



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 71076/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 735402/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Kristýna Rosypalová
236 00 4780
Počet listů/příloh: 22/0
Datum:
2.3.2026

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 (dále jen „odvolací správní orgán“), a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci odvolání, která podali

1. **Ing. Jan Blažek, nar. 27.6.1940, Miranova 265/16, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102,** kterého zastupuje JUDr. Petra Veruňáková, Želivská 373/20, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98 (dále jen „odvolatel 1“),
2. **Jaroslav Malý, nar. 3.5.1941, Purkrabská 267/22, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102** (dále jen „odvolatel 2“),
3. **Jiří Šulc, nar. 10.7.1975, Šafářova 232/11, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102,** kterého zastupuje JUDr. Michal Bernard, Ph.D., Klokotská 103/13, 390 01 Tábor 1 (dále jen „odvolatel 3“)

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Ing. Jiřího Kučery, nar. 2.11.1973, Stěžov 44, Milín, 262 63 Kamýk nad Vltavou, kterého zastupuje Jan Brčák, nar. 8.5.1951, Sinkulova 768/18, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47 (dále jen „stavebník“) Úřad městské části Praha 15, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) **pod č.j.: ÚMČ P15 06515/2025/OST/JMo, sp.zn.: 002800/2023/OST/JMo ze dne 17.3.2025,** kterým výrokem

- I. dle ust. § 128 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) povolil odstranění stavby s názvem: „**Rodinný**

dům č.p. 257 a garáž ul. Miranova – odstranění stavby“, ul. Miranova 257/14, Praha-Hostivař, na pozemcích parc. č. 614, 615, 621 a 622 v katastrálním území Hostivař, a současně stanovil podmínky pro odstranění stavby,

II. dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona schválil stavební záměr nazvaný: **„Polyfunkční dům ul. Miranova“**, ul. Miranova, Praha-Hostivař, na pozemcích parc. č. 608, 614, 615, 621 a 622 v katastrálním území Hostivař, a současně stanovil podmínky pro umístění a provedení stavby,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, která podali Ing. Jan Blažek, Jaroslav Malý, Jiří Šulc zamítá a rozhodnutí č.j.: ÚMČ P15 06515/2025/OST/JMo, spis.zn.: 002800/2023/OST/JMo ze dne 17.3.2025 potvrzuje.

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

Ing. Jiří Kučera, nar. 2.11.1973, Stěžov 44, Milín, 262 63 Kamýk nad Vltavou

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 17.3.2025 pod č.j. ÚMČ P15 06515/2025/OST/JMo, spis.zn. 002800/2023/OST/JMo rozhodnutí, jehož výrokem I. povolil odstranění stavby s názvem: „Rodinný dům č.p. 257 a garáž ul. Miranova – odstranění stavby“, ul. Miranova 257/14, Praha-Hostivař, na pozemcích parc. č. 614, 615, 621 a 622 v katastrálním území Hostivař (dále jen „stavba 1“) a výrokem II. schválil stavební záměr nazvaný: „Polyfunkční dům ul. Miranova“, ul. Miranova, Praha-Hostivař, na pozemcích parc. č. 608, 614, 615, 621 a 622 v katastrálním území Hostivař (dále jen „stavba 2“).

Proti tomuto rozhodnutí byla podána tři samostatná odvolání. K obsahům jednotlivých odvolání se odvolací správní orgán vyjádří níže.

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.

K podaným odvoláním se vyjádřil stavebník, a to podáním, které bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 29.5.2025.

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 bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno 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 odvolateli 1 doručeno dne 25.3.2025 a odvolání 1 bylo dne 9.4.2025 doručeno do datové schránky stavebního úřadu. Odvolání 1 bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je tedy včasné a přípustné.

Rozhodnutí bylo odvolateli 2 doručeno dne 7.4.2025 a odvolání 2 bylo dne 10.4.2025 doručeno do datové schránky stavebního úřadu. Odvolání 2 bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je tedy včasné a přípustné.

Dále rozhodnutí bylo odvolateli 3 doručeno dne 31.3.2025 a odvolání 3 bylo dne 14.4.2025 doručeno do datové schránky stavebního úřadu. Odvolání 3 bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je tedy včasné a přípustné.

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.

Po prostudování předloženého spisu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Dne 21.12.2022 podala společnost VO 602 s.r.o., IČO 141 63 551, V jámě 1598/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, kterou zastupovala společnost monom works s.r.o., IČO 014 83 951, U průhonu 467/26, Holešovice, 170 00 Praha 7 žádost o vydání společného povolení pro stavbu: „Polyfunkční dům v Hostivaři“ na pozemku parc. č. 614, 615, 621 a 622 v katastrálním území Hostivař.

Popis staveb – stávající objekt rodinného domu:

Předmětem podané žádosti o povolení odstranění stavby je stávající objekt rodinného domu ze 30. let 20. století vč. odstranění objektu garáže, elektro skříně a oplocení při hranici s veřejným prostranstvím.

Rodinný dům je dvoupodlažní, částečně podsklepený, obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 11,74 x 10,2 m s výškou hřebene střechy +8,77 m (uliční část) od nejnižší části přilehlého terénu. Nosné konstrukce jsou zděné, střecha valbová se střešní krytinou z pálených tašek. Rodinný dům obsahuje dvě bytové jednotky. Podzemní podlaží (sklep) bude zasypáno zhutněnou zeminou, stěny částečně odbourány dle výkresu základů projektu Polyfunkční dům v Hostivaři.

Objekt garáže je přízemní, obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 6,46 x 11,51 m s celkovou zastavěnou plochou 74,68 m². Objekt má jednoduchou zděnou konstrukci s plochou oplechovanou střechou výšky 3,5 m.

Oplocení sestává z kamenné podezdívky se zděnými sloupky, ke kterým je kotvená kovová tyčová výplň.

Popis staveb – navržený stavební záměr:

Předmětem podané žádosti o vydání společného povolení je objekt polyfunkčního domu (komerce, zdravotnické služby a bydlení). Objekt bude nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími a třetím ustoupeným nadzemním podlažím. Půdorysně bude objekt tvořen 2 obdélnými plochami, které jsou vůči sobě posunuté směrem do zahrady s celkovou zastavěnou plochou 176,88 m².

Objekt bude založen na základových pasech spojených se základovou deskou, svislé obvodové i nosné stěny budou zděné z bloků Heluz, stropy budou tvořené monolitickými železobetonovými deskami, vnitřní železobetonová schodiště jsou navržena jako dvouramenná. Objekt bude vybaven výtahem, rozměry výtahové kabiny činí 1,1 x 1,4 m. Objekt bude zastřešen plochou střechou s výškou +10,855 m (atika) od úrovně podlahy 1.NP ($\pm 0,000$); osazené do roviny 256,25 m n. m. Bpv. Zastřešení bude řešeno biosolární plochou střechou, tj. extenzivní zeleň v kombinaci s fotovoltaickými panely. Na střeše objektu bude umístěno celkem 23 kusů fotovoltaických panelů o celkovém výkonu 9,1 kWp. Na severní a jižní stranu jsou ve 3. ustoupeném podlaží terasy, směrem na severní (uliční) stranu je terasa umístěna i ve 2.NP.

Zdrojem vytápění objektu jsou 2 plynové závěsné kondenzační kotle.

Hlavní vstupy jsou umístěny ze severní strany objektu, směrem z ulice Miranova. V zadní části pozemku jsou navržena 4 parkovací stání, před vstupem do objektu se pak nachází 1 bezbariérové stání.

Stávající vodoměrná skříň bude demontována a bude zřízena nová hl. vstupní vodoměrná šachta s vodoměrnou sestavou.

Odpadní voda bude odváděna do splaškové kanalizace do stávající přípojky v řadu v ulici.

Dešťová voda bude z ploché střechy svedena do akumulární nádrže o objemu 6 m³ a dále pak do vsakovacího objektu na pozemku stavby. Dešťové vody je možné využít pro zálivku.

Stávající plynovodní přípojky jsou ukončeny HUP na fasádě původního objektu. V rámci rekonstrukce plynárenského zařízení v ulici Miranova bude nově na hranici pozemku instalován sloupek s HUP a plynoměrem.

Stávající kabelová přípojková skříň (HDS) bude před demolici stávajícího objektu odpojena a demontována. Nahrazena bude novou pojistkovou kabelovou skříní osazenou v novém pilíři v oplocení na hranici pozemku.

Vzhledem k tomu, že podaná žádost neobsahovala všechny potřebné náležitosti, stavební úřad opatřením č.j.: ÚMČ P15 02898/2023/OST/JMo ze dne 16.1.2023 vyzval stavebníka k odstranění vad žádosti a současně společné řízení přerušil, a to do 30.4.2023.

Dne 3.8.2023 podali Ing. Radek Hončl a PharmDr. Irena Hončlová, které zastupovala společnost monom works s.r.o., IČO 014 83 951, U průhonu 467/26, Holešovice, 170 00 Praha 7 žádost o povolení odstranění stavby s názvem: „Rodinný dům parc. č. 614 a podezdívka, s garáží (kůlna) parc. č. 621 v obci Praha část Hostivař.

Dne 21.4.2023 byla stavebnímu úřadu doručena žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů. Stavební úřad opatřením ze dne 2.5.2023 stavebníkovi sdělil, že žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů bere na vědomí a lhůtu prodloužil do 30.6.2023. Další žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů byla stavebnímu úřadu doručena dne 26.6.2023. I této žádosti stavební úřad vyhověl a lhůtu určenou k doplnění podkladů prodloužil a to do 31.8.2023.

Stavebník žádost o vydání společného povolení částečně doplnil podáním, které bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 22.8.2023. Stavebník současně požádal o spojení řízení, a to řízení o odstranění stavby vedeném pod sp.zn.: 002800/2023/OST/JMo.

Stavební úřad usnesením č.j.: ÚMČ P15 51222/2023/OST/JMo ze dne 18.9.2023 dle ust. § 140 odst. 1 správního řádu spojil řízení o povolení odstranění stavby 1 a řízení o vydání společného povolení pro stavbu 2.

Stavební úřad posoudil obsah žádosti a zjistil, že žádost obsahuje nedostatky, resp. vady podání. Stavební úřad tak dalšími opatřeními č.j.: ÚMČ P15 53993/2023/OST/JMo ze dne 9.10.2023, č.j.: ÚMČ P15 68513/2023/OST/DSk ze dne 14.12.2023 a č.j.: ÚMČ P1504249/2024/OST/JMo ze dne 31.1.2024 vyzval stavebníka k odstranění vad žádosti. Stavebník žádost několikrát doplnil, naposledy dne 28.5.2024.

Stavební úřad opatřením č.j.: ÚMČ P15 14117/2024/OST/JMo ze dne 5.6.2024 oznámil zahájení společného řízení, tj. řízení o povolení odstranění stavby a řízení o vydání společného povolení. Vzhledem k tomu, že byly stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění upustil dle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona, upustil stavební úřad od ústního jednání. Účastníci řízení mohli uplatnit své námitky, popřípadě důkazy a dotčené orgány svá stanoviska do 20 dnů ode dne doručení tohoto oznámení.

Dne 2.7.2024 uplatnil své námitky odvolatel 1, dne 12.7.2024 uplatnil své námitky odvolatel 2, následně dne 15.7.2024 podala námitky paní Karolína Bezegová, téhož dne také Petr Bezega a Miloslava Šulcová a odvolatel 3.

Podáním ze dne 22.7.2024 oznámil Ing. Jiří Kučera, že od manželů PharmDr. Ireny Hončlové a Ing. Radka Hončla koupil nemovitosti na pozemku parc. č. 614, 615, 621 a 622 v katastrálním území Hostivař, LV 11075. Současně stavebnímu úřadu uvedl, že vstoupil do všech stavebních řízení týkajících se předmětných nemovitostí.

Podáním ze dne 26.7.2024 bylo stavebnímu úřadu oznámeno zastoupení vlastníka a stavebníka Ing. Jiřího Kučery, a to JUDr. Janem Brčákem. Současně byla doložena plná moc.

Na základě obsahu uplatněných námitek v průběhu řízení stavební úřad požádal některé dotčené orgány (Úřad městské části Praha 15, odbor dopravy, Úřad městské části Praha 15, odbor životního prostředí, Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, Hygienická stanice hl. m. Prahy) o součinnost, a to z důvodu, že k vypořádání některých námitek není stavební úřad příslušný,

Sdělením ze dne 12.8.2024 obdržel stavební úřad vyjádření k žádosti o součinnost od Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy. Dále stavební úřad obdržel vyjádření k žádosti o součinnost od Úřadu městské části Praha 15, odboru životního prostředí (sdělení ze dne 26.8.2024), Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje (sdělení ze dne 18.9.2024), Hygienické stanice hl. m. Prahy (sdělením ze dne 2.10.2024). Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí (sdělení ze dne 10.10.2024)

Dne 26.08.2024 podal stavebník vyjádření k námitkám účastníků řízení.

