje rozpor záměru se základními požadavky na umístování staveb dle PSP.

Odvolací správní orgán se nejdříve věnuje souladu s požadavky územního plánu, protože případný rozpor s regulativy územního plánu pro umístění staveb do stabilizovaného území by učinil podrobnější přezkoumávání souladu záměru s PSP již nadbytečným.

Podle ust. § 96b stavebního zákona je k posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací příslušný orgán územního plánování – Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, který do řízení poskytl souhlasné závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 967079/2024, č.j. MHMP 1112447/2024 ze dne 11.6.2024.

Odvolací správní orgán postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a vyžádal si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od nadřízeného orgánu územního plánování.

Ministerstvo pro místní rozvoj závazným stanoviskem č.j. MMR-33374/2025-81 ze dne 26.5.2025 změnilo závazné stanovisko v části odůvodnění dle odůvodnění svého závazného stanoviska, a ve zbytku závazné stanovisko potvrdilo.

Ministerstvo předně posoudilo soulad záměru s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PÚR ČR, ZÚR HMP) a dále soulad s funkčními regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP), podle kterého je záměr navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy) a částí dopravní a technické infrastruktury zasahuje do nezastavitelného území v ploše NL – louky, pastviny.

K posouzení souladu s umístěním staveb do stabilizovaného území ministerstvo uvedlo:

Předmětný záměr je dále dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen ve stabilizovaném území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“. Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované“.

Převážná část zastavitelného území hl. m. Prahy je zařazena v rámci ÚP SÚ HMP do stabilizovaného území, z regulativů pro stabilizované území však nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, resp. že by v tomto území nebylo umožněno provádět stavební úpravy staveb stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území.

Předmětem záměru je novostavba bytového domu s podlažností 5 PP a max. 9 NP, plochou střechou a výškou atiky 9. NP max. 28,45 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 259,8 m n. m.). Předmětný objekt je situován ve svažitém území, na což reaguje svým hmotovým členěním. „Severní část“ objektu má počet podlaží nad terénem směrem do ulice Milínská 9 (nad terénem se uplatňují podlaží označená jako 2. PP až 7. NP) a výšku atiky 7. NP max. 28,45 m (od úrovně podlahy 2. PP, tj. 253,6 m n. m.). „Jižní část“ objektu má počet podlaží nad terénem směrem do ulice Klapálkova 9 (nad terénem se uplatňují podlaží označená jako 1. NP až 9. NP) a výšku atiky 9. NP max. 28,45 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 259,8 m n. m.).

„Severní část“ objektu má dále dle výkresu č. D.1.1.19 „Severní pohled“ výšku římsy (nad 6. NP) 26,0 m od úrovně přilehlého terénu a „Jižní část“ objektu má dle výkresu č. D.1.1.21 „Jižní pohled“ výšku římsy (nad 8. NP) 26,0 m od úrovně přilehlého terénu.

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) je i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemcích parc.č. 3503/9, 3503/10 a 3503/11 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Milínská 6, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP cca 17 m; objekt na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov s počtem podlaží na terénem směrem do ulice Milínská 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 26 m (pozn.: ustoupené technické podlaží, které ministerstvo nezahrnulo do podlažnosti objektu, má dle ÚAP HMP výšku obvodových linií střech 28,7 m); objekt na pozemcích parc.č. 3503/5, a 3503/6 v k.ú. Chodov

s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Milínská 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 26 m (pozn.: ustoupené technické podlaží, které ministerstvo nezahrnulo do podlažnosti objektu, má dle ÚAP HMP výšku obvodových linií střech 28,7 m); objekt na pozemku parc.č. 3502 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Klapálkova 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 26 m; objekt na pozemcích parc.č. 3489/4 a 3489/5 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Čenětická 8, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 25 m; nebo objekt na pozemcích parc.č. 3495 a 3496 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Čenětická 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 28 m.

Se zohledněním širších územních souvislostí je v navazující lokalitě č. 063 „Chodovec“ situován např. objekt na pozemcích parc.č. 2332/29, 2332/30 a 2332/31 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Blažimská 8, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 24 m; objekt na pozemku parc.č. 2332/298 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Čenětická 8, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 24 m; objekt na pozemku parc.č. 2328/201 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Archivní max. 12, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 40 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 2119/113 v k.ú. Chodov s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Türkova 11, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 46 m.

Se zohledněním širších územních souvislostí se dále v navazující lokalitě č. 551 „Sídliště Spořilov II.“ nachází např. objekt na pozemku parc.č. 2848/396 v k.ú. Záběhlíce s počtem podlaží nad terénem směrem k ulici Choceradská 11, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 32 m; objekt na pozemku parc.č. 2848/397 v k.ú. Záběhlíce s počtem podlaží nad terénem směrem k ulici Choceradská 11, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 32 m; objekt na pozemcích parc.č. 2848/423, 2848/424 a 2848/425 v k.ú. Záběhlíce s počtem podlaží nad terénem směrem k ulici Choceradská 12, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech cca 34 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 2848/965 v k.ú. Záběhlíce s počtem podlaží nad terénem směrem do ulice Senohrabská 10 a plochou střechou (pozn.: výšky obvodových linií střech tohoto objektu nejsou v ÚAP HMP v současné době evidovány).

Ministerstvo k tomu doplnilo, že mezi lokalitami č. 185 „Chodovec rozvoj“ a č. 551 „Sídliště Spořilov II.“ se nachází zelený pás s veřejnou zelení, který není zahrnut do žádné lokality, přičemž stavby po obou stranách tohoto zeleného pásu se výškově a hmotově ovlivňují a spoluutváří charakter této části území hl. m. Prahy.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru a podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká parametrům stávajících staveb.

Ministerstvo k tomu doplnilo, že dle ÚAP HMP je ve stejné lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ typická absolutní výška hladin zástavby 270 – 320 m n. m., přičemž záměr má výšku atiky na úrovni max. 288,25 m n. m., proto se ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Ministerstvo k tomu předně uvádí, že podzemní podlaží využití jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy, sklady, prádelny apod. se do rozsahu stavební činnosti v rozvojových

územích dle ÚP SÚ HMP nezahrnují, proto lze analogicky dospět k závěru, že takto využitá podzemní podlaží se do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnují ani ve stabilizovaném území. Ministerstvo s ohledem na výše uvedené nezohledňovalo parametry podzemních podlaží záměru, resp. částí využitých jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy apod., a podzemních podlaží stávajících staveb.

„Severní část“ objektu má počet podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 9 (započítává se 1. PP a 2. PP a 1. NP až 7. NP) a zastavěnou plochu cca 600 m², resp. od 1. NP má zastavěnou plochu cca 350 m². „Jižní část“ objektu má počet podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 10 (započítává se 1. PP a 1. NP až 9. NP) a zastavěnou plochu cca 1000 m², resp. od 1. NP má zastavěnou plochu cca 550 m². Celková zastavěná plocha předmětného objektu je tedy v úrovni podlaží označených jako podzemní cca 1 600 m² a v úrovni podlaží označených jako nadzemní cca 900 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ je situován např. objekt na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 9 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 600 m²; objekt na pozemcích parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 9 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 600 m²; objekt na pozemku parc.č. 2332/27 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 4 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 1 600 m²; objekt na pozemcích parc.č. 3489/4 a 3489/5 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 8 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 550 m²; objekt na pozemcích parc.č. 3495 a 3496 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 9 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 550 m²; objekt na pozemku parc.č. 3473/7 v k.ú. Chodov členěný na „západní sekci“ s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 7 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 1 000 m² a „východní sekci“ s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 7 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 900 m², proto činí celková zastavěná plocha nadzemní části tohoto objektu cca 1 900 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 3466/3 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 7 a zastavěnou plochou nadzemní části „západní sekce“ cca 600 m², dvou „středových sekcí“ cca 600 m² a cca 600 m² a „východní sekce“ cca 600 m², tj. celkem cca 2 400 m².

Se zohledněním širších územních souvislostí je v navazující lokalitě č. 063 „Chodovec“ situován např. objekt na pozemcích parc.č. 2332/29, 2332/30 a 2332/31 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 8 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 750 m², resp. od 2. NP má zastavěnou plochu cca 550 m²; objekt na pozemku parc.č. 2332/298 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 8 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 2 300 m², resp. od 2. NP má zastavěnou plochu cca 1 300 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 2119/113 v k.ú. Chodov s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 11 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 1 400 m².

Se zohledněním širších územních souvislostí je dále v navazující lokalitě č. 551 „Sídliště Spořilov II.“, která je od lokality č. 185 „Chodovec rozvoj“ oddělena pouze zeleným pásem s veřejnou zelení, situován např. objekt na pozemku parc.č. 2848/396 v k.ú. Záběhlce s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 11 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 550 m², objekt na pozemcích parc.č. 2848/402, 2848/403, 2848/404 a 2848/405 v k.ú. Záběhlce s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 7 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 1 000 m², objekt na pozemcích parc.č. 2848/423, 2848/424 a 2848/425 v k.ú. Záběhlce s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 12 a zastavěnou plochou nadzemní části

cca 800 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 2848/965 v k.ú. Záběhlce s počtem podlaží pro účely rozsahu stavební činnosti 10 a zastavěnou plochou nadzemní části cca 1 600 m², resp. od 3. NP má zastavěnou plochu cca 600 m².

Vzhledem k výše uvedenému nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb v daném území.

Ministerstvo uzavřelo, že předmětný záměr neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.

K odvolacím námitkám ministerstvo doplnilo:

Z regulativů ÚP SÚ HMP vyplývá, že stabilizované území je shodně jako transformační či rozvojové území zahrnuto do zastavitelného území. V transformačních a rozvojových územích bývá dle pododdílu 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umisťování stavebních záměrů do stabilizované plochy neproказuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ.

Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, ministerstvo uvedlo, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým „limitem“ z hlediska jeho prostorových parametrů.

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvedlo, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považovalo za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů

(dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nevymyká parametrům stávajících staveb v daném území, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

Ministerstvo shrnulo, že ve stabilizovaném území jsou nepřipustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry vymykají parametrům stávajících staveb, což není posuzovaný případ.

Ministerstvo považovalo za účelné v této souvislosti upozornit na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Ministerstvo považovalo za účelné upozornit i na rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno: „...v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území“.

Ministerstvo se s výše uvedeným závěrem NSS ztotožnilo a doplnilo k tomu, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb, a provádět porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

Ministerstvo dále uvedlo, že pokud by měla být regulována *procentuální zastavěnost pozemků* v rámci plochy OB, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci neobsahuje.

Ministerstvo výše porovnálo záměr z hlediska jeho výšky, podlažnosti a objemu, přičemž nedospělo k závěru, že by se z těchto hledisek vymykal stávající zástavbě, proto nemůže být ani v rozporu s regulací stanovenou v ÚP SÚ HMP pro stabilizované území.

Ministerstvo k tomu doplnilo, že záměr porovnávalo se stávajícími stavbami situovanými ve stejné lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ i v okolních lokalitách č. 063 „Chodovec“ a č. 551 „Sídliště Spořilov II.“, neboť stávající stavby v těchto lokalitách spoluutváří charakter této části území hl. m. Prahy.

Dle názoru ministerstva vymezení hranic lokalit v ÚAP HMP má pouze informativní charakter, přičemž nelze dospět k závěru, že by hranice lokalit v ÚAP HMP byly závazné či nepřekročitelné (zároveň není ani zřejmé, na základě jakého „klíče“ byly hranice lokalit v ÚAP HMP vymezovány).

Z urbanistického hlediska rovněž postrádá logiku, aby byly parametry záměru odvozovány pouze od staveb v lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“, která není plošně příliš rozsáhlá, a nebyly zohledněny širší územní souvislosti této lokality, neboť i s využitím 3D modelu Prahy lze dovodit, že stavby v této lokalitě a v okolních lokalitách spolupůsobí a vzájemně ovlivňují urbanistickou strukturu či dálkové pohledy a panorama této části území hl. m. Prahy.

K námitce týkající se výšky a podlažnosti záměru ministerstvo uvedlo, že výškovými parametry záměru a podlažností ve vztahu ke stávajícím stavbám v lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ a okolních lokalitách se ministerstvo podrobně zabývalo výše v části týkající se souladu se stabilizovaným územím.

Záměr je situován ve svahu, proto ministerstvo považovalo za účelné rozdělit záměr na dvě části a u „severní části“ objektu odvozovat její výškové působení směrem do ulice Milínská a u „jižní části“ objektu odvozovat její výškové působení směrem do ulice Klapálkova.

Ministerstvo dále uvedlo, že z hlediska podlažnosti či výšky se má primárně přihlížet k údajům evidovaným v ÚAP HMP, proto je nutné si předně definovat, jak je popis podlažnosti či výšek obvodových linií střech u stávajících staveb v ÚAP HMP evidován.

U objektů s členitým počtem podlaží není v ÚAP HMP nijak výjimečné, že je každá část objektu zahrnuta do jiné podlažnosti a výšky obvodových linií střech jsou odvozeny pro každou část objektu od k ní příslušející římsy, např. objekt na pozemku parc.č. 2332/11 v Chodov má dle ÚAP HMP v části počet podlaží po římsu 2 (výšky obvodových linií střech jsou vztaženy k římse nad tímto podlažím), v části počet podlaží po římsu 6 (výšky obvodových linií střech jsou v této části vztaženy k římse nad tímto podlažím), v části počet podlaží po římsu 7 (výšky obvodových linií střech jsou v této části vztaženy k římse nad tímto podlažím) a v části počet podlaží po římsu 8 (výšky obvodových linií střech jsou v této části vztaženy k římse nad tímto podlažím). S využitím 3D modelu Prahy (vrstva Fotorealistický model) lze dovodit, že u objektu na pozemku parc.č. 2332/11 v Chodov se uplatňuje nad terénem celkem 9 podlaží. Tato celková podlažnost však není v ÚAP HMP evidována a není zde evidována ani celková výška tohoto objektu měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po nejvyšší římsu, ale jsou zde evidovány výšky a podlažnosti jednotlivých částí objektu, jak bylo rozvedeno výše.