Stavebník následně doplnil původně předloženou dokumentaci o protokol o přítomnosti azbestu a technickou zprávu vypracovanou v 09/2024 s upřesněním postupu bourání a následné výstavby polyfunkčního objektu, k níž vydala Hygienická stanice hl. m. Prahy závazné stanovisko ze dne 1.12.2022

a závazné podmíněné stanovisko ze dne 15.2.2023. Stavebník podáním ze dne 22.10.2024 doložil studii zastínění.

Sdělením ze dne 21.10.2024 obdržel stavební úřad odpověď na žádost o součinnost od Hasičského záchranného sboru, hl. m. Prahy (dále též „HZS hl. m. Praha“). HZS hl. m. Prahy oznámil stavebnímu úřadu, že **závazné stanovisko bylo** rozhodnutím, č.j. HSAA-7522-3/PRE5-2024 ze dne 24. září 2024 **zrušeno**, a nemůže být nadále použito jako podklad k vydání rozhodnutí místně příslušného stavebního úřadu v předmětné věci. Přílohou sdělení je rozhodnutí HZS hl. m. Prahy ze dne 21.10.2024 pod č.j.: HSAA-7522-3/PRE5-2024, ve kterém bylo pod výrokem I. uvedeno, že souhlasné koordinované závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy, č.j. HSAA-11299-4/2022 ze dne 14.prosince 2022, vydané ve věci „Polyfunkční dům v Hostivaři“ se prohlašuje za nicotné a pod výrokem II. se z důvodu nicotnosti koordinované závazné stanovisko zrušuje.

Stavebník dne 29.10.2024 doložil sdělení HZS hl. m. Prahy o prohlášení neplatnosti koordinovaného závazného stanoviska. Podle tohoto sdělení se jedná o stavbu kategorie I dle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně. Stavba splňuje kritéria a charakteristiky podle § 7 vyhl. č. 460/2021 Sb. o kategorizaci staveb a HZS hl. m. Prahy tak nebyl, v souladu s § 40 vyhlášky č. 133/1985 Sb. o požární ochraně příslušný k vydání stanoviska. Proto ani po zrušení stanoviska nebylo vydáno stanovisko „náhradní“.

Stavební úřad opatřením ze dne 4.11.2024 sdělil účastníkům řízení, že se mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí.

Rozhodnutí ze dne 17.03.2025, ve kterém stavební úřad pod výrokem I. podle ustanovení § 128 odst. 4 stavebního zákona povolil odstranění stavby a pod výrokem II. podle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona schválil stavební záměr.

Jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo závazné stanovisko MHMP, odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování (dále též „MHMP OÚR“) ze dne 14.11.2022 pod č.j.: MHMP 2125935/2022, sp.zn.: S-MHMP 1917924/2022.

Odvolatelé vyjádřili nesouhlas s výše uvedeným závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 14.11.2022 pod č.j.: MHMP 2125935/2022, sp.zn.: S-MHMP 1917924/2022. Odvolací správní orgán žádostí ze dne 28.7.2025 požádal o změnu nebo potvrzení výše uvedeného závazného stanoviska nadřízený orgán, a to Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též „MMR“).

Ministerstvo pro místní rozvoj závazným stanoviskem ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84 **změnilo** výše uvedené **závazné stanovisko** tak, že v závazné části do výčtu pozemků záměru doplnil o pozemek parc. č. 608 v k.ú. Hostivař, část odůvodnění změnilo dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a ve zbytku bylo závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 14.11.2022 pod č.j.: MHMP 2125935/2022, sp.zn.: S-MHMP 1917924/2022 **potvrzeno**.

Závazné stanovisko MMR ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-8 tvoří s napadeným závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 14.11.2022 pod č.j. MHMP 2125935/2022, sp.zn.: S-MHMP 1917924/2022) jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah.

Odvolací správní orgán opatřením č.j.: MHMP 70980/206, sp.zn.: S-MHMP 735402/2025 ze dne 26.1.2026 účastníky řízení vyrozuměl v souladu s ust. 36 odst. 3 správního řádu o tom, že byly v odvolacím řízení doplněny podklady a účastníci řízení mají právo se k nim vyjádřit.

Dalšími z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí byla závazná stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy (dále též „HS HMP“) ze dne 1.12.2022 pod č.j.: HSHMP 58790/2022, sp.zn.: S-HSHMP 58790/2022 a ze dne 15.2.2023 pod č.j.: HSHMP 05677/2023, sp.zn.: S-HSHMP 56986/2022.

Odvolatelé vyjádřili nesouhlas s výše uvedenými závaznými stanovisky. Odvolací správní orgán žádostí ze dne 15.10.2025 požádal o změnu nebo potvrzení výše uvedených závazných stanovisek nadřízený orgán, a to Ministerstvo zdravotnictví (dále též „MZ“).

Ministerstvo zdravotnictví závazným stanoviskem ze dne 1.12.2025 pod č.j.: MZDR 26848/2025-4/OVZ závazná stanoviska HS HMP ze dne 1.12.2022 pod č.j.: HSHMP 58790/2022, sp.zn.: S-HSHMP 58790/2022 a ze dne 15.02.2023 pod č.j.: HSHMP 05677/2023, sp.zn.: S-HSHMP 56986/2022 **potvrdilo**.

Odvolací správní orgán opatřením č.j.: MHMP 70980/206, sp.zn.: S-MHMP 735402/2025 ze dne 26.1.2026 účastníky řízení vyrozuměl v souladu s ust. 36 odst. 3 správního řádu o tom, že byly v odvolacím řízení doplněny podklady a účastníci řízení mají právo se k nim vyjádřit.

Podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí bylo také závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy ze dne 31.10.2022 pod č.j.: 52254/2022/OD/JHr, sp.zn.: 52254/2022/OD/JHr.

Odvolatel vyjádřil nesouhlas i s tímto závazným stanoviskem. Odvolací správní orgán opatřením ze dne 15.10.2025 požádal o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy ze dne 31.10.2022 pod č.j.: 52254/2022/OD/JHr, sp.zn.: 52254/2022/OD/JHr nadřízený orgán, a to Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (dále též „MHMP PKD“).

Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah závazným stanoviskem ze dne 12.11.2025 pod č.j.: MHMP-1122505/2025/O4/Vz, spis.zn.: S-MHMP 1047356/2025PKD výrokem I. **změnil** závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy č.j. 52254/2022/OD/JHr ze dne 31. 10. 2022 tak, že zrušil podmínky č. **1 b), c), č. 2 a č. 3** a nahradil je novým zněním:

„2. V dostatečném časovém předstihu před realizací předmětné stavby je třeba požádat příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání pozemní komunikace podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., popř. o povolení omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou podle § 24 zákona č. 13/1997 Sb.

3. Po celou dobu realizace stavby, která zasahuje i do profilu místní komunikace III. třídy, správní obvod Praha 15, bude:

- *minimalizován zábor komunikace pro účely stavby,*
- *zajištěn bezpečný průchod pro chodce,*
- *zachován přístup k přilehlým objektům,*
- *zachován příjezd pohotovostních vozidel a vozidel svozu odpadu,*
- *umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,*

- *udržována v čistotě vozovka a chodníky přilehající ke stavbě,*
- *kommunikace uvedena do náležitého stavu a řádně obnoven její povrch.*

4.V dostatečném časovém předstihu (cca 3 měsíce) před uvedením stavby do provozu je třeba požádat příslušný správní úřad o stanovení místní úpravy provozu na dotčených pozemních komunikacích v souladu s § 77, 78 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů.“

A dále výrokem II. **potvrdil** závazné stanovisko silničního správního úřadu, Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy **č.j. 03705/2023/OD/MBa ze dne 17. 2. 2023.**

Odvolací správní orgán opatřením č.j.: MHMP 70980/206, sp.zn.: S-MHMP 735402/2025 ze dne 26.1.2026 účastníky řízení vyrozuměl v souladu s ust. 36 odst. 3 správního řádu o tom, že byly v odvolacím řízení doplněny podklady a účastníci řízení mají právo se k nim vyjádřit.

Dále stavebník podáním ze dne 26.1.2026 doplnil dodatek č. 1 k Technické zprávě č. D.1.1 jejímž obsahem byla zpřesněná provozní doba vjezdové brány.

I s tímto doplněným podkladem odvolací správní orgán účastníky řízení opatřením č.j.: MHMP 70980/206, sp.zn.: S-MHMP 735402/2025 ze dne 26.1.2026 seznámil.

K doplněným podkladům se vyjádřil odvolatel 1 a to podáním, které bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno dne 4.2.2026. Odvolatel 1 ve vyjádření částečně zopakoval své odvolací námítky a dále vyjádřil nesouhlas s přezkoumaným závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva zdravotnictví.

Dále se k doplněným podkladům vyjádřil odvolatel 3 a to podáním, které bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno dne 13.2.2026. I odvolatel 3 ve svém vyjádření uvedl, že nesouhlasí se závěry přezkumných závazných stanovisek Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva zdravotnictví.

Dne 1.1.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ust. § 330 odst. 1 zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákona platí, že *řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.*“ Vzhledem k tomu, že žádost o vydání společného povolení byla podána dne 21.12.2022 a žádost o povolení odstranění stavby byla podána dne 3.8.2023, tj. před dnem nabytí účinnosti aktuálního stavebního zákona, řízení se dokončí podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění.

V posuzované věci byla projektová dokumentace pro společné povolení zpracována dne 09/2022 (datum poslední revize 05/2024; revize 03) a stavebnímu úřadu byla spolu s žádostí předložena dne 21.12.2022. V posuzované věci byla projektová dokumentace pro povolení odstranění stavby zpracována dne 10/2022 a stavebnímu úřadu byla spolu s žádostí předložena dne 3.8.2022. Proto se, v souladu s ust. § 85 odst. 4 nařízení Rady hl. m. Prahy 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) (dále též „PSP“) posuzuje podle tohoto nařízení.

K obsahu odvolání (obsahy odvolání jsou odvolacím správním orgánem uvedeny kurzívou ve zkrácené verzi):

K odvolání 1, které podal Ing. Jan Blažek, nar. 27.6.1940, Miranova 265/16, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102, kterého zastupuje JUDr. Petra Veruňáková, Želivská 373/20, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98

- 1. Nevypořádání se s námitkou nesouladu stavby s urbanisticko - architektonickými charakteristikami území a s územním plánem. Stavebním úřadem povolená stavba je stavbou třípodlažního polyfunkčního objektu, který bude v 1 .NP obsahovat obchodní prostory s technickým zázemím domu, ve 2. NP 4 ordinace a ve 3. NP 3 bytové jednotky. Odvolatel ve stavebním řízení uplatnil námitku, že navrhovaná stavba je v rozporu s urbanisticko-architektonickými charakteristikami daného území a s územním plánem. V této souvislosti odvolatel poukázal jak na objem stavby ve vztahu k okolní zástavbě, tak i na výšku stavby. Správní orgán se s touto námitkou nevypořádal dostatečně, čímž porušil povinnost dle § 9 správního řádu a § 152 odst. 4 správního řádu, podle nichž je povinen se vypořádat se všemi relevantními námitkami účastníků řízení. V odůvodnění rozhodnutí chybí jakékoli hodnocení toho, zda navržená stavba splňuje požadavky na soulad s charakterem okolní zástavby, případně proč se námitka považuje za nedůvodnou.*

Stavební úřad se v napadeném rozhodnutí zabýval souladem navrženého stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování na str. 16 napadeného rozhodnutí, požadavky ust. § 20 PSP, který specifikuje obecná pravidla pro umístování staveb, a to především s ohledem na charakter prostředí a vztah k veřejným prostranstvím) posuzoval na str. 17, námitku týkající se územního plánu a rozsáhlé stavební činnosti se stavební úřad zabýval na str. 20 až 22 napadeného rozhodnutí.

Na str. 16 napadeného rozhodnutí konstatoval stavební úřad, že navržený stavební záměr je z hlediska prostorového i z hlediska funkčního uspořádání v souladu s platným územním plánem, přičemž uvedl hlavní a přípustné využití ploch dotčených navrhovaným stavebním záměrem. Stavební úřad dále uvedl, že se jedná o stavební záměr, pro který se podle § 96b stavebního zákona vydává závazné stanovisko organu územního plánování.

Podle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. MHMP OÚR, jako orgán územního plánování vydal k předmětné stavbě souhlasné závazné stanovisko ze dne 14.11.2022 pod č.j.: MHMP 2125935/2022 pod sp. zn.: S-MHMP 1917924/2022.

Stavební úřad žádostí ze dne 6.8.2024 požádal mj. MHMP OÚR o součinnost z důvodu potřeby vypořádat námitky uplatněné v řízení.