Dále např. objekt na pozemku parc.č. 2332/298 v k.ú. Chodov má dle ÚAP HMP v jižní části počet podlaží po římsu 1 (výšky obvodových linií střech jsou vztaženy k římse nad tímto podlažím), ve středové části počet podlaží po římsu 8 (výšky obvodových linií střech jsou v této části vztaženy k římse nad tímto podlažím) a v severní části počet podlaží po římsu 8 (výšky obvodových linií střech jsou v této části vztaženy k římse nad tímto podlažím). S využitím 3D modelu Prahy (vrstva Fotorealistický model) lze dovodit, že středová část je o jedno podlaží vyšší než severní část, proto se u tohoto objektu uplatňuje nad terénem celkem 9 podlaží. Tato celková podlažnost však není v ÚAP HMP evidována a není zde evidována

ani celková výška objektu měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po nejvyšší římsu, ale jsou zde evidovány výšky a podlažnosti jednotlivých částí objektu, jak bylo rozvedeno výše.

Obdobně např. objekt na pozemku parc.č. 2332/261 v k.ú. Chodov má dle ÚAP HMP v jižní části počet podlaží po římsu 2 (výšky obvodových linií střech jsou vztaženy k římse nad tímto podlažím) a v severní části počet podlaží po římsu 4 (výšky obvodových linií střech jsou vztaženy k římse nad tímto podlažím). S využitím 3D modelu Prahy (vrstva Fotorealistický model) lze dovodit, že se u tohoto objektu uplatňuje nad terénem celkem 5 podlaží. Tato celková podlažnost však není v ÚAP HMP evidována a není zde evidována ani celková výška tohoto objektu měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po nejvyšší římsu, ale jsou zde evidovány výšky a podlažnosti jednotlivých částí objektu, jak bylo rozvedeno výše.

Ministerstvo k tomu připomnělo, že v ÚAP HMP jsou evidovány výšky obvodových linií střech po obvodu stavby, tzn. že výšky ustoupených podlaží v částech, kde ustupují od římsy či atiky nižšího podlaží, se v ÚAP HMP neprojeví.

Vzhledem k členité podlažnosti předmětného záměru je ministerstvo toho názoru, že po jeho realizaci bude v ÚAP HMP evidován u jeho „severní části“ počet podlaží po římsu max. 8 + 1 ustoupené podlaží, tj. celkem 9 podlaží, a výška obvodových linií střech (po římsu nad 6. NP) 26,0 m, resp. v části bude evidována výška obvodových linií střech (po římsu nad 1. PP) 6,8 m (viz výkres č. D.1.1.19 „Severní pohled“), a u „jižní části“ počet podlaží po římsu 8 + 1 ustoupené podlaží, tj. celkem 9 podlaží, a výška obvodových linií střech (po římsu nad 8. NP) 26,0 m (viz výkres č. D.1.1.21 „Jižní pohled“).

Pokud odvolatelé upozorňují na hodnocení výšky a podlažnosti předmětného objektu jako celku, ministerstvo považovalo za účelné poukázat pro ilustraci na některé stávající členité stavby, u nichž je v ÚAP HMP uvedena jejich celková podlažnost.

Objekt na pozemku parc.č. 501/3 v k.ú. Záběhlce má v ÚAP HMP uveden počet podlaží po římsu 5 + 1 střešní/ustoupené podlaží, tj. celkem 6 podlaží. S využitím 3D modelu Prahy lze však dovodit, že pouze v severní části tohoto objektu se uplatňuje nad terénem 6 podlaží, přičemž v jižní části objektu se uplatňuje nad terénem celkem 9 podlaží. V ÚAP HMP tedy není evidován celkový počet podlaží nad terénem tohoto objektu ani celková výška objektu měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po nejvyšší římsu.

Obdobně např. objekt na pozemku parc.č. 566/2 v k.ú. Záběhlce má v ÚAP HMP uveden počet podlaží po římsu 5 + 1 střešní/ustoupené podlaží, tj. celkem 6 podlaží. S využitím 3D modelu Prahy lze však dovodit, že pouze v severní části tohoto objektu se uplatňuje nad terénem 6 podlaží, přičemž celkově se u tohoto objektu uplatňuje nad terénem 9 podlaží. V ÚAP HMP tedy není evidován celkový počet podlaží nad terénem tohoto objektu ani celková výška objektu měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po nejvyšší římsu.

U předmětného objektu se uplatňuje nad terénem celkem 11 podlaží. Tato celková podlažnost, ani celková výška měřena od nejnižšího bodu v „severní části“ objektu po římsu v „jižní části“ objektu, se však v ÚAP HMP s odkazem na způsob evidence parametrů stávajících členitých staveb v ÚAP HMP dle názoru ministerstva neprojeví.

Výše bylo rovněž prokázáno, že se v rámci urbanistické struktury této části území hl. m. Prahy uplatňují i objekty s 11 podlažími nad terénem a výškou obvodových linií střech nad 30 m, proto se záměr ani při hodnocení jeho celkového působení nevymyká stávající zástavbě v jeho širším okolí.

K námitce týkající se pohledové dominanty ministerstvo uvádí, že v daném území se nacházejí stavby s obdobnými parametry jako předmětný objekt, jak bylo prokázáno výše, proto záměr nemůže být označen jako dominanta daného území. S využitím 3D modelu Prahy lze rovněž dovodit, že je záměr situován níže ve svahu než zástavba situována jižně od ulice Klapálkova, proto při dálkových pohledech na dané území záměr rozhodně nebude působit jako pohledová dominanta.

Dále je zřejmé, že se při dálkových pohledech na dané území uplatňuje i zástavba v lokalitě č. 551 „Sídliště Spořilov II.“, která je od lokality č. 185 „Chodovec rozvoj“ oddělena pouze zeleným pásem s veřejnou zelení, přičemž záměr ani ve vztahu k zástavbě situované při okraji tohoto zeleného pásu v lokalitě č. 551 „Sídliště Spořilov II.“ nebude působit nijak dominantně.

K tvrzení odvolatelů, že „*konec zástavby a přechod do krajiny je doprovázen výstavbou výškově nižších objektů*“, ministerstvo uvádí, že platný ÚP SÚ HMP z tohoto hlediska žádnou konkrétní regulaci neobsahuje. Při rozhraní zastavitelného a nezastavitelného území je v dané části území hl. m. Prahy situován např. objekt na pozemku parc.č. 2848/965 v k.ú. Záběhlce s 10 podlažími nad terénem, objekt na pozemcích parc.č. 2848/423, 2848/424 a 2848/425 v k.ú. Záběhlce s 12 podlažími nad terénem, objekt na pozemku parc.č. 2848/396 v k.ú. Záběhlce s 11 podlažími nad terénem, nebo objekt na pozemcích parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov s 9 podlažími nad terénem, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

K námitce týkající se ustupujících hmoty v nejvyšších podlažích ministerstvo uvedlo, že platný ÚP SÚ HMP z tohoto hlediska žádnou regulaci neobsahuje. Dále je zřejmé, že ve stejné lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ jsou situovány i objekty s ustupujícími podlažími např. na pozemcích parc.č. 3466/4 a 3466/3 v k.ú. Chodov nebo 2871/22 v k.ú. Záběhlce, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě. Ministerstvo rovněž nedospělo k závěru, že by stavby v okolí záměru bylo možné označit za urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné stavby.

K odkazu na Metropolitní plán ministerstvo uvedlo, že Metropolitní plán nebyl doposud vydán, proto nemůže být podle něj záměr ani posuzován (pozn.: jedná se o rozpracovaný materiál, který může doznat ještě značných změn anebo vůbec nemusí být vydán).

K námitkám týkajícím se ustanovení PSP ministerstvo uvedlo, že soulad záměru s PSP posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Ministerstvo k tomu doplnilo, že ÚP SÚ HMP neobsahuje regulaci týkající se uliční a stavební čáry, odstupů staveb apod., neboť ve smyslu § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona ÚP SÚ HMP ani nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. ÚP SÚ HMP s ohledem na svou zákonnou podrobnost nemůže ani regulovat či stanovovat konkrétní půdorysné rozměry či tvary staveb. Z těchto hledisek tedy nehodnotí přípustnost záměru orgán územního plánování, ale stavební úřad.

K odkazu odvolatelů na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. 11. 2022, č.j. 10 A 131/2021-142, ministerstvo uvedlo, že tento rozsudek byl zrušen rozsudkem NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174.

K námitce týkající se bariéry v území ministerstvo uvedlo, že platný ÚP SÚ HMP neobsahuje žádné požadavky týkající se pěšího propojení ulic Milínská a Klapálkova v místě záměru (např. prostřednictvím

vymezení veřejně prospěšné stavby), proto nelze po stavebníkovi toto pěší propojení z pohledu orgánu územního plánování ani zákonně požadovat.

K námitce týkající se počtu bytových jednotek ministerstvo uvádí, že v aktualizovaném závazném stanovisku MHMP OÚR ze dne 11. 6. 2024, č.j. MHMP 1112447/2024 (sp.zn.: S-MHMP 967079/2024), je vymezeno, že v rámci záměru je navrženo 120 bytových jednotek, 1 obchodní jednotka a 3 ubytovací jednotky, čemuž odpovídá i aktuální verze projektové dokumentace předložená stavebnímu úřadu či rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 3. 9. 2024. Ministerstvo tedy z tohoto hlediska jako nadřízený orgán územního plánování posuzovalo kapacitu záměru 120 bytových jednotek, 1 obchodní jednotka a 3 ubytovací jednotky. Okolnost, že 10 bytových jednotek je v dokumentace označeno písmenem „A“, tj. „ateliérových se světlíkem a rekuperací“, je z pohledu orgánu územního plánování irelevantní, neboť podstatné je, že jsou vymezeny jako bytové jednotky. Orgán územního plánování zároveň nemá zákonně zmocnění k tomu, aby zkoumal, zda tyto jednotky splňují požadavky kladené na bytové jednotky.

K námitce týkající se odstupů staveb ministerstvo znovu připomnělo, že platný ÚP SÚ HMP s ohledem na svou zákonnou podrobnost nemůže obsahovat regulaci týkající se odstupů staveb, proto se této problematiky netýká ani regulace stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP. Požadavky na odstupy staveb posuzuje dle PSP stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Ministerstvo též ověřilo, že pro dané území nebyl pořízen regulační plán ani územní studie.

K námitce týkající se HPP (hrubé podlažní plochy) ministerstvo uvedlo, že platný ÚP SÚ HMP pro stabilizované území nestanovuje žádné konkrétní požadavky na max. HPP staveb. Vzhledem k tomu, že údaje o HPP stávajících staveb nejsou evidovány v ÚAP HMP ani katastru nemovitostí, ministerstvo tento údaj nahradilo kombinací zastavěné plochy a podlažnosti, což vytváří obdobnou představu o hmotovém působení stavby jako HPP. Záměr byl z tohoto hlediska v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování podrobně posouzen ve vztahu ke stávající zástavbě, přičemž ministerstvo nedospělo k závěru, že by se záměr z tohoto hlediska vymykal stávající zástavbě.

K námitce týkající se posouzení záměru z hlediska výškových hladin ministerstvo uvedlo, že ÚP SÚ HMP sice obsahuje odkaz na výškové hladiny, ale posouzení souladu záměru s výškovými hladinami provádí dle PSP stavební úřad. Ministerstvo v rámci svých závazných stanovisek posouzení souladu záměru s výškovými hladinami neprovádí a pouze odkazuje na to, že z tohoto hlediska posuzuje přípustnost záměru stavební úřad dle PSP. Celá řada závazných stanovisek ministerstva byla již předmětem soudního přezkumu, přičemž ministerstvu není známo, že by správní soudy někdy v minulosti ministerstvu vytýkaly, že v závazném stanovisku neposoudilo soulad záměru s výškovými hladinami.

PSP jsou na území hl. m. Prahy prováděcím právním předpisem stavebního zákona, proto je jejich obsah např. z hlediska vymezení pojmu výšková hladina závazný i pro ÚP SÚ HMP. Z tohoto hlediska tedy postrádá logiku, aby posouzení souladu záměru s výškovými hladinami prováděl duplicitně orgán územního plánování i stavební úřad, když se v případě výškových hladin dle ÚP SÚ HMP i PSP jedná o totožný pojem.

K námitce týkající se vymezení lokality pro posouzení záměru ministerstvo uvedlo, že platný ÚP SÚ HMP území hl. m. Prahy nečlení na lokality. Členění území na lokality je obsaženo pouze v ÚAP HMP, které však nejsou právně závazné, proto ani vymezení hranici lokalit v ÚAP HMP není závazné.

Ministerstvo posuzovalo záměr ve vztahu ke stavbám ve stejné lokalitě č. 185 „Chodovec rozvoj“ a v okolních lokalitách č. 063 „Chodovec“ a č. 551 „Sídliště Spořilov II.“, neboť stavby v těchto lokalitách spolupůsobí a vzájemně se podílejí na utváření urbanistického charakteru a vnímání prostoru této části urbanizovaného území hl. m. Prahy. Vzájemnou návaznost či provázanost zástavby v těchto lokalitách v rámci dálkových či panoramatických pohledů lze vysledovat s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy.