Stavebnímu úřadu bylo dne 20.9.2024 doručeno vyjádření MHMP OÚR ve věci *žádosti o součinnost* (tj. vyjádření ze dne 18.09.2024 pod č.j.: MHMP 1767481/2024, sp.zn.: S-MHMP 1622886/2024), ve kterém se podrobně zabýval navrženým stavebním záměrem ve vztahu k jeho umístění do stabilizovaného území vč. posouzení konkrétních parametrů (tj. výšky stavby, zastavěnosti dotčených pozemků). Dále konstatoval, že se nejedná o rozsáhlou stavební činnost a vyjádřil se k souladu navržené stavby s cíli a úkoly územního plánování. V závěru MHMP OÚR uvedl cit.: „Z výše uvedených důvodů a na základě podrobného posouzení stavebního záměru a zvážení všech posuzovaných aspektů úřad územního plánování potvrzuje

závěry uvedené v závazném stanovisku č. j. MHMP 2125935/2022, sp. zn. S-MHMP 1917924/2022 ze dne 14.11.2022. Ostatní námitky nejsou v naší kompetenci.“

Na základě výše uvedeného konstatoval stavební úřad, že záměr je v souladu územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Na str. 17 napadeného rozhodnutí posuzoval stavební úřad navržený stavební záměr s požadavky ustanovení § 20 PSP, přičemž konstatoval, že záměr je v souladu s charakterem území, stavba je dotvořením stávající zástavby, odpovídá charakteru stávajícího území, a to jak svou funkcí, tak navrženou hmotou, půdorysnými rozměry a výškou. Při posuzování požadavků § 20 PSP se podrobněji zabýval typem navržené střechy a zastavěností dotčených pozemků. Své hodnocení opřel o konkrétní údaje v území, které blíže specifikoval jako „blízké okolí záměru“, nicméně z uvedených pozemků je zřejmé, že se jedná o blok vymezený ulicemi Miranova, Šafářova, Daliborova a Purkrabská. Výškou navrženého záměru se zabýval u požadavků ustanovení § 25 až § 27 PSP, přičemž i v tomto případě posuzoval konkrétní parametry navržené stavby s okolními stavbami.

Na str. 20 až 22 napadeného rozhodnutí se stavební úřad zabýval námitkou týkající se rozporu s územním plánem a rozsáhlou stavební činností. Stavební úřad v tomto případě posuzoval umístění navrženého záměru na pozemky ve stabilizovaném území, tzn., že opětovně posuzoval výšku navržené stavby a zastavěnost dotčených pozemků vůči okolním stavbám, resp. vymezenému bloku. Stavební úřad posouzení prováděl na základě porovnání konkrétních parametrů. Odvolací správní orgán se s tímto posouzením zcela neztotožňuje. Stavební úřad nadbytečně řeší ustoupené podlaží, resp. maximální regulovaná výška je vztažena k 2.NP. Podle názoru odvolacího správního orgánu navržený stavební záměr splní výšku stavby dle požadavků PSP i s 3. ustoupeným podlažím – viz dále.)

Podle názoru odvolacího správního orgánu se stavební úřad námitkou, potažmo urbanisticko-architektonickým posouzením zabýval dostatečně, neboť uvedl konkrétní důvody, na základě kterých považuje navržený stavební záměr za přípustný. Stavební úřad svá hodnocení opřel o posouzení konkrétních parametrů a pro řádné vypořádání podaných námitek využil součinnost s dotčenými orgány, jimž je svěřena ochrana veřejných zájmů (např. územní plánování, životní prostředí, doprava) zvláštními předpisy. Odvolací správní orgán připouští, že posouzení stavebního úřadu nebylo nikterak rozsáhlé a s jeho hodnocením výšky navrženého stavebního záměru se neztotožňuje, avšak z hlediska výšky je navržený stavební záměr přípustný – viz dále.

Odvolací námitka není důvodná.

- 2. Dle § 169 odst. 1 písm. a) stavebního zákona musí být stavba navrhována v souladu s charakterem území. Tento požadavek je závazný a není možné jej obejít poukazem na obecné tvrzení, že stavba je „v souladu s územním plánem“, pokud se konkrétní podoba stavby zřetelně vymyká dosavadní urbanistické struktuře nebo architektonickému řešení dané lokality. Předmětná stavba je neúměrně hmotná, neodpovídá velikosti pozemku a architektonickým ztvárněním nerespektuje charakter okolní zástavby. Stavba je umístována do prostředí již existující zástavby, přičemž její urbanistické ani architektonické řešení strukturu této zástavby nezohledňuje. Stávající zástavba v bezprostředním okolí navrhované stavby (tj. Miranova ulice) je tvořena solitérními domy. Odvolatel považuje stavbu předmětného polyfunkčního domu s ohledem na charakter stávající zástavby za nevhodnou, tedy v rozporu s cíli územního plánování. Navrhovaný objekt svým objemem, délkou*

i výškou nerespektuje charakter území. Dle názoru odvolatele je ve veřejném zájmu zachování charakteru stávající zástavby, a to v souladu s ustanovením § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Správní orgán tak zatížil rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů, čímž porušil princip řádného a přezkoumatelného rozhodování dle § 68 správního řádu. Rozhodnutí proto nemůže obstát a mělo by být zrušeno. Ve stabilizovaném území je přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Předložený záměr přesahuje tyto rámce, což je nepřípustný zásah v daném území. Stavební řád se v odůvodnění svého rozhodnutí pouze odvolává na podobnost s okolní zástavbou, aniž by podrobně analyzoval konkrétní parametry záměru. Z tohoto důvodu odvolatel považuje rozhodnutí za nedostatečně odůvodněné.

Jak vyplývá z výše uvedeného jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo závazné stanovisko MHMP OÚR ze dne 14.11.2022 pod č.j.: MHMP 2125935/2022, sp.zn.: S-MHMP 1917924/2022. Odvolací správní orgán v rámci odvolacího řízení požádal nadřízený orgán o přezkum tohoto závazného stanoviska. Ministerstvo pro místní rozvoj závazným stanoviskem ze dne 04.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84 změnilo výše napadené závazné stanovisko tak, že v závazné části do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemek parc. č. 608 v k.ú. Hostivař, část odůvodnění změnilo dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a ve zbytku jej potvrdilo.

MMR ve svém závazném stanovisku k souladu navržené stavby s územním plánem, s cíli a úkoly územního plánování vč. posouzení rozsáhlé stavební činnosti mj. uvádí následující:

„V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1.1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše SV - všeobecně smíšené (bez stanoveného kódu míry využití plochy).

Hlavním využitím plochy SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustným využitím plochy SV jsou mj. polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, liniová vedení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy, garáže. Podmíněně přípustným využitím plochy SV jsou mj. obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m².

Předmětem záměru je polyfunkční objekt kombinující komerční jednotky (obchody a služby s HPP nepřevyšující 8 000 m²) v 1. NP, ordinace praktických lékařů ve 2. NP a bytovou funkci v 3. NP, proto je navržen v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy SV.

Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) a parkovací stání jsou v souladu s přípustným využitím plochy SV. Terasy související s funkcí předmětného objektu je možné v ploše SV akceptovat, neboť jejich umístěním nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z pohledu jejich funkce dle ÚP SÚ HMP.

Předmětný objekt 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 HMP“). 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, O V, 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 polyfunkčního objektu s podlažností 3 NP, plochou střechou, výškou římsy nad 2. NP cca 7,35 m a výškou atiky 3. NP max. 10,86 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 256,0 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 373_1 „V Chotejně“ je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc.č. 616 v k.ú. Hostivař s podlažností max. 2 NP, šikmou a částečně plochou střechou, a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 8,7 m; objekt na pozemcích parc.č. 624/7 a 624/8 v k.ú. Hostivař s podlažností max. 4 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 11,7 m; objekt na pozemku parc.č. 627 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou a částečně plochou střechou, a max. výškou obvodových linií střech 10,1 m; objekt na pozemku parc.č. 609/1 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 11,6 m; objekt na pozemku parc.č. 605 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,3 m; objekt na pozemku parc.č. 597 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,4 m; objekt na pozemcích parc.č. 524/3, 524/4 a 524/5 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem max. 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,3 m; objekt na pozemku parc.č. 592 v k.ú. Hostivař

s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,0 m; objekt na pozemku parc.č. 654/12 v k.ú. Hostivař s podlažností 3 NP, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,3 m; objekt na pozemku parc.č. 654/11 v k.ú. Hostivař s podlažností 3 NP, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,7 m; objekt na pozemku parc.č. 652 v k.ú. Hostivař s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží, šikmou a částečně plochou střechou, a max. výškou obvodových linií střech 9,5 m; objekt na pozemku parc.č. 663/2 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem v uliční části max. 3 + střešní podlaží, šikmou a částečně plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,0 m; objekt na pozemku parc.č. 661/2 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem v uliční části max. 3, šikmou a částečně plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,1 m; objekt na pozemku parc.č. 1201 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem v uliční části 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 14,3 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 669 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem max. 4, šikmou a plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,3 m.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že podlažnost či typ zastřešení u stávajících staveb ministerstvo odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model).

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

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost.

Předmětem záměru je novostavba polyfunkčního objektu s podlažností 3 NP a zastavěnou plochou objektu cca 180 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 373_1 „V Chotejně“ je situován např. objekt na pozemcích parc.č. 624/7 a 624/8 v k.ú. Hostivař s podlažností max. 4 NP a zastavěnou plochou objektu cca 440 m² (pozn.: část na pozemku parc.č. 624/7 v k.ú. Hostivař má zastavěnou plochu cca 220 m² a část na pozemku parc.č. 624/8 v k.ú. Hostivař má zastavěnou plochu cca 220 m²); objekt na pozemku parc.č. 627 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 160 m²; objekt na pozemku parc.č. 609/1 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 300 m²; objekt na pozemku parc.č. 597 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 130 m²; objekt na pozemcích parc.č. 524/3, 524/4 a 524/5 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem max. 4 a zastavěnou plochou objektu cca 570 m² (pozn.: část na pozemku parc.č. 524/3 v k.ú. Hostivař má zastavěnou plochu cca 190 m², část na pozemku parc.č. 524/4 v k.ú. Hostivař má zastavěnou plochu cca 190 m² a část na pozemku parc.č. 524/5 v k.ú. Hostivař má zastavěnou plochu cca 190 m²); objekt na pozemku parc.č. 592 v k.ú. Hostivař s podlažností 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 280 m²; objekt na pozemku parc.č. 654/12 v k.ú. Hostivař s podlažností 3 NP a zastavěnou plochou objektu cca 240 m²; objekt na pozemku parc.č. 654/11 v k.ú. Hostivař s podlažností 3 NP a zastavěnou plochou objektu cca 170 m²; objekt na pozemku parc.č. 652 v k.ú. Hostivař s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 280 m²; objekt na pozemku parc.č. 663/2 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem v uliční části max. 3 + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 160 m²; objekt na pozemku parc.č. 661/2 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem v uliční části max. 3 a zastavěnou plochou objektu cca 160 m²; objekt na pozemku parc.č. 1201 v k.ú. Hostivař

s počtem podlaží nad terénem v uliční části 4 a zastavěnou plochou objektu cca 160 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 669 v k.ú. Hostivař s počtem podlaží nad terénem max. 4 a zastavěnou plochou objektu cca 300 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) nevymyká ze spektra stávajících staveb uplatňujících se v daném území.

Předmětný záměr tedy 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.

V rámci posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území, jak bylo prokázáno výše, a jeho umístěním ani nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou dále zpřesňovány a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s uvedenými nástroji územního plánování, proto je v souladu i s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný. Odvolací správní orgán se s posouzením MMR ztotožňuje.

Odvolací námitka není důvodná.

3. Ve stabilizovaném území je přípustné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Předložený záměr přesahuje tyto rámce, což je nepřípustný zásah v daném území. Stavební řad se v odůvodnění svého rozhodnutí pouze odvolává na podobnost s okolní zástavbou, aniž by podrobně analyzoval konkrétní parametry záměru. Z tohoto důvodu odvolatel považuje rozhodnutí za nedostatečně odůvodněné.

Odvolací správní orgán doplňuje, že stavební úřad se námitkou rozsáhlé stavební činnosti zabýval na str. 21 a 22 napadeného rozhodnutí, mimo to se k namítané rozsáhlé stavební činnosti vyjadřoval MHMP OÚR ve vyjádření ve věci žádosti o součinnost ze dne 18.9.2024. Ani jeden z těchto subjektů se rozsáhlou stavební činností nezabýval izolovaně, ale vyhodnocoval ji v kontextu s dalším posouzením např. souladu s územním plánem nebo souladu se stabilizovaným územím, jež byli posuzovány na základě parametrů konkrétních staveb. Nutno dodat, že ani MMR neshledalo, že by se v konkrétním případě jednalo o rozsáhlou stavební činnost.

Odvolací námitka není důvodná.

4. Navrhovaná stavba se vzhledem ke svému umístění (v kombinaci s její výškou a objemem) vymyká stávající urbanistické struktuře daného místa, a tím je v rozporu s ustanovením § 20 odst. 1 nařízení

hl. m. Prahy 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). Území, do kterého je stavba navrhována, je charakterizováno zástavbou izolovaných rodinných domů. Navrhovaná stavba polyfunkčního domu má nepravidelný půdorys o zastavěné ploše 176,88 m². Odvolatel je přesvědčen o skutečnosti, že objem novostavby polyfunkčního domu zásadně odporuje charakteristickým objemovým parametrům stávající zástavby rodinných domů a jeho urbanistické a architektonické řešení nerespektuje charakter území, objem, měřítko, proporcionalitu a zastavěnou plochu danou již existující zástavbou.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že se ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu § 20 PSP, které učinil stavební úřad na str. 17 napadeného rozhodnutí, nicméně by jej blíže upřesnil a rozvedl – viz níže.

Ust. § 20 odst. 1 PSP stanoví, že: „*Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“

Podle údajů dostupných z Územně analytických podkladů (ÚAP) hl. m. Prahy (2024), šestá aktualizace (dále jen „ÚAP“) se navržený stavební záměr nachází v lokalitě ozn. 373_1 V Chotejně se strukturou zahradního města vymezené přibližně ulicemi Průmyslová, Švehlova, Zemské právo, Miranova, Stavovská, Evžena Rattaye (někde ulice uvedena jako Za Drahou), ulice U továren, západní strana zahrad rodinných domů ul. Štěrboholská (rodinný dům č.p. 242/11 až rodinný dům č.p. 1421/37), ulice V Chotejně a ulicí U branek (dále jen „vymezená lokalita“) – viz obr. níže - červený obrys značí dotčené parcely. Vymezená lokalita je protnutá železniční tratí. Navržený stavební záměr se nachází v jižní části vymezené lokality, a proto bude technik posuzovat charakter území v této oblasti, tj. území vymezené přibližně ulicemi Průmyslová, Švehlova, Zemské právo, Miranova, Stavovská, železniční tratí, a dále ulicí U hostivařského nádraží (dále též „posuzovaná lokalita“).

Z hlediska využití území se dle Atlasu ÚAP (vrstvy Využití – Způsob využití území - Využití území) v jižní až jihovýchodní části posuzované lokality nachází *parkově upravené plochy* (RPU), ve kterých jsou úhlopříčně umístěny solitérní *bytové domy* (BD). Na tyto bytové domy severozápadně navazují poměrně velké plochy obsahující *nerušící výrobu, dílny, drobné sklady* (PND), jež sousedí s plochami *administrativy a komerčních služeb* (SAM) či s plochami *polyfunkčních rodinných a bytových domů* (BQ). V severozápadní části posuzované lokality se vyskytují plochy ozn. jako *průmyslová výroba, rušící nevýrobní provozy* (PRR), *administrativa a komerční služby* (SAM). Zbylá část území je využita převážně k bydlení v rodinných a bytových domech.

Posouzení podlažnosti

Podle údajů dostupných v ÚAP se v posuzované lokalitě nachází převážně objekty do 2NP, nicméně i přesto tu řada objektů dosahuje podlažnosti vyšší. Objekty se 3NP jsou v posuzované lokalitě rozmístěny zcela nepravidelně (např. objekt na pozemku parc. č. 524/3 až 524/5, 535, 663/2, 1206 a vše v k.ú. Hostivař), objekty se 4NP jsou situovány při ulici Purkrabská a Hostivařská (objekt na pozemku parc. č. 624/7 a 624/8 v k.ú. Hostivař) a objekt na pozemku parc. č. 1201v k.ú. Hostivař. Při ulici Kozmíkova jsou umístěny tři bytové domy s podlažností 7NP až 8NP a bytový dům na pozemku parc. č. 1204/3 v k.ú. Hostivař dosahuje podlažnosti 12NP.

Navržený stavební záměr bude dosahovat 3NP (poslední podlaží ustoupené), a proto z výše uvedeného vyplývá, že je v souladu s charakterem území z hlediska podlažnosti staveb.

Posouzení výšky

Ust. § 26 PSP stanoví, že stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle ust. § 25 PSP. Není-li výšková regulace stanovena územně plánovací dokumentací platí, že ve stabilizovaném území (kde se navržený stavební záměr nachází - viz závazné stanovisko MHMP OÚR) se výškové hladiny odvozují z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g) PSP) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Ust. § 25 odst. 1 PSP stanoví, že: „*Výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.*“ V ust. § 25 odst. 2 PSP jsou uvedeny výškové hladiny určující minimální a maximální regulovanou výšku budov. Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Ust. § 27 odst. 1 PSP stanoví, že: „*Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.*“

Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že navržený objekt bude zastřešený plochou střechou s výškou +10,855 m (atika) od úrovně podlahy 1.NP ($\pm 0,000$); osazené do roviny 256,000 m n. m. Bpv. **Regulovaná výška objektu dosahuje ve všech místech hodnoty +10,875 m.** Regulovaná výška byla určena z výkresů č. D.1.1.03 *Půdorys 1.NP*, D.1.1.05 *Půdorys 3.NP*, D.1.1.07 *ŘEZ A-A'*, D.1.1.08 *ŘEZ B-B'*, D.1.1.09 *ŘEZ C-C'*.

Z ÚAP vyplývá, že posuzovaná lokalita nemá jednotné pojetí výškových hladin. Z hlediska jednotlivých bloků se ve vymezené lokalitě vyskytuje převážně hladina č. III (0 m – 12 m) a hladina č. IV (9 – 16 m), přičemž se tu vyskytují i objekty zařaditelné do vyšších hladin. Bytové domy při ulici Komzíkova č.p. 1104 až 1107 a objekt na pozemku parc. č. 609/2 v k.ú. Hostivař (bez č.p./č.o.) svojí výškou obvodových linií střech spadají do hladiny č. V (12 m – 21 m), bytový dům na ul. Komzíkova č.p. 1102 a 1103 spadá do hladiny č. VI a bytový dům na ul. Komzíkova č.p. 1101 do hladiny č. VII.

Ust. § 25 odst. 2 stanoví, že maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Z ÚAP vyplývá, že podél stavební čáry při ulici Miranova dosahuje minimální výška 2,6 m (vstup do objektu č.p. 344/8 Miranova vč. garáže) a 3,9 m (severní obvodová stěna rodinného domu č.p. 267/22 Purkrabská), s čím je navržený stavební záměr v souladu.

Navržený stavební záměr odpovídá regulovanou výškou charakteru území v posuzované lokalitě.

Posouzení navrženého stavebního záměru z hlediska výškového řešení provedlo nezávisle i MMR a shodně jako odvolací správní orgán neshledalo, že by se navržený stavební záměr vymykal výškovým parametřům stávající zástavby (viz závazné stanovisko MMR ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84).

Posouzení střešní krajiny

Podle údajů dostupných v ÚAP se v posuzované lokalitě nachází převážně objekty s šikmou střechou, nicméně objekty s plochou střechou se tu vyskytují také v poměrně četném počtu.

Navržený stavební záměr bude zastřešený plochou střechou, která je v posuzované lokalitě poměrně běžná.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený stavební záměr je v souladu s charakterem území z hlediska střešní krajiny.

Zastavěná plocha

Dle souhrnné technické zprávy (str. 6) bude zastavěná plocha navrženého stavebního záměru 176,88 m². Objekt k bydlení na pozemku parc. č. 625 k.ú. Hostivař má zastavenou plochu 185 m², rodinný dům na pozemku parc. č. 627 k.ú. Hostivař má zastavenou plochu 202 m². Objekty na pozemku parc. č. 661/2, 663/2 a 1216 v k.ú. Hostivař, které jsou v ÚAP (vrstvě Využití – Způsob využití území - Využití území) vedeny jako plochy BQ, tj. *polyfunkční rodinné a bytové domy* mají zastavěnou plochu 192 m², 159 m² a 290 m².

Posouzení navrženého stavebního záměru z hlediska zastavěné plochy provedlo nezávisle i MMR (v rámci posouzení rozsáhlé stavební činnosti) a shodně jako odvolací správní orgán neshledalo, že by se navržený stavební záměr vymykal plošným parametrům stávající zástavby (viz závazné stanovisko MMR ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84).

Posouzení navrženého stavebního záměru z hlediska zastavěnosti pozemku, může být v některých případech nepřesné. Z nahlížení do katastru nemovitostí (katastrální mapa + ortofoto) nemusí být zřejmé, jaké objekty jsou mimo stavbu hlavní umístěny na pozemku, tj. zda se jedná o část pozemku, která je zastavěna stavbou ve smyslu stavebního zákona (ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona) či nikoliv. Současně mohou být pozemky zastavěny stavbami, které byly realizovány tzv. načerno, a tudíž jejich existence není v souladu s veřejnoprávními předpisy.

Souhrnná technická zpráva (str. 2) uvádí, že zastavěnost dotčených pozemků polyfunkčním objektem bude dosahovat 31,9 % a podíl zeleně bude 37,58 %.

I přes výše uvedené odvolací správní orgán doplňuje, že např. zastavěnost pozemku činí u rodinného domu parc. č. 629 v k.ú. Hostivař 54 % a u bytového domu na pozemku parc. č. 603 v k.ú. Hostivař činí zastavěnost 44 %.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený stavební záměr je v souladu s charakterem území z hlediska zastavěné plochy i zastavěnosti pozemku.

Navržený stavební záměr odpovídá požadavkům ustanovení § 20 odst. 1 PSP.

Pro úplnost odvolací správní orgán doplňuje, že navržený stavební záměr svými parametry odpovídá i stávající zástavbě v bloku vymezeném ulicemi Šafářova, Daliborova, Purkrabská a Miranova. Bytové domy umístěné na ul. Purkrabská č.p. 1129/18 a Purkrabská č.p. 1130/16 mají 4 nadzemní podlaží, zastřešeny jsou plochou střechou, obvodová linie střech dosahuje dle ÚAP výšky až +11,7 m (č.p. 1129/18 ul. Purkrabská) a zastavěnou plochu mají nad 200 m².

Odvolací námitka není důvodná.

5. *Navrhovaná stavba obsahuje ustupující podlaží, které však není v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem daného území. V dané lokalitě se jedná o tradiční zástavbu s plnohodnotnými (neustupujícími) podlažími, případně o domy s klasickým šikmým zastřešením, bez výrazných výškových odskoků. Zavedení ustupujícího podlaží proto představuje výrazný odklon od zavedené struktury a rytmu uliční fronty. Žádná jiná stavba v okolí není postavena s ustupujícím podlažím. Vzhledem k tomu, že ustupující podlaží svou objemovou formou i estetickým výrazem zásadně mění siluetu stavby, působí v kontextu stávající zástavby rušivě a neintegrovane. Navržená stavba výškově nenavazuje na okolité stavby, když předmětná stavba disponuje až třemi podlažími. Stávající urbanistický charakter prostředí navrhovaný objekt svým celkovým objemovým řešením nepřiměřeně zahušťuje. Tento zásah je v rozporu s § 169 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, podle nějž musí být stavba navržena v souladu s charakterem území. Charakter území přitom neurčuje pouze funkční využití dle územního plánu, ale zejména faktická a vizuální kvalita prostředí - jeho měřítko, tvarování objemů, členění fasád, proporce hmot i historický kontext. Pokud stavební úřad schválil ustupující podlaží bez důkladného posouzení jeho souladu s okolní zástavbou, případně bez řádného vypořádání připomínek účastníků řízení k tomuto prvku, zatížil své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti. Zároveň je třeba poukázat na to, že ustupující podlaží může být zneužito ke skrytému navyšování výšky zástavby v případech, kdy jinak platné regulativy (např. výšková hladina) další nadzemní podlaží výslovně nepřipouští, o což se přesně jedná v daném případě.*

Ustoupené podlaží je definováno v ust. § 2 písm. p) bod 3 PSP. jako podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy.

Odvolací správní orgán nesouhlasí s tvrzením odvolatele, že: „Žádná jiná stavba v okolí není postavena s ustupujícím podlažím.“. Z veřejné přístupných map (např. www.mapy.com nebo www.google.com) je zřejmé, že v posuzované lokalitě se nachází objekty, které mají ustupující podlaží. Odvolací správní orgán v katastru nemovitostí ověřil, že se skutečně jedná vždy o jeden objekt. Bytový dům na pozemku parc. č. 624/7 v k.ú. Hostivař má celkem 4 nadzemní podlaží zastřešené plochou střechou, přičemž 4. nadzemní podlaží je v severní části ustoupené. Objekt pro výrobu a skladování umístěný na pozemku parc. č. 609/2 v k.ú. Hostivař má jižní část stavby zastřešenou plochou střechou, střední část stavby je ustoupená a zastřešená šikmou střechou, severní část stavby, která je vůči střední části taky ustoupená a je opětovně zastřešená plochou střechou.