Ministerstvo tedy shrnulo, že z pohledu orgánu územního plánování postrádá logiku, aby byl záměr posuzován pouze ve vztahu k několika málo stavbám v jeho přímém sousedství či stavbám v jedné nijak rozsáhlé lokalitě, naopak je nutné zohlednit širší územní souvislosti záměru a jeho začlenění do urbanistické struktury širšího celku.

Ministerstvo dále uvedlo, že v regulativech ÚP SÚ HMP není nikde stanoveno, že se má záměr ve stabilizovaném území porovnávat pouze se stavbami zahrnutými do stabilizovaných ploch, ale má se zohlednit urbanistická struktura území. Urbanistickou strukturu území tvoří stávající stavby bez ohledu na to, zda byly realizovány ve stabilizované, transformační či rozvojové ploše. Z pohledu souladu záměru s urbanistickou strukturou území ve smyslu regulace stabilizovaného území je tedy irelevantní, zda je stávající referenční stavba pro účely porovnání se záměrem situována ve stabilizované, transformační či rozvojové ploše (pozn.: realizované stavby v rozvojové ploše již tvoří stabilizovanou hmotovou strukturu spoluutvářející charakter území). Obdobně pokud se posuzuje soulad konkrétního záměru situovaného v rozvojové ploše s urbanistickou strukturou území, zohledňují se parametry stávajících staveb pro porovnání s rozvojovým záměrem bez ohledu na to, zda jsou situovány do stabilizované, transformační či rozvojové plochy.

Ministerstvo dále upozornilo, že členění území ve výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP na plochy např. OB, ZVO, OV, SV apod. se týká funkční regulace, nikoliv prostorové regulace. Stabilizované území je tak tvořeno různými plochami bez stanoveného kódu míry využití plochy, přičemž rozvojové a transformační území je tvořeno plochami se stanoveným kódem míry využití plochy.

Ministerstvu je z jeho úřední činnosti též známo, že i po realizaci např. obytného souboru v rozvojové ploše, kdy je rozvojový potenciál této plochy z hlediska kódu míry využití plochy vyčerpán, není nijak výjimečné, že je tato plocha v ÚP SÚ HMP stále ponechána jako rozvojová, byť je již tvořena stabilizovanou hmotovou strukturou, která by měla být převedena do stabilizovaných ploch.

K námitce týkající se konstatování odboru územního rozvoje (MHMP OÚR), že poslední plnohodnotné podlaží záměru koresponduje s výškou atik stávajících bytových domů na pozemcích parc.č. 3503/5, 3503/6, 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov, ministerstvo uvedlo, že v předložených podkladech skutečně nejsou uvedeny údaje o absolutních výškách atiky těchto bytových domů. Ve výkresu č. D.1.1.19 „Severní pohled“ je však vyznačen obrys sousedního objektu na pozemcích parc.č. 3503/9, 3503/10 a 3503/11 v k.ú. Chodov, proto lze z tohoto výkresu dovodit, že záměr, resp. jeho „Jižní část“ bude převyšovat tento sousední objekt v rozsahu cca 4 podlaží (pozn.: jedná se o podlaží označená 6., 7., 8. a 9. NP). S využitím 3D modelu Prahy lze dovodit, že objekt na pozemku parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov převyšuje sousední objekt na pozemcích parc.č. 3503/9, 3503/10 a 3503/11 v k.ú. Chodov v rozsahu cca 3 podlaží (pozn.: obdobně tento objekt převyšuje i objekt na pozemcích parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov). Z výše uvedeného tedy MHMP OÚR dovodil, že záměr bude mít římsu nad 8. NP přibližně na úrovni římsy

(atiky) objektu na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov a římsy (atiky) objektu na pozemku parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov.

Odvolatelé dále uvádějí, že pata objektu na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov se nachází na úrovni 258,5 m n. m. a pata objektu na pozemcích parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov se nachází na úrovni 259,1 m n. m. Vzhledem k tomu, že objekt na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov má v této části dle ÚAP HMP výšku obvodových linií střech 25,5 m, lze uvažovat s výškou římsy (atiky) tohoto objektu na úrovni cca 284,0 m n. m. Obdobně objekt na pozemcích parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov má v této části dle ÚAP HMP výšku obvodových linií střech 25,9 m, proto lze uvažovat s výškou římsy (atiky) tohoto objektu na úrovni cca 285,0 m n. m. (pozn.: ministerstvo u těchto stávajících objektů zanedbalo výšku jejich ustoupeného technického podlaží nad římsou).

Pro srovnání předmětný objekt má výšku římsy nad 8. NP na úrovni 285,65 m n. m. a výšku římsy nad 9. NP na úrovni 288,25 m n. m., proto i z tohoto hlediska lze dovodit, že předpoklad MHMP OÚR, že výška římsy nad 8. NP záměru je přibližně na úrovni římsy (atiky) objektu na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov a objektu na pozemcích parc.č. 3503/5 a 3503/6 v k.ú. Chodov, byl správný.

K námitce týkající se zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické struktury ministerstvo uvedlo, že záměr je navržen do lokality č. 185 „Chodovec rozvoj“, která má dle ÚAP HMP heterogenní strukturu. Strukturu této lokality tvoří jak starší sídlištní zástavba, tak moderní bytové domy realizované v nedávné době (např. na pozemcích mj. parc.č. 3466/4 a 3466/3 v k.ú. Chodov a 2871/22 v k.ú. Záběhlce). Předmětný záměr moderního bytového domu tedy představuje pouze doplnění stávající urbanistické struktury, které nebude mít na stávající urbanistickou strukturu nijak zásadní vliv, neboť i po realizaci záměru a jeho zaevidování do ÚAP HMP bude zjevně tato lokalita v ÚAP HMP stále evidována jako lokalita s heterogenní strukturou kombinující starší sídlištní zástavbu s moderními bytovými domy. Záměr tedy nemůže představovat změnu v území, kterou by došlo k transformaci stávající urbanistické struktury území, proto neodporuje požadavku na zachování či dotvoření stávající urbanistické struktury.

Vzhledem k rozsahu výstavby při umístění a realizaci stávajícího souboru starší sídlištní zástavby či souboru moderních bytových domů (na pozemcích mj. parc.č. 3466/4 a 3466/3 v k.ú. Chodov a 2871/22 v k.ú. Záběhlce), je zjevné, že předmětný záměr nemůže dosahovat rozsahu výstavby realizovaného v této lokalitě v minulosti v rámci jednotlivých souborů staveb, proto nepředstavuje ani rozsáhlou stavební činnost v rámci této lokality, ale má charakter pouze dílčího doplnění stávající struktury zástavby.

Obdobně v okolních lokalitách č. 063 „Chodovec“ a č. 551 „Sídliště Spořilov II.“ byly v minulosti realizovány poměrně rozsáhlé soubory staveb, které spoluutváří celkovou urbanistickou strukturu této části urbanizovaného území hl. m. Prahy. Záměr tedy i z tohoto širšího pohledu představuje pouze dílčí doplnění stávající urbanistické struktury a nemá potenciál na to, aby vnímání daného urbanistického celku nějak zásadně ovlivnil.

Okolnost, jakým způsobem jsou v současné době využívány pozemky záměru, je z pohledu regulace stabilizovaného území irelevantní, neboť ve stabilizovaném území není zakázáno umisťování novostaveb.

Ministerstvo k tomu doplnilo, že do plochy OB je možné dle její regulace v ÚP SÚ HMP umisťovat všechny typy staveb pro bydlení bez ohledu na to, kolik obsahují bytových jednotek.

K námitce týkající se podlažnosti staveb dle PSP ministerstvo předně uvedlo, že soulad s PSP posuzuje stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování. Ministerstvo k tomu doplnilo, že při porovnání záměru a stávajících staveb uvádělo počet podlaží uplatňujících se nad terénem.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplnilo, že např. u objektu na pozemcích parc.č. 3503/7 a 3503/8 v k.ú. Chodov vystupuje nad terén 9 podlaží (pozn.: ustoupené technické podlaží ministerstvo zanedbalo). S využitím 3D modelu Prahy lze dovodit, že podlaha nejnižšího podlaží tohoto objektu vystupujícího nad terén je v severní, západní i východní části přibližně na úrovni přilehlého terénu, a pouze v jižní části objektu je podlaha níže než 0,8 m pod přilehlým terénem, proto je zjevné, že převážná část podlahy všech 9 podlaží tohoto objektu není po obvodu stavby níže než 0,8 m pod úrovní přilehlého terénu, proto je u tohoto objektu údaj o počtu nadzemních podlaží po úroveň římsy 9 v ÚAP HMP dle názoru ministerstva evidován správně.

Co se týče vzhledu předmětného objektu, ministerstvo uvedlo, že s ohledem na vývoj stavebních technologií a požadavků na vzhled i uspořádání vnitřních a vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby např. v sídlištní zástavbě vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to funkční a prostorové regulativy ÚP SÚ HMP umožňují, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídlišť, což je dle názoru ministerstva i posuzovaný případ. Rovněž nelze odhlédnout od toho, že daná lokalita má dle ÚAP HMP heterogenní charakter a v nedávné době zde byl realizován i soubor moderních bytových domů (na pozemcích mj. parc.č. 3466/4 a 3466/3 v k.ú. Chodov a 2871/22 v k.ú. Záběhlice). Ministerstvo též zohlednilo, že stavby v okolí záměru nejsou dle ÚAP HMP identifikovány jako urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné stavby (stavební soubor).

K námitce týkající se odstranění zeleně ministerstvo uvedlo, že vlivy záměru na stávající plochy zeleně posuzuje a případný rozsah náhradní výsadby stanovuje orgán ochrany přírody. Ministerstvo k tomu doplnilo, že pokud by pozemky záměru neměly umožňovat bytovou výstavbu a měly sloužit jako plochy zeleně, byly by v ÚP SÚ HMP zahrnuty do některé z nezastavitelných ploch zeleně, nikoliv do zastavitelné plochy OB.

K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvedlo, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

Pokud by existovala reálná potřeba dané území s ohledem na cíle a úkoly územního plánování podrobněji regulovat, mohl být pro dané území pořízen regulační plán, což se nestalo. Obdobně pro dané území nebyla zpracována ani územní studie dle § 30 stavebního zákona. Není úkolem orgánu územního plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP).

V této souvislosti ministerstvo upozornilo např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016-83, kde je zejména uvedeno: „Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy,

pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena“ a dále je uvedeno: „Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. ve svém vyjádření k podkladům ze dne 22.9.2025 označili závazné stanovisko ministerstva za nepřezkoumatelné a v části věcně nesprávné. S odkazem na judikaturu (zejm. NSS č.j. 10 As 332/2023-122 ze dne 16.7.2024) rozporují zvolené referenční území s tím, že ministerstvo chybně zahrnulo do posouzení odlišná stabilizovaná a rovněž rozvojová území a proto 75 % referenčních staveb bylo zvoleno vadně. V důsledku toho došlo k nesprávnému hodnocení přípustnosti záměru, protože zahrnutí staveb s odlišných urbanistických struktur relativizuje nižší měřítko bezprostředně sousedící sídlištní fronty; došlo k nesprávnému porovnání zastavěné plochy a nevypořádání námítky týkající se hmoty (objemu) stavby dle kritéria HPP, které musí být součástí posouzení pro rozsah stavební činnosti. Ministerstvo pochybilo i při porovnání výšek a podlažnosti a ponechalo množství námitek bez věcného vypořádání – např. nedodržení pravidelných odstupových vzdáleností mezi domy cca 30 m stávající urbanistickou strukturu nezachovává ale naopak rozbíjí. Ministerstvo se nevyjádřilo k půdorysu a tvaru do písmene L, který se vymyká pravidelným obdélníkovým půdorysům okolních domů.

Odvolací správní orgán nepřehlédl, že odvolatelé odůvodnění závazného stanoviska desinterpretují. Námítky odvolatelů byly v závazném stanovisku podrobně vypořádány (viz výše). Odvolací správní orgán by pouze znovu opakoval argumentaci ministerstva a připomíná, že správní orgán v rámci vypořádání námitek není povinen reagovat na každý dílčí argument, jeho povinností je vystihnout podstatu namítané problematiky. Např. v textu odůvodnění skutečně nelze dohledat spojení „tvar písmene L“, ale ministerstvo námítku vypořádalo jako námítku týkající se „vzhledu stavby“ (str. 14 stanoviska).

Odvolací správní orgán shrnuje, že ministerstvo porovnálo záměr z hlediska jeho výšky, podlažnosti a objemu, přičemž nedospělo k závěru, že by se z těchto hledisek vymykal stávající zástavbě, proto nemůže být ani v rozporu s regulací stanovenou v ÚP SÚ HMP pro stabilizované území. Lze doplnit, že zachování urbanistické struktury jistě neznamená, že by měly být vytvářeny kopie stávající zástavby, jak se odvolatelé zjevně domáhají. K tomu ministerstvo zohlednilo, že stavby v okolí záměru nejsou identifikovány jako urbanisticky a architektonicky cenné či hodnotné stavby (stavební soubor). Požadavek odvolatelů na zachování přesných parametrů stávajících staveb či jejich vzájemných pozic by musel vyplývat z územního plánu či spíše z podrobnější regulace, jakou je regulační plán či schválená území studie. Ministerstvo ověřilo, že pro dané území nebyly tyto nástroje pořízeny.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé shodně namítají, že záměr je v rozporu s obecnými požadavky na umístování staveb dle § 20 odst. 1 PSP.