K tvrzení odvolatele: „v dané lokalitě se jedná o tradiční zástavbu s plnohodnotnými (neustupujícími) podlažími, případně o domy s klasickým šikmým zastřešením, bez výrazných výškových odskoků,“ odvolací správní orgán uvádí, že posuzovaná lokalita je poměrně různorodá z hlediska typu staveb. Nachází se tu solitérní domy, dvojdomy i řadová zástavba. Objekty jsou zastřešovány převážně šikmými střechami – střecha stanová, valbová, pultová. Přesto zastřešení plochou střechou není neobvyklé. V mnoha případech jsou střechy doplněny střešními vikýři nebo fasády obohacují arkýře. Nachází se tu objekty, jež mají různě prolamovanou a ustupující fasádu např. objekt na pozemku parc. č. 661/2, 592 či 561/2 v k.ú. Hostivař. Objekty při ulici Hostivařská (např. pozemek parc. č. 663/2, 1211, 658 v k.ú. Hostivař) mají předsazené garáže/komerční prostory.

V posuzovaném území např. objekty na ulici Šafářova (č.p. 152/6 až č.p. 1628/14) nemají shodnou výšku, ale ob jeden se střídají objekty přízemní a objekty dvou podlažní, přičemž tato výšková nesourodost je od pohledu zřejmá. Již výše bylo prokázáno, že navržený stavební záměr se z hlediska podlažnosti nevymyká stávající zástavbě v posuzované lokalitě.

Odvolací správní orgán dále odkazuje na odůvodnění k ust. § 20 odst. 1 PSP: dle kterého platí, že při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Klíčový je zejména vztah staveb k veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. **Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat.** V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.

Již výše bylo prokázáno navržený stavební záměr je svými parametry (podlažnost, výška, typ střechy a zastavěná plocha) zcela v souladu s charakterem území, resp. posuzovanou lokalitou.

K tvrzení odvolatele: „Zároveň je třeba poukázat na to, že ustupující podlaží může být zneužito ke skrytému navyšování výšky zástavby v případech, kdy jinak platné regulativy (např. výšková hladina) další nadzemní podlaží výslovně nepřipouští, o což se přesně jedná v daném případě.“ Odvolací správní orgán uvádí, že se jedná o spekulaci a předjímání skutečností, které se nestaly. Již výše bylo uvedeno, že navržený stavební záměr je z hlediska výšky v souladu s charakterem posuzované lokality. Jakékoliv další úpravy projektové dokumentace je nezbytné nejprve projednat s příslušným stavebním úřadem.

Odvolací námitka není důvodná.

6. *Nevypořádání se s námitkou namítající nedostatečný radonový průzkum. Odvolatel ve svých námitkách namítal, že v projektové dokumentaci stavby chybí odpovídající radonový průzkum, resp. že předložený průzkum je nedostatečný. Stavební úřad se s touto námitkou dostatečně nevypořádal. Přitom se jedná o zásadní otázku ochrany zdraví budoucích uživatelů stavby. Dle § 31 odst. 1 písm. c) stavebního zákona může být stavba povolena pouze tehdy, pokud je prokázáno, že splňuje požadavky na ochranu zdraví osob. Z tohoto důvodu je třeba považovat rozhodnutí za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a za odporující požadavkům na ochranu veřejného zdraví. Orgán měl námitku vypořádat nejen formálně, ale věcně, s odkazem na konkrétní odborné podklady a způsob jejich vyhodnocení. Z odůvodnění předmětného rozhodnutí je patrné, že opatření proti radonu jsou popsána v dokumentaci pro společné územní a stavební řízení, v části B a v části D. 1.1, výkres D. 1.1.02, kde je vyznačen prostup potrubí PZ3 pro odvětrání radonu. Radonový index byl stanoven jako střední, jako ochrana proti účinkům radonu je navržena protiradonová izolace v kombinaci s odvětráním svislým odvětrávacím potrubím nad střechu objektu. Tato opatření splňují požadavky na vysoký index radonu. V projektové dokumentaci chybí detailní technické řešení a kontrolovatelnost účinnosti opatření. V projektové dokumentaci není doložena konkrétní specifikace použité protiradonové izolace (typ materiálu, difuzní odpor, systém napojení na svislé konstrukce), ani výpočtově nebo simulačně ověřena účinnost systému větrání. Bez těchto údajů nelze ověřit, že ochrana bude fungovat spolehlivě po celou dobu životnosti stavby. Pouhá zmínka o prostupu potrubí (PZ3) ve výkresu není dostačující: Výkres D. 1.1.02 pouze schematicky zobrazuje vedení potrubí, avšak neřeší dimenzování, aktivní/pasivní větrání, způsob napojení na podlaží a střešní konstrukci. Neexistuje ani posouzení rizika úniku radonu do jiných*

částí objektu nebo okolního terénu, pokud by systém selhal. Zcela chybí posouzení vlivu na okolní stavby: projektová dokumentace nijak nezohledňuje možné změny proudění radonu v podloží v důsledku stavební činnosti, přitom výkopové práce, základové konstrukce a drenáže mohou přeměrovat proudění radonu směrem k okolním stavbám. Toto riziko je zcela opomenuto, ačkoliv se týká přímo práv sousedů na zdravé prostředí. Předmětná stavba tak podle ustanovení § 99 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon nesplňuje požadavky stanovené tímto zákonem.

Odvolací správní orgán konstatuje, že stavební úřad námitky, jež se týkají radonového průzkumu a navržených opatření za účelem ochrany proti pronikání radonu posuzoval na str. 24 a 25 napadeného rozhodnutí.

Stavební úřad k námitce absence radonového průzkumu uvedl, že: „Radonový průzkum, provedený dne 18.5.2022 RNDr. Petrem Hlinovským byl předložen jako součást dokumentace společně s žádostí o společné povolení.“

Součástí předloženého spisového materiálu je protokol ze dne 23.5.2022 ev.č.: P08-09-22 o stanovení radonového indexu stavebního pozemku podle ust. § 98 zákona č. 263/2016 Sb. V protokolu jsou mj. uvedeny následující údaje: Účel měření: „*Měření a hodnocení ozáření z přírodního zdroje záření pro účely prevence pronikání radonu do stavby, stanovení radonového indexu pozemku podle § 98 zákona č. 263/2016 Sb., Atomový zákon.*“

Parcely č. 614 a 615.

Katastrální území Hostivař.

Kategorie propustnosti dle ČSN 73 1001 **střední**.

Měřil a zpracoval: RNDr. Petr Hlinovský

Protokol uvádí, že RNDr. Petr Hlinovský je držitelem zvláštní odborné způsobilosti, vydané Státním úřadem pro jadernou bezpečnost č.j. SÚJB/ORP/6919/2019 ve smyslu § 31 odst. 2 zákona č. 263/2016 Sb., Atomový zákon, k vykonávání činnosti zvláště důležité z hlediska radiační ochrany, a to v rozsahu: měření a hodnocení ozáření z přírodního zdroje záření ve stavbě a stanovení radonového indexu pozemku. Na str. 5 tohoto protokolu jsou uvedeny principy ochrany staveb pro jednotlivé indexy (nízký, střední a vysoký). Dále protokol uvádí cit.: „Stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí být preventivně chráněny proti pronikání radonu z geologického podloží. Zpracovatel projektu stanoví radonový index stavby a rozhodne, zda postačí provedení kontaktních konstrukcí pomocí celistvé izolace s plynotěsnými prostupy, případně zda bude nutné přistoupit k odvětrání podloží pomocí drenážních systémů. Ochrana domu se navrhuje podle ČSN 73 0601 (2006) [3], Rozsah a typ ochrany závisí na radonovém indexu stavby, umístění pobytových místností v objektu a na způsobu jejich větrání.“ Pro střední radonový index stavby protokol stanoví „základní ochranou je celistvě a spojitě provedená protiradonová izolace. Dále je uvedena poznámka: „Pozor! Pokud je pod stavbou vytvořena drenážní vrstva o vysoké propustnosti, nebo je součástí kontaktní konstrukce podlahové vytápění, musí být ve všech kategoriích radonového indexu stavby provedena kombinace s větracím systémem podloží nebo s ventilační vrstvou v kontaktní konstrukci.“

Stavebník ve svém vyjádření k podanému odvolání ze dne 27.5.2025 uvádí: „*Opatření proti radonu jsou popsána v Dokumentaci pro společné územní a stavební řízení, v části Bav části D. 1.1. Radonový index byl stanoven jako střední, jako ochrana proti účinkům radonu je navržena protiradonová izolace v kombinaci s odvětráním svislým odvětrávacím potrubím nad střechu objektu. Tato opatření splňují požadavky na vysoký index radonu. V objektu je navrženo podlahové vytápění, z tohoto důvodu je nutné navrhovat opatření proti radonu o třídu vyšší než bylo naměřeno na stavbě.*“

K tvrzení odvolatele, že dle § 31 odst. 1 písm. c) stavebního zákona může být stavba povolena pouze tehdy, pokud je prokázáno, že splňuje požadavky na ochranu zdraví osob. Odvolací správní orgán uvádí, že není zřejmé, na jaké konkrétní ustanovení se odvolatel odkazuje. Stavební zákon v ust. § 31 odst. 1 bez dalšího členění zabývá Politikou územního rozvoje (cit. „Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.“). Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění platném ke dni podání odvolání, tj. ve znění zákona 39/2025 Sb., se v ustanovení § 31 odst. 1 bez dalšího členění zabývá *Metodickou činností* (cit. „*Ministerstvo metodicky sjednocuje výkon působnosti stavebních úřadů v oblasti stavebního řádu a požadavků na výstavbu.*“). Odvolací správní orgán se pokusil citované ustanovení nelézt i v jiných právních předpisech vč. těch, které na území hlavního města Prahy neplatí, tj. PSP, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby nebo zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, avšak neúspěšně.

K tvrzení odvolatele: „*Požadavek na posouzení radonového rizika vychází jak z vyhlášky č. 264/2020 Sb., o radiační ochraně a zabezpečení radionuklidového zdroje, tak ze souvisejících norem (např. ČSN 73 0601), které stanoví povinnost před zahájením stavby určit kategorii radonového rizika pozemku.*“ Odvolací správní orgán uvádí, že „vyhláška č. 264/2020 Sb., o radiační ochraně a zabezpečení radionuklidového zdroje, neexistuje. Vyhláška č. 264/2020 Sb., v platném znění, je vyhláška o energetické náročnosti budov. Právní předpis „o radiační ochraně a zabezpečení radionuklidového zdroje“ je vyhláška č. 422/2016 Sb., v platném znění. ČSN 73 0601 (730601) nazvaná Ochrana staveb proti radonu z podloží uvádí doporučený optimalizovaný postup navrhování a provádění ochrany staveb proti radonu z podloží zajišťující, že ve stavbách nedojde k překročení referenční úrovně pro objemovou aktivitu radonu (OAR). Nicméně je nezbytné připomenout, že ustanovení § 4 odst. 1 věta druhá zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, uvádí, že: „*Česká technická norma není obecně závazná.*“ Povinnost postupovat při určité činnosti v souladu s českými technickými normami může vzniknout např. na základě ustanovení právního předpisu, které požadavek na plnění normových hodnot zmiňuje.

Podle názoru odvolacího správního orgánu má odvolatel pravděpodobně na mysli ust. § 98 odst. 1 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon, v platném znění, (dále též „atomový zákon“) který stanoví: „*Každý, kdo žádá o povolení nové stavby nebo přístavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi, je povinen zajistit stanovení radonového indexu pozemku.*“ Odvolací správní orgán dodává, že stavebník doložil protokol o stanovení radonového indexu stavebního pozemku.

Odvolatel dále považuje navržený rozsah a úroveň dokumentace za nedostatečnou z hlediska ochrany okolních pozemků a staveb (viz výše nedostatky projektové dokumentace str. 20 a 21 tohoto rozhodnutí) Odvolací správní orgán dodává, že na základě výsledků protokolu o stanovení radonového indexu

stavebního pozemku navrhne projektant příslušná protiradonová opatření. Technická zpráva pod bodem 5 použitá legislativa a normy na str. 10 odkazuje na ČSN 73 0601 – Ochrana staveb proti radonu z podloží.

Ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona stanoví, že projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků, z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány. Dále z ust. § 159 odst. 3 stavebního zákona vyplývá, že projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh. Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena.