Dle odvolatelů záměr nerespektuje charakter zástavby na sídlišti Chodovec – ortogonální půdorysnou stopu, jednoduchý půdorys, hmotu a jednotnou výšku, kdy objekty jsou umístěny na rostlém terénu ve veřejném prostranství, tzv. parku ve volné zástavbě. Stávající objekty mezi ulicemi Klapálkova a Milínská jsou usazeny na výškovou úroveň ulice Milínské, nevyužívají svahu při ulici Klapálkova a každá z řad vždy

dodržuje jednotný počet podlaží. Navrhovaná stavba tyto principy nedodržuje – části mají různé výšky, uskočené terasy, balkony, jsou půdorysně propojeny do tvaru písmene L, podnoží v severní části vystupuje nad terén, je netypicky prostavěn celý pozemek kvůli podzemním parkovacím kapacitám, které jsou mnohem vyšší kvůli objemu stavby. Stavba nedoplňuje okolní sídlištní strukturu solitérních objektů jednoduchých hmot v parku ve volné zástavbě. Stavba nerespektuje charakter výškového uspořádání, plochost a rovinatost střešní krajiny; v nejvyšších podlažích objekt svou hmotou ustupuje a vytváří netypickou „korunu“ stavby. Stavba nezachovává pravidelné odstupové vzdálenosti 26 až 30 m mezi stavbami; vytváří novou dominantu v místě, kde se stávající zástavba snižuje směrem do nezastavěného území a má dopad na rekreační potenciál a vizuální kvalitu tohoto území.

Podle ust. § 20 odst. 1 PSP musí být při umisťování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Stavební úřad k námitce citoval část odůvodnění k § 20, ze kterého odvolací správní orgán vyzdvihuje: „Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat.“

Odvolatelé omezují požadavek přihlédnout k charakteru území pouze na stávající výstavbu mezi ulicemi Klapálkova a Milínská. Pro posouzení splnění požadavku ust. § 20 odst. 1 PSP je vhodnější vymezit území v širších souvislostech, např. ve vztahu k ucelené zástavbě, která vznikla v určitém období, má společné koncepční řešení apod.

Záměr se nachází v oblasti sídliště Chodovec východně od komunikace Türkova a severně od komunikace Mírového hnutí. Tato oblast byla zastavěna v období rozsáhlejší výstavby sídlišť Jižní Město I a Jižní Město II, která vznikla jižním a západním směrem od sídliště Chodovec. Podle archivních leteckých snímků byla v 70. letech 20. století nejprve zastavěna část kolem nově vzniklých ulic Klapálkova, Čenětická a Blažimská. V této části byly vystavěny bytové domy a ubytovací zařízení (dnes TOP CONGRESS HOTEL Praha). Na tuto část později navázala zástavba blíže ke komunikaci Türkova, kde byly vystavěny objekty budov pro administrativu a služby, budova Národního archivu, Státního oblastního archivu a Archivu hlavního města Prahy. Na jihu a východě později vznikla nová zástavba převážně bytových domů.

Jako tzv. referenční území lze nejlépe vymezit část lokality kolem ulic Klapálkova, Čenětická a Blažimská, kde vznikla v 70. a 80. letech 20 století zástavba určená pro bydlení, doplněná v první polovině 90. let o výstavbu bytových domu severně od ulice Klapálkova, podél nové komunikace Milínská.

Pro výběr rozsahu posuzovaného území lze využít rovněž ÚAP, které vymezují Stavové lokality. Stavové lokality zohledňují skutečný stav území ověřovaný pomocí aktuálního leteckého a pozemního snímkování. Záměr je navržen v rámci stavové lokality 185 „Chodovec rozvoj“. Zde je však třeba zdůraznit, že stavová lokalita 185 „Chodovec rozvoj“ je rozdělena na dvě části oddělené zeleným pásem lokality 912 „Trojmezí“, kdy západní část je tvořena bytovou zástavbou části sídliště Chodovec a východní část, za zeleným pásem, je tvořena novou zástavbou vystavěnou v rozvojovém území podle územního plánu.

Jako nejvhodnější se tedy jeví posuzování záměru v rámci původní zástavby sídliště Chodovec v rozsahu společně vystavěné zástavby určené pro stejný účel bydlení, tedy v rozsahu kolem ulic Klapálkova, Čenětická a Blažimská a Milínská.

Podle ÚAP takto zvolené území zahrnuje část lokality 185 „Chodovec rozvoj“, pro kterou je uvedeno, že se jedná o heterogenní strukturu s převládajícím využitím pro obytnou funkci a s podlažností typicky 7 a max. 9 podlaží a část lokality 063 „Chodovec“, pro kterou je uvedeno, že se jedná o hybridní strukturu s podlažností typicky 11 a max. 12 podlaží.

Zástavba ve vymezeném území je tvořena převážně panelovými bytovými domy různé půdorysné velikosti a různé podlažnosti a je doplněna stavbou hotelu a novějšími přístavbami nebo např. stavbou bytového domu na západním konci ulice Milínská postavenou v roce 2019–2020 (tzv. Bytový dům Milínská). Na stávajícím charakteru území se rovněž podílí již schválený záměr bytového domu na pozemku parc. č. 2332/38 v k. ú. Chodov při ulici Klapálkova (tzv. Bytový dům Proklapal), který obsahuje dvě hmoty s plochou střechou na společné podnoži, kdy vyšší část obsahuje 11 nadzemních podlaží o výšce atiky na 305,1 m n.m., tj. +35,20 m, resp. 38,3 m z důvodu umístění ve svahu.

Ve smyslu ust. § 20 odst. 1 PSP se porovnávají hmoty zástavby, ať už jsou jednotlivé bloky tvořeny jednou nebo více samostatnými stavbami. Obdobně platí, že pro působení hmoty stavby v území je rozhodným parametrem její výška v metrech, a to především výška vnímaná z pohledu chodce, tedy zpravidla výška po hlavní římsu, a nikoliv počet podlaží, jejich konstrukční výška se může lišit zpravidla v desítkách centimetrů, což u vyšších staveb kolem 10 podlaží může být celkový rozdíl počítaný již v metrech.

Bytové domy, resp. spojené celky (bloky) zástavby zpravidla s více vchody mají zastavěnou plochu od zhruba 300 m² (objekty východně od komunikace Čenětická č.p. 2220, 2219, 2218 a 2217) až po 1600 m² (objekty spojené do jednoho pohledového celku č.p. 3131–3136), objekt hotelu pak má zastavěnou plochu několikanásobně větší (cca 9600 m²). Celková zastavěná plocha záměru na úrovni podzemních podlaží je cca 1600 m² a na úrovni nadzemních podlaží cca 900 m² a ze zastavěnosti nijak nevybočuje.

Lze doplnit, že půdorysné rozměry nelze vztahovat k míře zastavěnosti pozemků. Ta je v daném případě pro utváření charakteru území podružná, protože stávající objekty „vyplňují“ celé pozemky. Jedná se o sídlištní zástavbu, kde prostranství mezi jednotlivými stavbami nebo bloky je tvořené veřejně přístupnými komunikačními prostory a zelení (většinou zatravněnými plochami). Tento koncept zachovává i navržený záměr.

Vztah objektů k veřejným prostranstvím je daný zejména jejich polohou vůči přilehlé komunikaci, na kterou jsou napojeny. V daném území se jedná o objekty umístěné s odstupem od uliční čáry, ke kterým je zajištěn příjezd a přístup krátkými připojovacími obslužnými úseky komunikací zpravidla doplněnými o parkovací plochy. Část území mezi komunikace Klapálkova, Blažimská a Čenětická má rovinný terén; část území mezi komunikace Klapálkova a Milínská má svažité terén, který klesá severním směrem od ulice Klapálkova k ulici Milínská. Tomu je přizpůsobena přístupnost k objektům umístěným mezi těmito ulicemi, kdy hlavní přístup a příjezd je z ulice Milínská a z ulice Klapálkova jsou k jednotlivým objektům vedeny přístupy pro pěší. Jednotlivé objekty byly umístěny s upravením svažitého terénu tak, že stojí na rovině a terén je v místě jejich zářezu zachycen opěrnými stěnami.

Tento koncept navržený záměr sice nenásleduje, ale odvolacímu správnímu orgánu není zřejmý žádný regulativ, který by takové umístění vyžadoval. Obecný požadavek dle § 20 odst. 1 PSP k tomu nepostačuje. Jedná se spíše o podrobnost náležející regulačnímu plánu.

Terén v těsné návaznosti na stavbu není vyrovnáván pomocí vysokých opěrných stěn, ale stavba je do terénu zapuštěna tak, že nadzemní část svou linií fasády při ulici Klapáalkova dodržuje linii sousedního panelového domu č.p. 2247/19 na pozemku parc. č. 3503/11 a prostor mezi fasádou a ulicí je v části vyrovnán (stropem podzemní části) a následně se mírně navyšuje k ulici. Tento prostor (v části střecha 5. PP) je při stěně objektu vyplněn úzkou terasou a ve zbytku ozeleněn (C.6 Situační výkres vegetačních úprav). Navíc terénní podmínky v místě záměru jsou odlišné. Navržený záměr je umístěný na pozemku, který se nesvažuje pouze směrem na sever, ale rovněž částečně východním směrem; převýšení rostlého terénu je přitom cca 11 m. Zároveň se jedná o poslední pozemek, který je možné podél komunikace Milínská zastavět, a zasazení objektu do svažitého terénu nijak neomezuje využití navazujícího území. Vybudování rozsáhlé a vysoké opěrné zdi pouze z důvodu zachování koncepce umístění stavby v rovině se nejvíce jeví jako účelné ani z důvodu vazeb na veřejná prostranství, ale ani z pohledového hlediska. Je třeba zohlednit, že od doby výstavby sídlišť v 70. letech minulého století došlo ke značnému nárůstu automobilizace a požadavků na zajištění parkovacích míst. Z toho důvodu jsou v rámci záměru navrženy garáže v podzemních podlažích, což se jeví zejména ve svažitém území jako vhodné řešení právě i z pohledového hlediska.

Navržené řešení nemá potenciál narušit hodnoty nebo vazby v daném území; navíc se nejedná o řešení ojedinělé. Záměr bytového domu umístěný na pozemku parc. č. 2332/38 (viz výše) rovněž obsahuje garáže v podzemním podlaží částečně vystupujícím nad terén. Tento objekt sousedí s výstavbou bytových domů při ulici Milínská ze západní strany a nyní posuzovaný záměr (v obdobném tvarosloví) výstavbu symetricky uzavírá na východní straně. Stavební úřad k tomu příležitostně uvedl (str. 45), že bytové domy při ulici Milínská jsou k ulici Milínská a Klapáalkova orientovány ve svých podélných osách střídavě kolmo a podélně k těmto ulicím a navržený záměr takový typ zástavby respektuje, když tuto orientaci kombinuje právě půdorysnou stopou písmene „L“ tedy jak podélnou, tak kolmou osou k veřejným prostranstvím.

Odvolací správní orgán je toho názoru, že záměr „adekvátně reaguje“ na stávající typizovanou zástavbu dle požadavku PSP.

Obdobně lze přistoupit k posuzování *výškového uspořádání navržené stavby*, která se zvyšuje zároveň se zvyšující se úrovní terénu. Z pohledu ulice Klapáalkova bude umístěna vyšší část stavby a její výšková členitost se tak pohledově neuplatní. Z pohledu ulice Milínská bude výškové členění viditelné, jak však bylo uvedeno, jedná se bytový dům na konci komunikace Milínská, který je z územních a územně technických důvodů umístěný do svažitého terénu a s ohledem na jeho svažitost bylo také navrženo jeho výškové členění. Navržené výškové členění nemůže nijak pohledově snížit hodnoty daného území, jelikož žádné hodnoty, které by bylo např. s ohledem na historicky cenné architektonické nebo urbanistické řešení žádoucí zachovat, nebyly v daném území shledány. Navíc obdobné řešení je navrženo na pozemku parc. č. 2332/38 u Bytového domu Proklapal.

Celková výška stavby je max. 26 m od úrovně upraveného terénu po hranu hlavní římsy, v daném případě po vrchní hranu atiky 8. nadzemního podlaží, přičemž poslední 9. nadzemní podlaží, které je ustoupené takovým způsobem, že splňuje požadavky podle § 27 odst. 2 písm. b) PSP na části staveb, které lze vystavět nad regulovanou výšku stanovenou podle § 26 písm. b) PSP, má výšku po vrchní hranu atiky 28,6 m od úrovně upraveného terénu. Stavby s využitím jako bytové domy v daném vymezeném území mají podle mapového podkladu ÚAP Atlas ÚAP „Výškové uspořádání zástavby“ regulovanou výšku od cca 13 m do 28 m. Rovněž z doloženého výkresu C.9 „Rozvinutý pohled ulice Milínská“ vyplývá, že

v absolutních výškách ve výškovém systému B.p.v. je vrchní hrana atiky 8., tj. posledního plnohodnotného podlaží, ve stejné výšce jako jsou další stavby v dané uliční frontě č.p. 2244 a 2242.

Stavba obsahuje některé *prvky odlišné od původní navazující zástavby (např. balkony, terasy)*, která byla ve své době typizovaná a obsahuje lodžie. Lze zopakovat, že § 20 odst. 1 (ani jiný regulativ) nestanovuje povinnost kopírovat vnější vzhled stávajících staveb. Logikou odvolatelů by nebylo možné povolit např. rodinný dům s terasou pouze z toho důvodu, že sousední domy terasy neobsahují.