Z hlediska odborné povahy věci a v souladu se stavebním zákonem se vybranými činnostmi (tj. zpracování projektové dokumentace stavby pro vydání společného povolení dle ust. § 158 stavebního zákona) rozumí takové činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě a mohou je vykonávat pouze fyzické osoby, jejichž způsobilost byla ověřena podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), v platném znění (dále též „autorizační zákon“). Autorizační zákon reguluje výkon vybraných činností a vytváří nezbytné právní podmínky pro splnění požadavků na odbornou způsobilost fyzických osob k výkonu těchto činností. Skutečnost, že tuto činnost mohou vykonávat pouze osoby s prokázanou odbornou způsobilostí, je opodstatněno zájmem státu chránit veřejný zájem ve výstavbě a preventivně zabránit nepřijatelným rizikům při přípravě a realizaci staveb.

Důvodová zpráva k ust. § 98 odst. 1 atomového zákona uvádí, že „*atomový zákon předpokládá (resp. vyžaduje to), že stavebník nechá stanovit radonový index pozemku držitelem povolení k této činnosti. V závislosti na výsledku pak musí být stavba v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. provedena tak, aby odpovídala stavebně technickým požadavkům. Stavebně technické požadavky pro případ výskytu vysokého radonového indexu pozemku stanoví technická norma, konkrétně ČSN 73 0601 (730601) "Ochrana staveb proti radonu z podloží" (závazná na základě obecných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb.). Skutečnost, zda je stavba provedena v souladu se stavebně technickými požadavky, je následně předmětem dozoru ze strany stavebního úřadu a je posuzována rovněž v rámci kolaudace stavby. Dle zákona č. 183/2006 Sb. lze stavebníka i sankcionovat za porušení zákona.*“

V daném případě však nebyl odvolatelem doložen jakýkoliv doklad na základě, kterého by mohlo vzniknout důvodné podezření, že byl porušen zákon či normový požadavek a na základě, kterého by měl stavební úřad přistoupit k podrobnější kontrole. Není pravdou, že v projektové dokumentaci není řešeno dimenzování odvětrávacího potrubí, neboť z výkresu D.1.1.06 – *pohled střecha (09/2022)* je zřejmé, že radonové potrubí bude provedeno z DN 125 a bude vyústěno v severní části střechy nedaleko vyústění dalších ventilačních potrubí. Konkrétní způsob napojení odvětrávacího potrubí na stavební konstrukce není předmětem dokumentace pro společné povolení, neboť se jedná o podrobnost, která bude až předmětem

prováděcí dokumentace. K uvedenému doplňujeme, že stavební úřad musí při svém konání dbát nejen námitek odvolatelů, ale např. i na ust. § 6 odst. 2 správního řádu, podle něhož správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Správní orgán opatřuje podklady přednostně s využitím úřední evidence, do níž má přístup. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.

Odvolatel dále uvádí, že neexistuje ani posouzení rizika úniku radonu do jiných částí objektu nebo okolního terénu. Odvolací správní orgán uvádí, že projektová dokumentace pro vydání společného povolení (ust. § 1d Dokumentace pro vydání společného povolení) musí být zpracována dle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, (dále též „příloha č. 8“).

Podle přílohy č. 8 musí společná dokumentace obsahovat následující části, které jsou dále v příloze blíže upřesněny:

Dokumentace obsahuje části:

A Průvodní zpráva

B Souhrnná technická zpráva

C Situační výkresy

D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

K dokumentaci se přikládá dokladová část.

Zpracování ochrany před pronikáním radonu z podloží stanoví příloha č. 8 v části B Souhrnná technická zpráva pod bodem B.2.11 Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí písm. a) ochrana před pronikáním radonu z podloží.

Předložená projektová dokumentace pod tímto bodem uvádí cit.: „Radonový průzkum stanovil pro objekt pozemku střední radonový index. V objektu se zároveň nachází podlahové vytápění, proto bude v objektu použita protiradonová izolace a odvětrání svislým odvětrávacím potrubím nad střechu objektu.“

Odvolací správní orgán opětovně uvádí, že technická zpráva pod bodem 5 použitá legislativa a normy na str. 10 odkazuje na ČSN 73 0601 – Ochrana staveb proti radonu z podloží, tzn., že při zpracování projektové dokumentace byla použita výše uvedená norma, jež uvádí doporučený optimalizovaný postup navrhování a provádění ochrany staveb proti radonu z podloží zajišťující, že ve stavbách nedojde k překročení referenční úrovně pro objemovou aktivitu radonu (OAR).

Žádné právní předpisy, zejm. vyhláška č. 499/2006 Sb., nestanoví povinnost, aby součástí projektové dokumentace stavby bylo zpracováno, odvolatelem uvedené, posouzení rizika úniku radonu do jiných částí objektu nebo okolního terénu v případě selhání navržené protiradonové ochrany ani povinnost zpracovat posouzení vlivu na okolní stavby nebo zpracování změn proudění radonu v podloží v důsledku stavební činnosti.

K tvrzení odvolatele, že: předmětná stavba tak podle ust. § 99 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon nesplňuje požadavky stanovené tímto zákonem, odvolací správní orgán uvádí, že v ustanovení § 99 atomového zákona jsou stanoveny povinnosti, které mají poskytnout ochranu před přírodním ozářením v již

užívaných stavbách. Předmětem řízení je projednání teprve navrženého stavebního záměru. Tvzení odvolatele považuje odvolací správní orgán za spekulativní.

Dále odvolací správní orgán konstatuje, že z hlediska ochrany proti pronikání radonu do stavby obsahuje předložená projektová dokumentace zákonem požadované podklady, tj. radonový průzkum a současně je projektová dokumentace zpracována v souladu ČSN 73 0601 *Ochrana staveb proti radonu z podloží*. Odvolací správní orgán neshledává důvod požadovat po stavebníkovi nad rámec požadavků stanovených právními předpisy zejm. v případě, kdy předmětem žádosti je stavba polyfunkčního domu v místě stávajícího objektu, tzn. nejedná o nijak výjimečnou stavbu na místě, kde byl zjištěn střední radonový index – jehož výskyt je zcela běžný.

Odvolací správní orgán závěrem doplňuje, že předmětem řízení je odstranění stávajícího objektu a územní a stavební řízení navrženého stavebního záměru. Míra kvality provedení protiradonových opatření je záležitostí zhotovitele stavby, resp. fáze realizace stavby. V dané věci bylo vedeno územní a stavební řízení, tzn. řízení o předloženém a navrženém stavebním záměru. Byl zpracován radonový průzkum, který navrhl určitá protiradonová opatření, jež zahrnuje projektová dokumentace. Podle názoru odvolacího správního orgánu směřuje námitka do předvídání skutečností, které se nestaly.

Odvolací námitka není důvodná.

7. Nevypořádání se s námitkou, že předložená projektová dokumentace bouracích prací neuvádí potřebu pokácení vzrostlého stromu na pozemku stavebníka. Odvolatel ve svých námitkách poukazuje na skutečnost, že předložená projektová dokumentace bouracích prací sice neobsahuje informaci o záměru pokácet vzrostlý strom nacházející se na pozemku stavebníka, ale přesto je zřejmé, že strom se nachází v kolizi s navrženým záměrem a s největší pravděpodobností dojde k jeho odstranění. Projektová dokumentace odstranění stromu nezmiňuje, čímž dochází k opomenutí podstatné skutečnosti. Při kolizi stavebního záměru se zelení má stavebník povinnost požádat o povolení ke kácení, a to ještě před zahájením stavby. Závěrem je třeba uvést, že tato námitka odvolatele nebyla ze strany stavebního úřadu řádně vypořádána, když projektová dokumentace zjevně nezohledňuje skutečnost kácení stromu. Z tohoto důvodu je tedy rozhodnutí nepřezkoumatelné a zatížené vadou, která má vliv na jeho zákonnost. Rozhodnutí mělo být vydáno až po úplném a pravdivém zohlednění všech dopadů stavby včetně zásahu do zeleně, a po řádném vypořádání všech podaných námitek.

Stavební úřad s námitkou absence závazného stanoviska dotčeného orgánu dle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., tj. k povolení ke kácení dřevin, zabývá na str. 23 napadeného rozhodnutí.

V napadeném rozhodnutí stavební úřad uvedl cit.: „Žádná z dřevin, které se aktuálně vyskytují na pozemku, dle legislativy nepodléhá nutnosti získání povolení kácení dřevin. Nutnost povolení ke kácení je dána vyhláškou o ochraně dřevin č. 222/2014 Sb. a je nutné u stromů s obvodem nad 80 cm ve výšce 130 cm nad zemí. Tento parametr nesplňuje žádná z dřevin, které jsou v dokumentaci bouracích prací vyznačené jako určené ke kácení. K dokumentaci bouracích prací bylo vydáno souhlasné sdělení z hlediska ochrany přírody, krajiny a městské zeleně podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb. jako součást závazného stanoviska, sdělení a vyjádření Úřadu městské části Praha 15, odboru životního prostředí (č.j. ÚMČ P15 53985/2022/OŽP/VVa), které uvádí, že „Dle předložené projektové dokumentace a souhrnné technické zprávy k výše uvedenému stavebnímu záměru stavba nebude vyžadovat kácení dřevin

vyžadujících vydání závazného stanoviska. Výše uvedenou stavbou nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody, krajiny a městské zeleně.“

K dokumentaci bouracích prací bylo také vydáno souhlasné závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy (č. j. HSHMP 58790/2022) a souhlasná závazná stanoviska, sdělení a vyjádření Úřadu městské části Praha 15, odboru životního prostředí (č.j. ÚMČ P15 53985/2022/OŽP/VVa). Dokladová část obsahuje i vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru životního prostředí ze dne 11.11.2022 pod č.j. MHMP 2094927/2022 ze dne 11.11.2022.

Z předložené dokumentace bouracích prací, resp. z výkresu č. C.1 Situační výkres širších vztahů a z výkresu č. C.2 Katastrální situační výkres je zřejmé, že ke kácení jsou určeny dva stromy, jež se nachází v severní části pozemku parc. č. 615 v k.ú. Hostivař. Dle legendy v obou situačních výkresech se jedná o „stávající zeleň určenou ke kácení bez nutnosti povolení“. Souhrnná technická zpráva pod bodem B.1 písm. g) požadavky na kácení dřevin uvádí, že „Nevznikly požadavky na kácení dřevin.“ Třetí strom je situovaný na pozemku parc. č. 622 v k.ú. Hostivař a z výkresové části nevyplývá, že by bylo uvažováno s jeho kácením, resp. odstraněním.

Sdělení Úřadu městské části Praha 15, odboru životního prostředí ze dne 15.11.2022 pod č.j.: ÚMČ P15 53985/2022/OŽP/VVa uvádí, že uvedenou stavbou nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody, krajiny a městské zeleně.

Stavebník ve vyjádření k podanému odvolání ze dne 27.5.2025 uvádí cit.: „Zmíněný strom v kolizi ze stavbou nebude stavbou ovlivněn. Strom bude zachován a bude tvořit dominantu v zahradě u objektu. Kolize objektu a polohy stromu byla ověřena na místním šetření zástupcem stavebního úřadu.“

Z předložené dokumentace pro společné územní a stavební řízení, resp. z výkresu č. C.2 Katastrální situace a výkresu č. C.3 Koordinační situace je zřejmé, že strom situovaný na pozemku parc. č. 622 v k.ú. Hostivař bude ponechán i po realizaci navrženého stavebního záměru. Po odměření z výkresu C.2 Katastrální situace technikovi vyplývá, že kmen stromu bude od nejjihnější stěny navrženého stavebního záměru vzdálen cca 2,2 m.

Odvolací správní orgán uvádí, že není jasné, na základě, jakých konkrétních zjištění, podkladů či měření dospěl odvolatel k závěru, že je zřejmé, že strom se nachází v kolizi s navrženým záměrem, resp. že s největší pravděpodobností dojde k jeho odstranění. I v tomto případě se jedná pouze o spekulaci odvolatele. Předložená dokumentace bouracích prací ani projektová dokumentace pro společné územní a stavební řízení neuvádí, že by došlo ke kácení předmětného stromu, naopak projektová dokumentace uvažuje s ponecháním tohoto stromu, což potvrzuje i stavebník ve vyjádření k podanému odvolání.

Projektová dokumentace odstranění stromu nezmiňuje, čímž nedochází k opomenutí podstatné skutečnosti, jak dále uvádí odvolatel, ale k plánovanému ponechání tohoto stromu. Tomu nasvědčují i již výše uvedené skutečnosti.

Odvolací námitka není důvodná.