V případě záměru se jedná o vzájemné výškové ustoupení dvou jednoduše tvarovaných částí stavby (dva navzájem výškově posunuté hranoly) s plochými střechami (část s vegetací) zasazované do území, které je tvořeno převážně tvarově jednoduchými typizovanými objekty s různými výškami. Vše za situace, kdy na se charakteru území již podílí novostavba bytového domu na pozemku parc. č. 2332/32 při napojení ulic Milínská a Klapálkova (Bytový dům Milínská) a rovněž povolený záměr hmotově obdobně členěného bytového domu na pozemku parc. č. 2332/38 obsahující terasy (Bytový dům Proklapal).

Odstupové vzdálenosti jsou sice obecně jedním z parametrů, které utvářejí území, aby však bylo zapotřebí vyžadovat jejich dodržování nad rámec minimálních požadavků na odstupy staveb dle ust. § 28 PSP, muselo by se jednat o významný znak utvářející dané území, jehož porušení by mohlo dané území znehodnotit. Odvolací správní orgán k tomu připomíná, že stávající výstavba nepředstavuje hodnotný urbanistický celek, jehož parametry by bylo nutné dodržovat. Tento požadavek nevyplývá ani z povinnosti přihlídnout k charakteru území dle § 20 PSP.

Odvolací správní orgán k tomu zdůrazňuje, že ust. § 20 odst. 1 PSP obsahuje obecný regulativ, který je dále konkretizován v dalších základních požadavcích na umístování staveb.

Konkrétním územním požadavkem je mj. právě regulace dostatečného vzájemného odstupu budov dle ust. § 28 PSP, který se prokazuje splněním tzv. odstupového úhlu pro okna obytných místností stávajících okolních budov. Nejbližší sousední bytový dům č.p. 2247 při ulici Milínská v protilehlé stěně žádná okna neobsahuje, je k záměru přivrácen slepou štítovou stěnou. Další možné ovlivněné objekty jsou bytové domy jižně od ulice Klapálkova. Z výkresu C.8 „Odstupové úhly a vzdálenosti dle N.č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy“ je zřejmé, že požadavky na vzájemné odstupy staveb jsou s výraznou rezervou splněny.

Větší odstup záměru od sousedního objektu by musel vyplynout z podrobnější územně plánovací dokumentace, která nebyla pro dané území vydána.

Ust. § 29 PSP reguluje pravidla na odstupy staveb od hranic sousedních zastavěných pozemků a určuje minimální odstup 3 m, nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak. V posuzovaném případě je vzdálenost od sousedního pozemku bytového domu parc. č. 3503/11 (stěna bez oken) „nadstandardních“ 8,17 m. Zároveň je dodržen princip, že prostor mezi domy je veřejně přístupný a opatřen zelení.

K argumentaci odvolatelů, že *stavby se směrem k nezastavěnému území snižují, ale záměr zde vytváří novou dominantu*, lze odkázat na posouzení ministerstva pro místní rozvoj, které totožné námitce nepřisvědčilo a vyjmenovalo obdobně vysoké stavby, které s nezastavěným územím s obou stran sousedí (viz výše str. 13).

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že odvolatelé shodně pomíjejí, že záměr sice přímo na východě sousedí s úzkým pásem zeleně (NL – louky, pastviny), ale tento pás vymezuje ochranné pásmo

nadzemního vedení elektrické přenosové soustavy, které se v území projevuje vysokými stožáry. Za tímto pásem zeleně opět navazují zastavitelné plochy.

Dílčí námitka MČ Praha 10 týkající se dopadu záměru na *rekreační potenciál či vizuální kvalitu rekreační lokality Trojmezí* je uplatněna v natolik obecné rovině, že lze jen obtížně reagovat.

Odvolací správní orgán není schopen dovodit žádné parametry záměru, které by mohly mít vliv na rekreační potenciál či vizuální kvalitu sousední lokality. Záměr je umisťován do zastavitelného území, ve kterém se nacházejí stavby obdobného charakteru. Dotčený orgán ochrany prostředí k záměru uvedl, že záměr se nedotýká významných krajinných prvků, zvláště chráněných území ani jejich ochranných pásem; je navržen do urbanizovaného prostředí, které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty (sdělení z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny č.j. MHMP 19633137/2023 ze dne 20.9.2023 – bod 5 souhrnného stanoviska).

Námitka je nedůvodná.

Odvolatelé shodně namítají, že záměr svou výškou nekoresponduje se stavbami v okolí, naopak je převyšuje, proto není v souladu s požadavky výškové regulace dle PSP.

Stavební úřad dle části odvolatelů chybně posoudil regulovanou výšku z ulice Milínská pouze pro přilehlou část stavby, popř. (dle odvolání MČ Praha 10) posuzoval regulovanou výšku až od nadzemního podlaží.

Stavby v ulici Milínská mají max. 9 vizuálně uplatněných podlaží, směrem ke stavbě se zástavba snižuje na 6 uplatněných podlaží; stavby v ul. Klapálkova mají max. 7 vizuálně uplatněných podlaží a směrem k záměru se snižují na 6 podlaží. Oproti tomu stavba obsahuje z ulice Klapálkova 8 + 1 vizuálně uplatněných podlaží a z ulice Milínská 10 + 1 uplatněných podlaží.

Dle odvolatelů zastoupených JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. se stavební úřad k podlažnosti záměru opomněl zabývat předloženým důkazem „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb.“

Z hlediska posouzení souladu záměru s výškovou regulací podle § 25–27 PSP je třeba určit výškovou hladinu území v němž se stavba umisťuje. Ve vymezeném referenčním území (viz výše k souladu s § 20 odst. 1) se nacházejí stavby bytových domů od cca 13 m do 28 m. Nejvyššími stavbami podle mapového podkladu ÚAP Atlas ÚAP „Výškové uspořádání zástavby“ jsou stavby č.p. 3125 a 3126 s výškou až 28,5 m, č.p. 2243 a 2244 s výškou až 28,8 m (obvyklou 25,7 m), č.p. 2241 a 2242 s výškou až 29,2 m (obvyklou 26,5 m). Nejvyšší stavby tedy spadají podle § 25 odst. 2 písm. g) do výškové hladiny VII 21 m–40 m. Převažující v daném území však jsou stavby spadající do výškové hladiny podle § 25 odst. 2 písm. e) hladina V 12 m – 21 m a písm. f) hladina VI 16 m – 26 m.

Navržený záměr má regulovanou výšku max. 26 m. Jedná se o výšku stanovenou podle § 27 odst. 1 PSP, tj. měřenou svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se myslí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

V daném případě se jedná o výšku k horní hraně atiky 8. NP, jelikož 9. NP splňuje požadavky na tzv. ustoupené podlaží, které lze podle § 27 odst. 2 písm. b) vystavět nad max. regulovanou výšku.

Regulovanou výškou lze stavbu zařadit do výškové hladiny VI nebo VII, tj. záměr odpovídá výškové hladině stávající zástavby a je v souladu s požadavky na výškovou regulaci dle § 25–27 PSP.

Vzhledem k tomu, že objekty č.p. 2243 a 2244 s výškou až 28,8 m (obvyklou 25,7 m), č.p. 2241 a 2242 s výškou až 29,2 m (obvyklou 26,5 m) jsou umístěny v uliční frontě blokové zástavby podél komunikace Milínská, je zřejmé, že záměr odpovídá i výškové hladině území vymezeného pouze ulicemi Klapálkova a Milínská (jak požadují odvolatelé). V území je třeba zohlednit také povolený stavební záměr na pozemku parc. č. 3332/38, který spadá do výškové hladiny VII 21 m – 40 m.

Stavební úřad při určení výšky postupoval zcela v souladu s ust. § 27 odst. 1 PSP. Není proto zřejmé, proč odvolatelka MČ Praha 10 dovozuje, že *byl nejnižší bod terénu stanoven až od podlaží definovaného jako nadzemní*. Odvolatelka zde zřejmě zaměňuje pojmy „nadzemní podlaží“ a „nadzemní část stavby“. Nadzemní část stavby, o které hovoří stavební úřad v odůvodnění, je ta část stavby, která vystupuje nad terén, bez ohledu na to, zda se jedná o podlaží označená jako podzemní nebo nadzemní.

Bytový dům je navržen ve svahu, kdy rozdíl výšky upraveného terénu přilehajícího k objektu z ulice Klapálkova vůči upravenému terénu přilehajícího k objektu z ulice Milínská dosahuje 2 podlaží. Objekt je výškově rozdělen na dvě části, z nichž část při ulici Klapálkova má celkovou podlažnost 5 podzemních a 8 + 1 (ustoupené) nadzemních podlaží a část při ulici Milínská má celkovou podlažnost 5 podzemních a 6+1 (ustoupené) nadzemních podlaží.

V odůvodnění k § 27 PSP „Určení výšky“, které je obsaženo v publikaci PSP (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2022) je uvedeno: „Výška se počítá od nejnižšího bodu přilehlého terénu, nastavení výšek s potřebou mírné korekce svahu počítá. Přesto je zejména pro rozsáhlejší a ve strmějších svazích umísťované stavby umožněno stanovit výšku nezávisle pro části staveb (pro každou část je stanoven nejnižší bod přilehlého terénu a od něj je určena maximální výška.“

Vzhledem ke sklonu svahu, ve kterém je stavba umístěna, je tedy možné využít stanovení regulované výšky pro jednotlivé části stavby, kdy v daném případě je logické stanovení samostatné regulované výšky pro 8+1 podlažní část při ulici Klapálkova a samostatné regulované výšky pro 6+1 podlažní část při ulici Milínská.

Regulovaná výška se samozřejmě stanovuje od paty objektu, tj. od průniku nadzemní části stavby s přilehlým upraveným terénem (bez ohledu na to, zda nad terén vystupuje podzemní nebo nadzemní podlaží) po úroveň hlavní římsy (atiky ploché střechy), v daném případě po úroveň atiky 8. NP do ulice Klapálkova a 6. NP do ulice Milínská, protože 9. NP a 7. NP jsou ustoupena takovým způsobem, že se zahrnují mezi části staveb, které lze v souladu s ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP vystavět nad maximální regulovanou výšku.

Nejvyšší výška části stavby při ulici Klapálkova je měřena od průniku východní, resp. západní obvodové stěny s upraveným terénem přilehlým k těmto stěnám, který je na výškové úrovni 259,650 m n. m. Bpv, až po vrchní hranu atiky 8. NP, která je na úrovni 285,650 m n. m. Bpv. Regulovaná výška této části objektu je tak 26,0 m.

Nejvyšší výška části stavby při ulici Milínská je měřena od průniku východní, resp. západní obvodové stěny s upraveným terénem přilehlým k těmto stěnám, který je na výškové úrovni 253,450 m n. m. Bpv, až po

vrchní hranu atiky 6. NP, která je na úrovni 279,450 m n. m. Bpv. Regulovaná výška této části objektu je proto také 26,0 m.

MČ Praha 11 uplatnila dílčí námitku, dle které *je možné stanovit výšky nezávisle pro části staveb umístěných ve svahu pouze v případě, že podzemní podlaží mezi sebou „uskakují“*. Odvolací správní orgán přisvědčuje závěrům stavebního úřadu, že ust. § 27 PSP neobsahuje požadavky na výškové uspořádání podzemních podlaží. Pro posouzení výšky je rozhodná viditelná nadzemní část stavby.

Odvolatelé označují za chybný uvedený počet podlaží objektů mezi ulicemi Klapálkova a Milínská 6, resp. 9, z kterého vycházel jak stavební úřad, tak dotčený orgán územního plánování. Podle odvolatelů měla být zohledněna podlažnost 4, resp. 7 podlaží.

Odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. k tomu do řízení předložili písemnost Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., ve kterém je uvedena následující podlažnost: Domy v ulici Klapálkova č.p. 2241 až 2244 mají 7 NP, jedno technologické podlaží (strojovna výtahu) a 2 PP, domy v ulici Klapálkova č.p. 2245 až 2247 mají 4 NP, jedno technologické podlaží (strojovna výtahu) a 2 PP.

Odvolací správní orgán je nucen přisvědčit odvolatelům, že stavební úřad se „prohlášení vlastníka“ výslovně nevěnoval. Vzhledem k tomu, že údaje o počtu nadzemních či podzemních podlaží stávající zástavby jsou pro posouzení věci bez významu, nejedná se o vadu, která by mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí.

Odvolatelé setrvávají vycházejí z mylného předpokladu, že pro posouzení přiměřenosti záměru z hlediska výšky je rozhodné, zda se jedná o podzemní nebo nadzemní podlaží. Při posuzování výšky záměru, a to jak v případě posuzování souladu záměru s výškovou regulací podle § 25 – 27 PSP, tak při posuzování souladu umístění záměru s územním plánem s ohledem na jeho umístění ve stabilizovaném území, je rozhodná výška stávajících i nově navržených objektů v jejich nadzemních částech, tzn. v částech vystupujících nad přilehlý terén, a to bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o podlaží podzemní nebo nadzemní ve smyslu definice dle ust. § 2 písm. p) PSP a také bez ohledu na jejich určení v prohlášení vlastníka o vymezení jednotek.