8. *Nevypořádání se s námitkou zásahu do soukromí a pohody bydlení, pohledových imisí. Odvolatel ve svých námitkách výslovně uvedl, že navržená stavba zasahuje do jeho práva na soukromí, narušuje jeho pohodu bydlení a s ohledem na ustupující podlaží představuje nadměrnou*

pohledovou imisi, která významně zhorší kvalitu užívání jeho nemovitosti. Stavební úřad však tuto námitku odbyl pouhým konstatováním, že stavba splňuje podmínky funkčního využití území stanovených Územním plánem a svým objemem a svou výškou se pohybuje v rozmezích okolních staveb. Dle názoru stavebního úřadu pak nelze předpokládat, že by záměr způsoboval nepřiměřené zvýšené imise hluku, pachu, stínění, redukoval množství zeleně nebo snižoval kvalitu ovzduší.

Odvolací správní orgán konstatuje, že stavební úřad se námitkou týkající se zásahu do práva na soukromí a pohody bydlení, pohledové imise zabýval na straně 22 napadeného rozhodnutí.

Stavební úřad při vypořádání se s námitkou uvedl, že: „Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, neboť určité zatížení okolí způsobuje každá stavba a po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Navrhovaná stavba splňuje podmínky funkčního využití území stanovených Územním plánem a svým objemem a svou výškou se pohybuje v rozmezích okolních staveb. V této souvislosti nelze předpokládat, že by záměr způsoboval nepřiměřené zvýšené imise hluku, pachu, stínění, redukoval množství zeleně nebo snižoval kvalitu ovzduší.“ Stavební úřad dále se odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20.1.2020 pod sp.zn./č.j.: 1 As 287/2019 – 28, který mj. uvádí, že: „sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, ještě nepředstavuje imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující.“ Stavební úřad dále konstatoval, že: „Navržená terasa nebyla navržena se záměrem nahlížet na sousední pozemky parc. č. 613 a 617/1, záměr odpovídá standardním společenským poměrům a nelze tak tvrdit, že by docházelo k mimořádné události, kdy by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti. Navíc je dle judikatury Nejvyššího správního soudu v zájmu toho, kdo by se mohl cítit dotčen okolními pohledy, aby přijal taková opatření, kterými by tento zásah zmírnil.“ a odkázal na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12.3.2010 pod sp.zn./ č.j.: 7 As 13/2010 – 145.

Odvolací správní orgán uvádí, že se ztotožňuje s názorem stavebního úřadu a námitku týkající se zásahu do soukromí, pohody bydlení a pohledových imisí blíže odůvodňuje.

Dále odvolatel uvedl následující: „Zásah do soukromí a pohody bydlení je relevantní právní námitkou, protože právo na soukromí a příznivé životní podmínky je chráněno čl. 7 odst. 1 a čl. 35 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Ochranu před narušením soukromí zajišťuje i občanský zákoník (§ 1013), který zakazuje nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat souseda imisemi, mimo jiné i pohledovými. Pohledové imise (tedy přímý vizuální zásah do soukromí - např. z oken, teras či balkonů směrem do obytných nebo soukromých částí sousedního pozemku) byly v judikatuře uznány jako způsobilé rušit soukromí a pohodu bydlení. Podstatné je nejen to, že stavba formálně splňuje odstupové vzdálenosti, ale jak reálně působí v konkrétním prostředí. Navržená stavba zásadním způsobem naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí, ve kterém se nachází nemovitost odvolatele, což navíc bude kombinováno s dalšími negativními vlivy stavby (zvýšení hlučnosti, prašnosti, výskytu osob a navýšení dopravy v ulici Miranova).

Podle judikatury správních soudů pojem kvalita prostředí, respektive pohoda bydlení je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a

prachu, oslnutím apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116). Přitom je nutno vzít v potaz, že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality (viz také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113).

Jak již bylo uvedeno u odvolací námitky č. 1. účastníka řízení Ing. Jana Blažka předmětný stavební záměr se dle údajů dostupných v ÚAP nachází v lokalitě ozn. 373 1 V Chotejně se strukturou zahradního města. V posuzované lokalitě se z hlediska využití území nachází převážně rodinné a bytové domy vč. polyfunkčních rodinných a bytových domů. Tyto rodinné a bytové domy (dále též „RD“ a „BD“) jsou umístěny po obvodu bloků se zahradami soustředěnými doprostřed jednotlivých bloků nebo podél ulic se zahradami soustředěnými zejména za jednotlivými domy. Zahrady vymezeného bloku jsou orientovány do společného středu, kde jedna zahrada navazuje na druhou. Nutno dodat, že zahrada není prostor, který by byl jakkoliv chráněn před venkovními pohledy (ať už ze sousedních zahrad, z oken sousedních objektů nebo veřejného prostranství). Z hlediska typu staveb je posuzovaná lokalita poměrně různorodá, nachází se tu solitérní domy (např. objekt na pozemku parc. č. 537, 578 a 616 vše v katastrálním území Hostivař), dvojdomy (např. objekty na pozemcích parc. č. 586 a 588, 524/21 a 524/22 nebo 539 a 541 vše v katastrálním území Hostivař) či řadová zástavba (např. objekty na pozemcích parc. č. 618, 619, 623, 625, 629 a 635 vše v katastrálním území Hostivař). Objekty jsou zastřešovány zejména šikmými střechami (např. střecha stanová, valbová, pultová) v menší míře pak střechami plochými. Nachází se tu objekty s arkýři, vikýři (např. objekt na pozemku parc. č. 664, 592 a 618 vše v k.ú. Hostivař) nebo objekty, které mají různě prolamovanou a ustupující fasádu (např. objekt na pozemku parc. č. 661/2, 592 či 561/2 vše v k.ú. Hostivař) či objekty s předsazenou garáží nebo komerčními prostory (např. objekt na pozemek parc. č. 663/2, 1211, 658 vše v k.ú. Hostivař). Zástavba je převážně do 2NP, ale vyskytují se tu i objekty více podlažní – blíže viz **posouzení podlažnosti**.

Navržený stavební záměr bude mít terasu orientovanou do zahrady pouze ve 3.NP a směrem do ulice Miranova ve 3.NP a 2.NP.

Navržený stavební záměr potažmo pozemky ve vlastnictví odvolatelů (tj. pozemek parc. č. 612, 613, 616, 617/1, 617/2 a 618 v katastrálním území Hostivař) se nachází v bloku vymezeném ulicemi Miranova, Šafářova, Daliborova a Pukrabská (dále též „posuzovaný blok“). V tomto bloku se nachází bytový dům na pozemku parc. č. 624/7 v k.ú. Hostivař, který má celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. nadzemní podlaží je v severní části ustoupené. Z 3D zobrazení na veřejně dostupných internetových stránkách www.google.cz/maps, popř. panorama na www.mapy.com je zřejmé, že ustoupené podlaží je opatřeno přístřeškem a zjevně využíváno jako terasa, současně má tento objekt směrem do zahrad orientovány lodžie.

Objekt na pozemku parc. č. 605 v k.ú. Hostivař má 2NP, je zastřešený sedlovou střechou, po jejíž téměř celé délce je realizován střešní vikýř. I přesto, že se tento objekt nachází na protější straně ulice Miranova, resp. naproti objektu odvolatele 1, je minimálně z těchto vikýřů možný pohled do zahrady odvolatele, tj. na pozemek parc. č. 617/1 v k.ú. Hostivař. Objekty na pozemku parc. č. 603 a 601 v k.ú. Hostivař mají

2NP a střešní vikýř orientovaný směrem do ulice Miranova, objekt na pozemku parc. č. 604 v k.ú. Hostivař má 2NP a štít nad částí půdorysu, ve kterém se nachází okno, taktéž směrem do ulice Miranova. Odvolací správní orgán je názoru, že přinejmenším podhledem z těchto vikýřů, resp. okna ve štítu, dojde imisí pohledem k dotčení zahrad odvolatele 1 a odvolatele 2.

Vzhledem k charakteru posuzovaného bloku - východní a západní strana jsou tvořeny řadovou zástavbou, na severní a jižní straně se nachází solitérní objekty, řada objektů na východní straně má vikýře orientované do zahrad, objekty na západní straně dosahují až 4NP, objekty na pozemku parc. č. 632, 633 a 624/7 v katastrálním území Hostivař mají terasy - nelze očekávat naprosté nedotčení soukromí a již nyní jsou pozemky odvolatelů dotčeny stávajícími pohledy z oken okolních objektů, pozemků a veřejného prostranství. Odvolací správní orgán tak konstatuje, že nedojde navrženým stavebním záměrem k narušení soukromí odvolatelů, které by přesáhlo míru přiměřenou místním poměrům.

Odvolací správní orgán současně odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.12.2000 pod č.j.: 22 Cdo 1629/99, který uvádí: „*Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je - v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi - na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.*“

Navržený stavební záměr je polyfunkčním objektem. Dle souhrnné technické zprávy (str. 2) bude v 1.NP prodejna zdravotnických potřeb a manikúra, ve 2.NP se budou nacházet samostatné ordinace a ve 3.NP budou byty. Na pozemku je navrženo celkem 5 parkovacích stání (str. 26 souhrnné technické zprávy). Stavba vzhledem ke svému účelu nebude zdrojem hluku, prachu ani pachů. S přihlédnutím k účelu užívání jednotlivých podlaží, velikosti objektu a skutečnosti, že veřejná prostranství (tj. chodníky a silnice) jsou veřejně přístupná komukoliv bez omezení, považuje odvolací správní orgán námitku týkající se zvýšení výskytu osob a navýšení dopravy v ulici Miranova za **nedůvodnou**. Odvolací správní orgán dále doplňuje, že k navrženému stavebnímu záměru byla vydána mj. souhlasná závazná stanoviska Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy jako silničního správního úřadu (viz závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah ze dne 12.11.2025 pod č.j.: MHMP-1122505/2025/O4/Vz, spis.zn.: S-MHMP 1047356/2025PKD), souhlasné závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy (viz závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ze dne ze dne 01.12.2025 pod č.j.: MZDR 26848/2025-4/OVZ) a souhlasné závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 15, odboru životního prostředí z hlediska ochrany ovzduší ze dne 10.11.2022 pod č.j.: ÚMČ P15 52748/2022/OŽP/VVa.

K tvrzení odvolatele, že: „*Stavba je navržena v rozporu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 10/2016 Sb., neboť umístěnou stavbou dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení v okolních domech.*“ Odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námítky č. 1 a dále uvádí, že navržený stavební záměr nebude přesahovat parametry okolních objektů a bude plně v souladu

s charakterem území. Navržený stavební záměr je po učiněném posouzení plně v souladu s ust. § 20 odst. 1 PSP.

K tvrzení odvolatele, že: *„K narušení vnímání pohody bydlení odvolatele dojde z důvodů hmoty a výšky navrhovaného objektu, ke ztrátě výhledu do zeleně a na městskou krajinu, ke ztrátě soukromí, ke světelnému znečištění v nočním období.“* Odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námítky č. 1, kde posoudil hmotu a výšku navrženého stavebního záměru.

Odvolatel dále namítal, že realizací předmětného záměru dojde ke ztrátě výhledu do zeleně a na městskou krajinu. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že stavební zákon ani jiný právní předpis nevyžaduje zachování stávajícího výhledu z okolních staveb. Obecným požadavkem je pouze, aby navržená stavba výrazně neomezila výhled (např. úplně), případně nezpůsobila nemožnost otevřít okno, neomezila proudění vzduchu. Dle situačního výkresu č. C.2 katastrální situace bude nejkratší vzdálenost mezi navrženým stavebním záměrem a objektem ve vlastnictví odvolatele (tj. stavbou na pozemku parc. č. 616 v katastrálním území Hostivař) 12,235 m. Navrženým stavebním záměrem jistě dojde k určitým výhledovým změnám, nicméně vzhledem ke vzdálenosti mezi oběma objekty se jedná o změny odpovídající místním poměrům. Realizace navrženého stavebního záměru nezpůsobí úplnou ztrátu výhledu (např. zastavení existujících oken), nemožnost otevřít okno, nezamezí proudění vzduchu, vlhkosti apod.

Odvolatel dále namítal, že dojde ke světelnému znečištění v nočním období. Odvolací správní orgán uvádí, že není zřejmé, jaké konkrétní „světelné znečištění“ má odvolatel na mysli. Jak již bylo uvedeno, navržená stavba má sloužit jako polyfunkční objekt, ve kterém bude v 1.NP prodejna zdravotnických potřeb a manikúra, ve 2.NP se budou nacházet samostatné ordinace a ve 3.NP budou byty. Lze proto důvodně předpokládat, že „intenzita svícení“ stavby bude zcela srovnatelná s okolními stavbami. Z námítky není zřejmé, z jakého důvodu by se měla předmětná stavba od okolních staveb v tomto ohledu lišit, resp. způsobovat světelné znečištění vyšší, než je přiměřené místním poměrům, resp. obvyklé u okolních stávajících staveb.