Rovněž je třeba zdůraznit, že nařízení PSP pro umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci podle § 26, pro určení výšky podle § 27 i pro vymezení výškových hladin podle § 25 odst. 2 počítá výhradně s výškou staveb uvedenou v metrech, a nikoliv s posuzováním staveb podle počtu podlaží či podle počtu „vizuálně uplatněných podlaží“. Odvolací správní orgán již výše uvedl, že konstrukční výšky podlaží se mohou lišit o desítky centimetrů, což u vyšších staveb může vytvořit celkový rozdíl počítaný již v metrech. Tento předpoklad platí také obráceně (tzv. loftové byty).

Námitka je nedůvodná.

Odvolatelka MČ Praha 11 a odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. shodně namítají, že záměrem bude narušena stávající prostupnost územím mezi ulicemi Klapálkova, resp. Čenětická a Milínská. Obyvatelé domu Klapálkova č.p. 2247 budou muset při příchodu od ulice Čenětická obcházet celý panelákový blok Klapálkova č.p. 2245-2247. Stejně tak budou muset činit i návštěvníci přilehlé restaurace na adrese Milínská č. p. 88 a návštěvníci obchodní jednotky v 2 PP Záměru.

Stavební úřad námitku vypořádal na str. 42 rozhodnutí a odvolací správní orgán s jeho názorem souhlasí. Ostatně odvolatelé s jeho argumentací nijak věcně nepolemizují, pouze setrvávají na tvrzení o „*zastavění prostupové cesty*“.

Navržená stavba nevytváří bariéru v pěší prostupnosti územím. V současném stavu na pozemku stavby nejsou v uvedených trasách umístěné žádné pěší komunikace. Živelně prošlapané pěšiny, které se nacházejí v části v příkrém svahu se zelení nelze považovat za pěší propojení, které by musel vlastník pozemku určeného k zastavění respektovat.

Mezi ulicemi Klapálkova a Milínská je umístěno pět bloků zástavby. Na nejzápadnější konci, v místě, kde se komunikace Milínská napojuje na komunikaci Klapálkova je objekt č.p. 2412, který má přístup pro pěší z ulice Milínská i z ulice Klapálkova, samostatné pěší komunikace kolem tohoto objektu nevede, už z důvodu jeho nárožní pozice. Další bloky zástavby, a to blok č.p. 2238, 2239, 2240; blok č.p. 2241, 2242; blok č.p. 2243, 2243 a blok č.p. 2245, 2246, 2247 mají rovněž vždy přístup pro pěší možný z obou ulic Klapálkova a Milínská. Kolem objektů vedou i pěší propoje po venkovních schodištích a pěších komunikacích s výjimkou bloku č.p. 2245, 2246, 2247, který podle vyšlapaných cestíček lidé obcházejí po travnaté ploše, která je nyní na pozemku navržené stavby, a která k tomuto účelu není a ani nebyla určena. Ztráta možnosti obcházet objekty č.p. 2245, 2246, 2247 na východní straně po cizích pozemcích a po nezpevněných plochách, když je mezi ulicemi Klapálkova a Milínská řada dalších legálních pěších propojů v krátké docházkové vzdálenosti, nemůže způsobit neprostupnost území.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelka MČ Praha 11 namítá, že v řízení bylo opakovaně upozorněno na nespolehlivé podklady pro rozhodnutí z důvodu, že v textu závazných stanovisek orgánu územního plánování zůstávají rozpory v počtu bytových jednotek, ateliérů a jednotek krátkodobého ubytování; žádá o jejich přezkoumání.

Z uvedeného důvodu žádá i přezkoumání obou závazných stanovisek Hygienické stanice hl. m. Prahy s ohledem na opravu písařské chyby v počtu ateliérů. Ateliéry jsou umístovány tam, kde nejsou splněny některé hygienické limity, proto jsou závazná stanoviska nespolehlivá.

Do řízení byla postupně doložena závazná stanoviska orgánu územního plánování Odboru územního rozvoje MHMP ze dne 26.10.2023, 29.02.2024 a 11.06.2024. Platné pro konečné posouzení záměru bylo poslední vydané závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 967079/2024, č.j. MHMP 1112447/2024 ze dne 11.6.2024, které bylo v rámci odvolacího řízení v části změněno a ve zbytku potvrzeno závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování č.j. MMR-33374/2025-81 ze dne 26.5.2025.

Odvolací správní orgán výše na str. 14 k námitce souladu s územním plánem převzal vypořádání námítky ministerstva. *K námitce týkající se počtu bytových jednotek* ministerstvo uvedlo, že v aktualizovaném závazném stanovisku MHMP OÚR ze dne 11. 6. 2024, č.j. MHMP 1112447/2024 (sp.zn.: S-MHMP 967079/2024), je vymezeno, že v rámci záměru je navrženo 120 bytových jednotek, 1 obchodní jednotka a 3 ubytovací jednotky, čemuž odpovídá i aktuální verze projektové dokumentace předložená stavebnímu úřadu či rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 3. 9. 2024. Ministerstvo tedy z tohoto hlediska jako nadřízený orgán územního plánování posuzovalo kapacitu záměru 120 bytových jednotek, 1 obchodní jednotka a 3 ubytovací jednotky. Okolnost, že 10 bytových jednotek je v dokumentace označeno písmenem „A“,

tj. „ateliérových se světlíkem a rekuperací“, je z pohledu orgánu územního plánování irelevantní, neboť podstatné je, že jsou vymezeny jako bytové jednotky. Orgán územního plánování zároveň nemá zákonné zmocnění k tomu, aby zkoumal, zda tyto jednotky splňují požadavky kladené na bytové jednotky.

Do řízení bylo dále doloženo závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy sp. zn. S-HSHMP 46373/2023, č.j. HSHMP 46373/2023/Bál ze dne 20.11.2023, pro které byla dne 22.5.2024, pod č.j. HSHMP 25964/2024/Bál vydána oprava tiskařské chyby. V textu odůvodnění závazného stanoviska bylo „10 ateliérů“ opraveno na „10 bytových jednotek ateliérového typu“.

Na základě odvolání byla podle § 149 odst. 7 správního řádu podána žádost k Ministerstvu zdravotnictví o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy sp. zn.: S-HSHMP 46373/2023, č.j. HSHMP 46373/2023/Bál ze dne 20.11.2023. Ministerstvo zdravotnictví, odbor ochrany veřejného zdraví závazným stanoviskem č.j. MZDR 724/2025-4/OVZ ze dne 3.1.2025 závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy potvrdilo. V závazném stanovisku ministerstva je uvedeno, že v doložené akustické studii jsou bytové jednotky ateliérového typu zahrnuty do bydlení.

Ministerstvo uvedlo, že HSHMP posoudila předloženou dokumentaci v intencích své věcné příslušnosti a dle platných právních předpisů a aktuálních metodických pokynů. PD, zpracovaná společností Czech Projekt s.r.o., se sídlem Nad Hřištěm 208, 373 24 Římov, IČO: 45023981 v květnu 2023, navrhuje výstavbu bytového domu s počtem 120 parkovacích stání v garáži, 20 stávajících parkovacích stání na povrchu při ulici Milínská, 110 bytovými jednotkami, 10 ateliérovými bytovými jednotkami (v 1.PP), tzn. celkem 120 bytových jednotek. Dále se 3 jednotkami pro krátkodobé ubytování (v 1.PP) a 1 obchodní jednotkou (ve 2.PP). Žádná jiná verze projektové dokumentace nebyla na HSHMP předložena k posouzení.

K námitce uvedlo, že z důvodu písařské chyby v napadeném závazném stanovisku týkající se uvedení „ateliérů“ namísto správně „10 bytových jednotek ateliérového typu“ vydala dne 22. 5. 2024 HSHMP stanovisko pod č. j. HSHMP 25946/2024/Bál, kterým opravuje písařskou chybu. Toto bylo učiněno, aby nedošlo k rozporu v počtu bytových jednotek, ateliérů a jednotek pro krátkodobé ubytování. Závazné stanovisko č. j. HSHMP 46373/2023/Bál ze dne 20. 11. 2023 zůstává nadále v platnosti včetně stanovených podmínek.

Odvolací správní orgán k námitce doplňuje, že z odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu (str. 43) je zřejmé, z jakého důvodu bylo do řízení doloženo závazné stanovisko odboru územního rozvoje ze dne 11.6.2024, a proč byla předchozí doložená stanoviska nahrazena. Stavební úřad rovněž k námitce vysvětlil důvody opravy písařské chyby závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 20.11.2023.

10 jednotek označených jako ateliérové jednotky, byly původně některými dotčenými orgány posuzovány jako nebytové jednotky, ačkoliv se od počátku jedná o jednotky bytové, které byly jako ateliérové nazvány z důvodu jejich umístění uvnitř půdorysu 1. PP. Tyto jednotky mají zajištěno osvětlení světlíkovými okny a odvětrávání pomocí rekuperačních jednotek. Jednotky splňují požadavky § 45 PSP na osvětlení podle normy uvedené v § 84 PSP a požadavky na větrání podle § 46 PSP, jedná se tedy o bytové jednotky označené v dokumentaci jako bytové jednotky A – ateliérové. Z důvodu odstranění pochybností bylo do řízení doloženo „nové“ závazné stanovisko odboru územního rozvoje a oprava závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy.

Námitka je nedůvodná.

Odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. namítají, že rozmístění náhradních dřevin, tak jak je uvedeno v příloze č. 2 závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 11, odboru životního prostředí, je značně nerovnoměrné. Velká většina náhradních dřevin má být vysazena na pozemek parc. č. 3503/48, tedy mimo prostor v bezprostředním okolí bytových domů č. p. 2245-2247. V jižní části záměru má pak vzniknout doslova „prales“ různých stromů a keřů, přičemž není vůbec zřejmé, zda bude skutečně možné takový počet dřevin na vymezenou plochu umístit.

Vykácením dřevin se odstraní zeleň, která pro obyvatele stávajících domů č.p. 2245-2247 plní důležitou funkci ochrany životního prostředí a zejména termoregulační funkci. Výstavbou Záměru spolu s vykácením dřevin bez jejich patřičné náhrady v území bezprostředně sousedícím s domy č. p. 2245-2247 (na parcele č. 3503/43) tak dojde ke zhoršení životního prostředí a pohody bydlení především odvolatelů žijících v těchto domech, tj. zejména odvolatelů uvedených v bodech i. a v. Z výše uvedených důvodů považují odvolatelé závazné stanovisko za nesprávné.

Vykácení zeleně, která nepodléhá povolení, může vlastník pozemku provést pouze o své vlastní úvaze (tzv. podlimitní dřeviny). Vykácení ostatních dřevin, ke kterému dochází v souvislosti s povolením stavebního záměru, je dle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny možné pouze se souhlasem příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny (resp. ochrany dřevin). Dotčený orgán zpravidla při udělení souhlasu s kácením zároveň stanoví povinnost nahradit pokácené dřeviny, kdy stanoví druh a množství dřevin, které musí být pro kompenzaci pokácených dřevin nově vysazeny, a rovněž stanoví podmínky pro následnou péči o nově vysazené dřeviny.

Do řízení bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko ÚMČ Praha 11, odboru životního prostředí sp. zn. S – MCP11/23/055993, č.j. MCP11/23/063783/OŽP/Čer ze dne 5.10.2023 vydané s podmínkami. V závazném stanovisku dotčený orgán určil druhové složení, množství a velikost dřevin, které musí být jako náhrada vysázeny; zároveň stanovil podmínky pro následnou péči. Stavební úřad o povolení kácení vyjmenovaných dřevin a stanovení náhradní výsadby rozhodl samostatným výrokem č. II a podmínky převzal do podmínek č. 36–39 rozhodnutí.

Odvolací správní orgán podle § 149 odst. 7 správního řádu požádal nadřízený správní orgán o potvrzení či změnu závazného stanoviska.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (OCP MHMP) závazným stanoviskem sp. zn.: S-MHMP 14082/2025 č.j. MHMP 276402/2025 ze dne 2.4.2025 závazné stanovisko změnil tak, že v podmínkách závazné části aktualizoval vyjmenované arboristické standardy.

Odvolací správní orgán proto přistoupil ke změně napadeného rozhodnutí a upravil podmínky pro kácení dřevin, resp. pro náhradní výsadbu a následnou péči o nově vysazené dřeviny (viz bod C výrokové části tohoto rozhodnutí).

OCP MHNMP k tomu uvedl, že za účelem zajištění zdárného růstu a vývoje nově vysazených dřevin byla v závazném stanovisku uložena následná péče po dobu pěti let od realizace výsadby. Současně byl stanoven požadavek, aby výsadba proběhla v souladu s aktuálně platnými arboristickými standardy, což má zajistit požadovanou kvalitu a udržitelnost vegetačních prvků.

K odvolací námitce OCP MHMP porovnal zákres dřevin určených ke kácení se situačním výkresem vegetačních úprav (C.6, 05/2023) a konstatoval, že navržené dispozice náhradních výsadeb odpovídají funkčnímu využití jednotlivých ploch a jsou technicky i prostorově proveditelné.

K námitce dále uvedl, že význam tří dřevin a porostů o celkové ploše 121 m², nacházejících se před obytnými domy č. p. 2245–2247, na jejichž náhradu odvolatelé poukazují, je z hlediska širších vztahů v území, okolní sídlištní zeleně a blízkých rozsáhlých vegetačních ploch hodnocen ze strany OCP MHMP jako marginální. Pro objektivní posouzení významu těchto dřevin je nezbytné zohlednit kontext širšího území, v němž se posuzované dřeviny nacházejí – konkrétně se jedná o bezprostřední sousedství několikahektarového systému sídlištní zeleně rozkládajícího se v údolí Chodoveckého potoka, který navazuje na území přírodního parku Hostivař – Záběhlce.

OCP MHMP doplnil, že tvrzení odvolatelů, že kácením předmětných dřevin dojde ke zhoršení životního prostředí a pohody bydlení, lze považovat za částečně opodstatněné pouze pro přechodné období realizace výstavby. Právě za účelem dočasné kompenzace omezení ekosystémových funkcí zeleně v nejbližším okolí bytových domů byla závazným stanoviskem uložena povinnost realizovat náhradní výsadbu dřevin. Závazné stanovisko výslovně konstatuje, že pokácením předmětných dřevin vznikne ekologická újma, jejíž rozsah lze kompenzovat zachováním nebo opětovným zavedením obdobného druhového složení vegetace v území. Tím nedojde k úbytku primárních producentů, a současně nebudou zásadním způsobem narušeny autoregulační schopnosti místního ekosystému.

OCP MHMP současně uvedl, že mu dle věcné působnosti nepřísluší hodnotit architektonický či sadovnický záměr projektanta. V rámci přezkumu závazného stanoviska je oprávněn posuzovat toliko přiměřenost náhradní výsadby, její ekologickou účinnost a faktickou proveditelnost.

Odvolací správní orgán v podrobnostech odkazuje na odůvodnění závazného stanoviska OCP MHMP.

Odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. ve svém vyjádření k podkladům ze dne 22.9.2025 označili vypořádání námítky týkající se nerovnoměrného rozmístění náhradní výsadby a oslabení termoregulace ve vztahu k domům č.p. 2245-2247 za neúplné a nepřezkoumatelné; dotčený orgán se dle jejich názoru omezil na obecný odkaz, aniž by mikroregulačně vyhodnotil umístění, vzdálenosti a účinnost výsadeb ve vztahu k fasádám a k tvrzené nerovnoměrnosti. Neproběhlo žádné parametrické posouzení (např. vzdálenost, stínivost, listová plocha v okruhu x m, orientace, možnost přiblížení výsadeb či alternativ).

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že OCP MHMP je podle § 9 zákona č. 114/1192 Sb. oprávněn posuzovat pouze přiměřenost náhradní výsadby, její ekologickou účinnost a faktickou proveditelnost. Základním kritériem při uložení a posuzování náhradní výsadby je, aby plnila účel stanovený zákonem, tj. přiměřeně kompenzovala ekologickou újmu vzniklou povoleným kácením dřevin. Posouzení vychází z hodnoty kácených dřevin, resp. z ekologické újmy, která kácením vznikne. Rozsah náhradní výsadby se stanoví podle počtu a velikosti jedinců, taxonu a délky povýsadbové péče. Konkrétní umístění dřevin v rámci návrhu náhradních výsadeb vychází z projektové dokumentace, zde konkrétně z části D.1.12 – Vegetační a sadové úpravy, jejímž autorem je Ing. Petr Thim, autorizovaný inženýr (ČKAIT 0100708). Požadavky odvolatelů – *např. mikroregulačně vyhodnotit umístění výsadeb* apod. jdou nad rámec zákonných kritérií pro posuzování a ukládání náhradní výsadby.

Z obsahu námítky lze pouze usuzovat, že odvolatelé se domáhají přiblížení zeleně z důvodu zajištění stínivosti. Z výkresu C.5 Situační výkres kácení zeleně v kolizi se stavbou vyplývá, že ke kácení dřevin nedochází v blízkosti fasád sousedních domů. V prostoru před uličními fasádami bloku č.p. 2245-2247 zůstávají dřeviny zachovány (kromě keřů v ploše cca 16 m²). Ke kácení v části dochází až za ulicí Milínská (stání pro kontejnery) a zejména v prostoru dotčeném vlastní stavbou bytového domu, který sousedí se slepou boční fasádou domu č.p. 2247 na východní straně. S ohledem na umístění záměru z východní strany domu č. p. 2247 (stínění fasády) a náhradní výsadbu v přilehlém prostoru při komunikaci Klapáčkova z jihovýchodní strany domu č.p. 2247, kterou odvolatelé nazývají „prales“, nelze žádný významný vliv na změnu mikroklimatu v prostoru nejbližších bytových domů dovodit. Lze připomenout, že náhradní výsadba v okolí záměru bude kombinována s vegetačními střechami podzemních částí objektu (včetně ostrůvků s keřovitými porosty) a střechy 7. NP při ulici Milínská, které zároveň slouží k částečnému retenování dešťových vod.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. namítají, že v průběhu výstavby bude zrušeno kolaudované parkoviště na pozemku parc. č. 3503/49, aniž by souběžně došlo ke vzniku nového parkoviště při ulici Milínská o 20 parkovacích stáních. Po dobu výstavby přijdou obyvatelé o parkovací stání. Tato námítka zůstala nevypořádána.

Námítka řešení dopravy v klidu po realizaci záměru byla vypořádána nesprávně. Doprava v klidu je v území značným problémem. K žádosti spol. REGARD byla přijata změna územního plánu (č. 1566/00), aby mohl být realizován bytový dům Milínská, a to bez náhrady za zrušené parkoviště s tím, že obyvatelé mají možnost parkovat při ulici Milínská. Nyní úřady vycházejí z toho, že v ulici se parkovat nemá. Tím jednájí v rozporu s legitimním očekáváním lidí žijících v území, že úřady budou parkovací možnosti posuzovat stejně.

Žadatelé se snaží od počátku odradit místní obyvatele, aby využívali svých práv a snažili se zabránit výstavbě zatěžujících projektů. Žadatelé v území nebydlí a dosáhli u silničního správního úřadu povolení umístit uzamykatelné zábrany a rozhodnutí o omezení veřejného přístupu na tuto část komunikace Milínská. Odvolatelé v důsledku postupu žadatelů přijdou o parkovací stání na pozemku parc. č. 3503/49, ale i o zmíněná parkovací stání v ulici Milínská.

Pozemek parc. č. 3503/49, na němž bylo v minulosti umístěno parkoviště, je ve vlastnictví stavebníka. Odstranění parkoviště (celkem 16 stání) bylo povoleno samostatným opatřením stavebního úřadu sp.zn OV/19/047288/Ph, č.j. MCP11/049922/OV/Ph ze dne 25.09.2019.

Podle archivu leteckých snímků je patrné, že parkoviště bylo využíváno v 90. letech minulého století a již nejméně od roku 2000 využíváno není. Lze usuzovat na obavu řidičů z odstavování vozidel na odlehlém místě. Parkovací plocha je značně zarostlá a na funkci Panorama (www.mapy.com) je zřetelné ohniště situované uprostřed plochy. Z uvedeného důvodu je argumentace odvolatelů zavádějící, protože parkoviště zjevně není dlouhodobě využíváno. Záměr přesto náhradu 16 „rušených“ parkovacích stání řeší, pouze jejich realizace nebude předcházet realizaci celého záměru, ale bude probíhat současně. V návrhu je navíc v této souvislosti umístěno celkem 20 stání, což představuje zlepšení oproti stávajícímu stavu.

Odvolací správní orgán doplňuje, že změna územního plánu pro BD Milínská či omezení veřejného přístupu na části komunikace v souvislosti s jeho výstavbou nebo užíváním nejsou předmětem tohoto řízení.

Předmětem společného řízení rovněž není problematika podrobných dopravně inženýrských opatření či související řešení zvláštního užívání komunikace v souvislosti s prováděním stavby. K tomu bude před zahájením stavby příslušný silniční správní úřad MČ Praha 11 na základě stanoviska Policie ČR.

Obecně lze doplnit, že právní úprava odvolatelům negarantuje právo na volná parkovací místa na veřejně přístupných komunikacích.

Dokumentace v části B.8 Zásady organizace výstavby odpovídá požadavkům vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb pro stupeň společného povolení. Ochrana komunikace a bezpečnosti a plynulosti provozu je zajištěna podmínkami závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-838344/2025/O4/Ku, sp.zn. S-MHMP 732960/2025 z dne 6.8.2025 (viz bod A výrokové části tohoto rozhodnutí).

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé v této souvislosti dále namítají, že stavební úřad nedostatečně vypořádal námitku týkající se staveništní dopravy. Trvají na tom, že zvýší poškození komunikace Milínská a sníží její bezpečnost.

K tomu vycházel z nesprávných údajů v projektové dokumentaci, přestože odvolatelé konkrétně zpochybnili údaje týkající se intenzity dopravy a hmotnosti přepravovaného materiálu. Stavební úřad odkázal na závazné stanovisko silničního správního úřadu, které ale také vycházelo z této nesprávné dokumentace. Stavební úřad vůbec neuvedl (v rozporu s judikaturou) proč považuje propočty odvolatelů za mylné či nesprávné.

Stavební úřad se rovněž nevypořádal se skutečnostmi o nestabilitě a špatném technickém stavu účelové komunikace Milínská. K tomu odvolatelé předložili k důkazu „Závěrečnou zprávu repasportizace ul. Milínská, úsek od Klapálkova č.p. 2238/1“ (INSET s.r.o., prosinec 2020). Stavební úřad zatížil rozhodnutí vadou, protože k důkazu se vůbec nevyjádřil. Ulice Milínská vykazuje špatný technický stav a má i značně nestabilní podloží. Odvolatelé k tomu předložili „Průvodní a technickou zprávu bytové výstavby Orion na Spořilově“, která v části pod komunikací identifikuje vinické jílovité břidlice, které rozvětrávají do hloubky a z toho důvodu jsou domy založeny na velkorozměrových pilotech. Ulice však na pilotech založena není. Těžká staveništní doprava může rozvětralý podklad uvést do pohybu a způsobit erozi svahu. Absence dopravní značky zákaz vjezdu automobilům nad 3,5 t neprokazuje, že ulice je v dobrém stavu a v důsledku staveništní dopravy nemůže dojít k ohrožení bezpečnosti provozu. Vzhledem k povaze a umístění komunikace, nebylo nutné tuto značku umisťovat.

Odvolatelé dále upozornili, že při vjezdu do ulice Klapálkova z ulice Senohrabská (trasa staveništní dopravy) je umístěna dopravní značka zákaz vjezdu všem nákladním automobilům bez ohledu na jejich hmotnost. Staveništní doprava tak bude vedena v rozporu s veřejnoprávními požadavky.

Odvolatelé namítali, že v části B.8 Souhrnné technické zprávy (STZ) zcela absentuje písm. g) „požadavky na bezbariérové obchozí trasy“. Stavební úřad odkázal na závazné stanovisko silničního správního úřadu, ve kterém je uvedeno, že „trasy chodců a obchozí trasy vedou převážně po stávajících komunikacích

v okolí výstavby, tím budou zachovány stávající možnosti pohybu osob s omezenou schopností pohybu a orientace“. Správní orgány neuvedly, jaké skutečnosti vzaly za podklad, jestliže neměly informace ze STZ.

Odvolací správní orgán postupoval v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu a závazné stanovisko ÚMČ Praha 11, odboru dopravy sp.zn. S-MCP11/23/055957, č.j. MCP11/23/055957/OD/Rok ze dne 15.12.2023, jako silničního správního úřadu, předložil nadřízenému správnímu orgánu k potvrzení či změně stanoviska.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (MHMP PKD) uvedl, že uvedené závazné stanovisko odboru dopravy ÚMČ Praha 11 ze dne 15.12.2023, č.j. MCP11/23/055957/OD/Rok, sp. zn. S-MCP11/23/055957 bylo vydáno cca 15 týdnů po obdržení žádosti na místo obvyklých cca 30 dní od podání žádosti, a tudíž dříve nastalo vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek institutem fikce.

MHMP PKD následně dospěl k závěru, že nebyly dány podmínky pro vydání souhlasného stanoviska bez podmínek. Proto postupoval podle ust. § 4 odst. 10 stavebního zákona a vydal nové závazné stanovisko s podmínkami sp. zn. S-MHMP 732960/2025, č.j. MHMP 838344/2025/O4/Ku ze dne 6.8.2025, kterým zároveň fiktivní souhlasné závazné stanovisko zrušil.

Odvolací správní orgán zahrnul podmínky závazného stanoviska do výrokové části napadeného společného povolení (viz bod A výrokové části tohoto rozhodnutí).

Nadřízený dotčený orgán k odvolacím námitkám uvedl, že údaje v dokumentaci vycházejí z technologického postupu výstavby a odborného odhadu přepravovaného množství materiálu, který odpovídá charakteru stavby, použitým stavebním technologiím a plánovanému harmonogramu. Tyto údaje byly předloženy jako součást projektové dokumentace k žádosti o stavební povolení.

Nadřízený silniční správní úřad posoudil uvedenou dokumentaci a dospěl k závěru, že údaje týkající se staveništní dopravy a přepravovaného materiálu byly zpracovány v souladu s obvyklou inženýrskou praxí a představují relevantní podklad pro posouzení dopadů stavby.

Nadřízený silniční správní úřad dále uvedl, že námitka v této věci nebyla podložena odborným argumentem ani nezpochybňovala konkrétní metodiku výpočtu či datový podklad, ale byla pouze obecná, a proto nadřízený silniční správní úřad nepovažoval za nutné se s ní vypořádat podrobněji.

Dále MHMP PKD uvedl, že tvrzení odvolatelů *o absenci požadavků na bezbariérové obchozí trasy* v STZ neodpovídá skutečnosti. V Souhrnné technické zprávě je uvedeno: „Trasy chodců a obchozí trasy vedou převážně po stávajících komunikacích v okolí výstavby, tím budou zachovány stávající možnosti pohybu osob s omezenou schopností pohybu a orientace.“. Souhrnná technická zpráva je podkladem, ze kterého vycházejí jak stavební úřad, tak silniční správní úřad. Odvolatelé neuvedli žádnou konkrétní skutečnost, která by zpochybňovala správnost uvedené části Souhrnné technické zprávy. Ani nadřízený silniční správní úřad neshledal žádnou skutečnost, která by tuto správnost zpochybňovala.

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že bod B.8 g) STZ „požadavky na bezbariérové obchozí trasy“ se týká organizace výstavby, resp. obchozích tras, které by bylo nutné zřídit po dobu provádění stavby namísto dočasně zneprístupněných bezbariérových tras. Z výkresu C.7 Situační výkres ZOV vyplývá, že staveniště je navrženo na slepém konci ulice Milínská (v místě přechodu zpevněného povrchu do

šotolinové cesty) a v části na severním okraji komunikace (v místě stání pro odpad). Tato část komunikace nezajišťuje žádný příjezd či přístup do stávajících objektů a rovněž se zde nenacházejí žádné pěší bezbariérové trasy. Na obsluhu území prostřednictvím stávajících bezbariérových tras se nic nezmění, resp. záměr nevyvolává po dobu výstavby žádné požadavky na obchodí bezbariérové trasy.

Odvolatelé zastoupení JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc. ve svém vyjádření k podkladům ze dne 22.9.2025 označili závazné stanovisko za nepřezkoumatelné pro nedostatek vypořádání jejich námitek. Dle odvolatelů se dotčený orgán i přes konkrétní námítky a důkazy s těmito nevypořádal. Odvolatelé požadují, aby dotčený orgán důkazy individuálně vyhodnotil, vyložil závěr k únosnosti komunikace a případně uložil podmínky (limity hmotnosti, časová okna, režim čištění, oklepová plocha apod.) k ochraně bezpečnosti a plynulosti provozu.

K zákazu nákladní dopravy v ulici Klapálkova se nadřízený silniční správní úřad (SSÚ) vůbec nevyjádřil.

K bezbariérovým obchodím trasám uvedli, že nadřízený SSÚ námítku vypořádal formálně a bez skutkové opory, resp. bez parametrického ověření šířek, sklonů, překážek a etapizace křížení se staveništěm.

Dle odvolatelů závazné stanovisko je vadné a nezákonné, protože stanovuje rozporuplné podmínky – podle podmínky č. 4 předpokládá úplné uzavření komunikace Milínská, oproti tomu podmínka č. 1 písm. b a d. uvádí, že nebude omezen provoz na komunikaci. To je nemožné a bude zmezen přístup ke garážím v bytových domech při ulici Milínská.

Nadřízený SSÚ nijak neupřesňuje, na jakých „pozemcích investora“ a jejich části se mají staveniště a staveništní doprava v klidu nacházet. Investor vlastní pozemky kolem bytových domů a staveniště může být zřízeno hned vedle nich.

Odvolatelé dále uvedli, že trvají na své námítce týkající se dopravy v klidu; nadřízený SSÚ neuvedl, proč je zhoršení akceptovatelné.

Odvolací správní orgán k dopravě v klidu odkazuje k předchozí námítce a opakuje, že oproti stávajícímu stavu dojde ke zlepšení situace v počtu parkovacích míst při komunikaci Milínská.

Odvolatelé selektivně dovozují rozpory v obsahu podmínek závazného stanoviska a pomíjejí, že komunikace Milínská může být uzavřena jenom v koncové části před staveništěm – viz výkres C.7 Situace ZOV, popř. že je možný režim dočasných uzavírek při zajištění kyvadlové prostupnosti. Tato problematika však nespadá do kompetence stavebního úřadu v rámci společného řízení. Jak bylo odvolatelům opakovaně sděleno, dopravní opatření na komunikacích po dobu výstavby budou předmětem samostatného řízení před silničním správním úřadem (za součinnosti Policie ČR). Z povahy věci může být součástí těchto opatření i dočasná změna dopravního značení na trase staveništní dopravy, včetně např. *umožnění vjezdu nákladních vozidel v ulici Klapálkova.*

Pro posouzení záměru ve společném územním a stavebním řízení je podstatné ověření, zda je zajištěn příjezd ke stavbě dle ust. § 94o odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Ochrana veřejného zájmu na úseku komunikací, a to včetně dopravní obsluhy nemovitostí odvolatelů je dostatečně zajištěna podmínkami závazného stanoviska, resp. podmínkami rozhodnutí.

Požadavek na *konkrétní podmínky jako např. režim čištění či oklepová plocha* jde nad rámec podrobnosti závazného stanoviska. Je na zhotoviteli stavby, aby dodržel podmínku závazného stanoviska udržívat

vozovku v čistotě (vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích). V STZ je k tomu na str. 60 uvedeno, že u výjezdu ze stavby bude umístěna čistící zóna a čištění vozovek a chodníků bude prováděno průběžně.

Odvolací správní orgán rozumí tomu, že *odvolatelé se obávají zamezení příjezdu do garáží*, který je možný pouze ulicí Milínská. Tato obava však nemá oporu ve zjištěném stavu. Staveništní doprava bude směřována do prostoru staveniště na slepém konci ulice Milínská a nijak neznemožňuje vjezdy do garáží bytových domů. Na str. 66 STZ v kapitole „Zásady pro dopravní inženýrská opatření“ je uvedeno, že stavba nezpůsobí žádná dopravní omezení. Jediné krátkodobé omezení lze očekávat v částech komunikací Klapálkova a Čenětická z důvodu realizace horkovodní přípojky při zachování dopravy alespoň v jednom směru. Tomu odpovídá bod B.8 f) na str. 64 STZ, podle kterého provoz po sousedních komunikacích bude zachován po celou dobu výstavby a prováděním stavby nebude ohrožena bezpečnost provozu na přilehlých komunikacích.

Lze doplnit, že umístění staveniště je patrné z výkresu C.7 Situace ZOV, ve kterém je zakreslena hranice dotčeného území vymezená oplocením staveniště. Povolení zařízení staveniště není předmětem napadeného rozhodnutí a bude vyžadovat samostatné opatření stavebního úřadu.

Ve shodě s dotčeným orgánem MHMP PKD odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelům se nepodařilo relevantně zpochybnit odborné závěry zpracovatelů dokumentace. Např. jejich *odhady o množství zeminy či počtu nákladních vozidel* je třeba označit za laické.

Odvolatelům je třeba přisvědčit, že v odůvodnění napadeného rozhodnutí nelze dohledat výslovnou reakci na navržené důkazy. Tato vada však sama o sobě nemůže způsobit nezákonnost rozhodnutí, protože obsah těchto dokumentů není pro posouzení věci relevantní. Odvolací správní orgán dokumenty prověřil a dospěl k závěru, že neobsahují žádné skutečnosti, které by návrh vedení staveništní dopravy zpochybňovaly.

„Průvodní a technická zpráva: Stavebně – architektonická část“ pro stavbu: Bytová výstavba Orion Na Spořilově z roku 1988 obsahuje informaci o podložních vrstvách a složitém geologickém prostředí s vlivem na způsob zakládání budov. Souhrnná technická zpráva zpracovaná pro nyní posuzovaný záměr obsahuje shodné údaje o složitém geologickém podloží (str. 12) v kapitole Geologický průzkum, ze kterého vycházeli zpracovatelé dokumentace. Nejedná se tudíž o žádnou novou informaci. Závěr odvolatelů, že *v důsledku nestabilního podloží je přístupová komunikace ohrožena sesuvem*, z obsahu zprávy z roku 1988 dovodit nelze.

Rovněž z obsahu *„Závěrečné zprávy repasportizace ul. Milínská, úsek od Klapálkova č.p. 2238/1“ (INSET s.r.o., prosinec 2020)* odvolatelé dovozují závěry, které tato zpráva neobsahuje. Zpráva byla zpracována pro porovnání stavu počátečního úseku komunikace a přilehlých chodníků po ukončení výstavby BD Milínská na pozemku parc. č. 2332/32 s předchozím stavem této části komunikace. V kapitole 4.1 „Hodnocení provedených zjištění“ je uvedeno, že došlo k částečnému ovlivnění stavu komunikace vlivem stavby, ale že se jedná pouze o drobná poškození chodníku spolu se znečištěním povrchu vozovky; celkový technický stav se nezměnil. Úvaha odvolatelů, že *těžká staveništní doprava může rozvětralý podklad uvést do pohybu a způsobit erozi svahu* z této zprávy nevyplývá a pohybuje se v rovině spekulací. Z obsahu dokumentu naopak vyplývá, že po provedení stavby BD Milínská došlo k drobným opravám komunikace i přilehlých chodníků. Tuto povinnost má vlastník komunikace ze zákona. V nyní posuzovaném případě je výslovně zakotvena v podmínkách rozhodnutí na základě závazného stanoviska nadřízeného

SSÚ – stávající komunikace budou udržovány ve sjízdném stavu a udržovány v čistotě; zatížení staveništní dopravou musí odpovídat charakteru vozovky.

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že v STZ části B.8 e) je uvedeno, že před zahájením stavebních prací bude proveden podrobný pasport okolních staveb a komunikací dokumentující jejich skutečný stav a případné zjevné poruchy konstrukcí.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé dále namítají, že žadatelé účelově dělí své projekty na etapy, aby zajistili snazší schválení stavebním úřadem.

Tvrzení stavebního úřadu, že podoba dalších záměrů mu není známa, není pravdivé. Stavební úřad dobře zná záměr společností, které jsou s žadateli personálně propojeny prostřednictvím osoby B.M., a které plánují výstavbu „Bytového domu Proklapal“ na pozemcích v blízkosti záměru. Stavební úřad vydal dne 7.2.2022 společné povolení č.j. MCP11/21/066866/OV/Krt.

Uvedená námitka byla vypořádána nedostatečně.

Odvolatelé reagují na větu vytrženou z kontextu celkového vypořádání námítky na str. 55-56 rozhodnutí. Odvolací správní orgán stručně shrnuje, že jako tzv. „salámová metoda“ je označován postup investorů při dosazování kontroverzních cílů, typicky při výstavbě liniových staveb, které jsou povolovány po jednotlivých úsecích ve snaze vyhnout se posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Tato situace na posuzovaný případ nedopadá, oba záměry ani ve svém součtu nedosahují limitních hodnot pro proces EIA.

Výstavba Bytového domu Proklapal na pozemku parc. č. 2332/38 je povolena v západní části území při křižovatce ulic Senohrabská a Klapálkova. Nyní posuzovaný záměr je navržen na opačné východní straně území ve vzdálenosti cca 500 m na konci ulice Milínská. Mezi oběma záměry se nacházejí 4 bloky stávajících bytových domů a novostavba „Bytového domu Milínská“. Záměry spolu nijak nesouvisejí, pouze společně využívají část komunikace.

Odvolací správní orgán není schopen dovodit, v jakých skutečnostech odvolatelé spatřují možnost „snazšího schválení“. Oba záměry by zjevně obstály i při společném posuzování, pouze by vyžadovaly koordinaci pro fázi výstavby.

K vzájemné propojenosti investorů zbývá doplnit, že personální obsazení obchodních korporací, které žádají o vydání společného povolení, není hlediskem posuzování podle ust. § 94o stavebního zákona.

Námítka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je v části v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, a napadené rozhodnutí nebo jeho část změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků není ukládána povinnost, proto mu nehrozí újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Pavel Král, IDDS: f6w42nj

trvalý pobyt: Kubatova č.p. 1537/16, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4
zastoupení pro: NODOM CZ spol. s r.o., Žitná 171, Dobřejovice, 251 01 Říčany u Prahy
zastoupení pro: REGARD s.r.o., Na dolnici 2674/1a, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

2. Jaroslav Janda, IDDS: xznr2xr

trvalý pobyt: Milínská č.e. 88/6, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

3. Radim Janda, Křenek č.p. 33, 277 14 Dřísy

4. Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

5. Pražská plynárenská, a.s., IDDS: au7cgsv

sídlo: Národní č.p. 37/38, 110 00 Praha 1-Nové Město

6. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

7. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

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

8. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

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

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

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

10. JUDr. Alena Bányaiová, CSc. advokát, IDDS: 2qnh2ji

místo podnikání: Lazarská č.p. 13/8, 120 00 Praha 2-Nové Město

zastoupení pro: Ing. Ivana Kaderová, Klapálkova 2247/19, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415

zastoupení pro: Lubomír Nývlt, Klapálkova 2241/7, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415

zastoupení pro: Jiří Petrák, Oblouková 956/2, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

zastoupení pro: Ing. Simona Šilhavá, Klapálkova 2244/13, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
zastoupení pro: Ing. Jan Škarka, Klapálkova 2243/11, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
zastoupení pro: Ing. Miroslav Zábranský, Klapálkova 2243/11, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
zastoupení pro: Radek Zradička, Klapálkova 2247/19, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415

11. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
12. Městská část Praha 10, starosta městské části, IDDS: irnb7wg
sídlo: Vinohradská č.p. 3218/169, Praha 10-Strašnice, 101 00 Praha 101
13. Městská část Praha 11, Úřad městské části, odbor územního rozvoje, IDDS: nr5bpci
sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně

14. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí
č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
15. Úřad městské části Praha 11, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení,
IDDS: nr5bpci, sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415

III. ostatní

16. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, evidence ÚR, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
17. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415 + **SPIS + 4 x závazná stanoviska DOSS + 2 x výkres D.1.2.2.b.01 Půdorys zajištění stavební jámy**

Na vědomí:

MHMP STR/Pr