Odvolatel dále odkázal na ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona v němž se uvádí: *„Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.“* Odvolací správní orgán se ke zhoršení kvality prostředí, respektive pohody bydlení vyjádřil již výše. Princip vyjádřený v ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona směřuje k tomu, že především žadatel, resp. stavebník je odpovědný za svůj záměr a musí dodržovat všechny právní předpisy. Neznamená to však, že stavebník musí upravovat svůj stavební záměr dle pokynů účastníků řízení. Stavební úřad musí posoudit, zda navržený stavební záměr splňuje zákonem stanovené požadavky, tj. posuzovat navržený stavební záměr dle požadavků ustanovení § 94o stavebního zákona. Tímto posouzením se stavební úřad zabýval na str. 17 až 19 napadeného rozhodnutí.

Dále odvolatel uvedl, že: *„V důsledku výstavby navržené stavby rovněž dojde k znehodnocení nemovitosti odvolatele a ke snížení její prodejnosti.“* Odvolací správní orgán uvádí, že odvolací námitka ohledně znehodnocení nemovitosti a snížení její prodejnosti není odvolatelem blíže specifikována, zdůvodněna ani doložena a je proto **nepřezkoumatelná**.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14.7.2011 pod sp. zn./č. j.: 1 As 56/2011-133 uvádí, že: *„V rámci územního řízení - a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby - je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy.“*

O skutečnosti, že v daném území může být realizována stavební činnost, bylo rozhodnuto již v rámci procesu územního plánování. Jak vyplývá ze závazného stanoviska MHMP OÚR, jako orgánu územního plánování ze dne 14.11.2022 pod č.j.: MHMP 2125935/2022 a sp. zn.: S-MHMP 1917924/2022 stavební záměr je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy. Toto závazné stanovisko bylo potvrzeno nadřízeným orgánem územního plánování, tj. závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84.

Soulad navrženého stavebního záměru s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými zvláštními předpisy se posuzoval stavební úřad na str. 15 až 19 napadeného rozhodnutí aniž by shledal nedostatky.

Odvolatel rovněž požaduje, *„aby bourací a navazující stavební práce, byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. 17:00 hod. mimo víkend, tak, aby byli vlastníci ostatních pozemků co nejméně dotčeni ve svých právech stavební činnosti stavebníka.“*

Ochranu před hlukem upravuje zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (dále jen „Zákon o ochraně veřejného zdraví“) a k jeho provedení vydané nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění (dále jen „nařízení o ochraně zdraví“). Dotčeným orgánem v oblasti ochrany veřejného zdraví mj. i z hlediska ochrany před hlukem je Hygienická stanice hlavního města Prahy.

Součástí podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí je závazné stanovisko k dokumentaci bouracích prací Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 1.12.2022 pod č.j.: HSHMP 58790/2022, sp.zn.: S-HSHMP 57890/2022, které uvádí, že: *„Bourací práce budou prováděny od 7:00 do 21:00 hod.“* Dále bylo doloženo závazné stanovisko k územnímu a stavebnímu řízení ze dne 15.2.2023 pod č.j.: HSHMP 05677/2023, sp.zn.: S-HSHMP 56986/2022, které uvádí, že: *„Stavební práce budou prováděny v denní době od 7:00 do 21:00 hod.“*

Jak vyplývá z výše uvedeného odvolací správní orgán požádal v rámci odvolacího řízení o přezkum těchto závazných stanovisek.

Ministerstvo zdravotnictví (dále též „MZ“) závazným stanoviskem ze dne 01.12.2025 pod č.j.: MZDR 26848/2025-4/OVZ výše napadená **závazná stanoviska potvrdilo**.

Ministerstvo zdravotnictví ve svém závazném stanovisku k námitkám, jež se týkají hluku uvádí: *„Součástí podkladů posouzených Hygienickou stanicí hlavního města Prahy vyjádřením HSHMP 43321/2024 byla souhrnná technická zpráva, ze které vyplynulo, že předpokládaná délka bouracích prací a stavebních prací je 18 měsíců. Při bouracích pracích dojde k postupnému rozebírání objektu pouze v pracovní dny v době 7:00 - 19:00 hodin. Následné stavební práce budou prováděny v době 7:00 - 19:00 hodin v pracovních dnech a v době od 9:00 do 18:00 hod o víkendech. Bourané konstrukce ani nová stavba přímo nesousedí s žádnou z hlediska hluku v mimopracovním prostředí chráněnou stavbou. Bourací a stavební práce jsou*

omezeny pouze na denní dobu, kdy je z hlediska stavebních/bouracích prací uplatňován mírnější hygienický limit hluku. Při vyhodnocení ochrany zdraví obyvatel okolních domů před hlukem vycházeli HS HMP ze skutečnosti, že bourací a stavební práce budou nepochybně pro obyvatele okolních objektů z hlediska hlukové zátěže obtěžující, na základě znalosti lokality a praktických zkušeností, však není předpoklad, že by došlo k ohrožení veřejného zdraví působením nadlimitního hluku.

Předložená dokumentace nepředpokládá instalaci významných stacionárních zdrojů hluku, které by mohly ovlivnit obyvatele nemovitostí v okolí objektu. Rovněž se nepředpokládá umístění provozoven, které by významně zvýšily vyvolanou dopravu nad stávající hygienické limity hluku. Hygienická stanice hlavního města Prahy proto nepovažovala za nutné vypracování hlukové studie, která by měla pouze formální charakter.

Za hluk ze stavební činnosti je plně zodpovědný zhotovitel stavby. Hluková studie ze stavební činnosti je predikcí předpokládané hlukové situace v okolí staveniště. Při predikovaném dodržení hygienických limitů může na stavbě docházet ke krátkodobému výskytu vyšších hodnot hladin hluku. Hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku v chráněném venkovním prostoru okolních staveb pro hluk ze stavební činnosti je $L_{Aeq,S} = 65$ dB v době od 7:00 do 21:00 hodin. Z hlediska vlivu na zdraví má hluk ze stavební činnosti pro své krátkodobé trvání v porovnání s provozem záměru zanedbatelný vliv. Vliv stavební činnosti se výrazně projeví při stavbách velkého rozsahu jako např. výstavba metra, kdy se jedná o velká staveniště s nasazením mnoha stavebních strojů na jednom místě. Při realizaci staveb jako je předkládaný záměr se nejedná o vliv na zdraví, ale v případě špatně organizované stavby o obtěžování.“

Stanovení, resp. akceptace denní doby, po kterou budou stavební práce probíhat, spadá do kompetence HS HMP a vzhledem ke skutečnostem výše uvedeným ji odvolací správní orgán považuje za nedůvodnou.

Odvolatel dále namítal: „Stavební úřad je povinen se s předmětnou námitkou vypořádat konkrétně - tedy posoudit výhledové linie, výškové poměry, vzdálenosti oken, charakter území a míru rušnosti stavby, což neučinil. Smyslem stavebního řízení není jen formální přezkum předložené projektové dokumentace, ale reálná ochrana práv účastníků řízení. Vzhledem k tomu, že tyto námitky nebyly řádně a věcně vypořádány, je rozhodnutí stavebního úřadu zatíženo vadou, pro kterou je nepřezkoumatelné, a nemůže být považováno za zákonné. V této souvislosti odvolatel poukazuje na závěry na rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 3. 2009 č. j. 6 As 38/2008-123, dle kterého: „nepřekročení limitních hodnot totiž ještě nutné nemusí znamenat, že zjištěná hladina zatížení způsobeného umístěnou stavbou také splňuje požadavek na pohodu bydlení“. Odvolatel dále poukazuje na závěry rozhodnutí NSS č. j. 4 As 97/2013-40, ve kterém Nejvyšší správní soud vyjádřil svůj právní názor, že je „legitimním požadavkem udržet určitou míru soukromí u nemovitosti z titulu vlastnictví i pro futur o. jelikož vlastnictví zavazuje.“

Stavební úřad se s podanými námitkami vypořádal v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, tj. PSP. Odvolací správní orgán připouští, že některé námitky je nutné zohlednit v širším kontextu, vždy však s ohledem na charakter území. Navržený stavební záměr je realizován v území, ve kterém je výstavba (myšleno obecně) přípustná. V posuzované lokalitě se nachází řadová zástavba, popř. dvojdomy. Jedná se o lokalitu, kde jsou stavební parcely poměrně úzké a rodinné domy jsou realizovány přes celou šíři parcely. V takovém případě nelze očekávat, že stavební záměr (myšleno obecně) nebude mít žádný vliv na okolní objekty, např. změna výhledu. Z veřejně přístupných internetových stránek www.mapy.com (panoramatické zobrazení) nebo www.google.com (3D zobrazení) je

zřejmé, že směrem k dotčeným pozemkům má odvolatel orientována dvě menší okna (uliční hmota objektu) a jedno větší okno v přízemí. Nutno dodat, že před těmito okny se nachází zahrada odvolatele (tj. pozemek parc. č. 617/1 v k.ú. Hostivař). Dle veřejně dostupných stránek www.cuzk.cz činí šířka zahrady (vzdálenost od západního rohu objektu na pozemku parc. č. 616 v k.ú. Hostivař k dotčenému pozemku parc. č. 615 v k.ú. Hostivař) cca 9 m. Jak již bylo uvedeno, dle situačního výkresu č. C.2 katastrální situace bude nejkratší vzdálenost mezi navrženým stavebním záměrem a objektem ve vlastnictví odvolatele (tj. stavbou na pozemku parc. č. 616 v katastrálním území Hostivař) 12,235 m. Odvolací správní orgán považuje tuto vzdálenost s ohledem na charakter území za dostatečnou.

K námitce týkající se vzdálenosti oken odvolací správní orgán uvádí, že není zřejmé, na základě jakého ustanovení právního předpisu by měl stavební úřad posuzovat vzdálenosti oken. Jak již bylo uvedeno výše obecným požadavkem je pouze, aby navržená stavba výrazně neomezila výhled (např. úplně), případně nezpůsobila nemožnost otevřít okno, neomezila proudění vzduchu, vlhkosti. Odvolací správní orgán již uvedl, že směrem k dotčeným pozemkům má odvolatel celkem tři okna, před kterými se nachází zahrada o šířce cca 9 m, jež patří odvolateli, a která nebude stavebním záměrem jakkoliv dotčena.

Odvolací správní orgán odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.4.2012 pod č.j.: 8 As 20/2011 – 131, ve kterém je uvedeno: „*Obytné místnosti i dvůr domu představují prostory, kde se odehrává osobní a rodinný život osob. Neděje se to však stejnou měrou, proto i tyto prostory zaslouží různou intenzitu ochrany. V posuzovaném případě se jedná o dvůr, tedy zázemí domu. Dvůr není uzavřeným prostorem.*“. Dále rozsudek dodává, že se přiznává zvýšená ochrana soukromí obytným místnostem, tedy uzavřeným prostorům, kde se největší měrou odehrává soukromý a rodinný život osob. Ochrana soukromí obytných místností je tak dána odstupovými vzdálenostmi staveb. Ze situačního výkresu č. C.1 *situační výkres širších vztahů* vyplývá, že stávající objekt na pozemku parc. č. 614 v k.ú. Hostivař je od objektu odvolatele (pozemek parc. č. 616 v k.ú. Hostivař) umístěn ve vzdálenosti 13,255 m, ze situačního výkresu č. C.2 *katastrální situace* vyplývá, že navržený polyfunkční objekt bude na objektu odvolatele (pozemek parc. č. 616 v k.ú. Hostivař) umístěn ve vzdálenosti 12,235 m. Vzdálenost mezi objekty se sníží o cca 1 m, což považuje odvolací správní orgán vzhledem k charakteru zástavby za marginální.

Odvolací správní orgán připouští, že posouzení stavebního úřadu mohlo být podrobnější a důslednější i přesto neshledal oprávněnost podaných námitek.

Odvolací námitky nejsou důvodné.

K odvolání 2, které podal Jaroslav Malý, nar. 3.5.1941, Purkrabská 267/22, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

1. *Za stěžejní námitku považuji zejména skutečnost, že navrhovaná stavba nezapadá do lokality rodinných domů v Hostivaři. Jedná se o stavbu s moderním výrazem zcela netypickým pro toto území. Povolena stavba je v dané lokalitě urbanisticky nevhodná, nerespektuje charakter tohoto území, nerespektuje výškové limity území Hostivaře, ani neodpovídá požadavkům pro území se zvýšenou ochranou zeleně a zcela nepřipustně zasahuje do krajinného rázu. Jedná se o snahu stavebníka umístit do území zcela předimenzovanou stavbu, která naruší charakter vilové zástavby rodinných domů. Dle mého názoru není postačující, pokud stavební úřad uvede v odůvodnění svého rozhodnutí že stavba splňuje limity stanovené právními předpisy, ale je také nutno ji posoudit z hlediska její urbanistické vhodnosti a vztahům k okolní zástavbě, z tohoto hlediska se jedná*

o nevhodnou stavbu a její umístění je pro urbanistickou nevhodnost a nerespektování charakteru území v rozporu se stavebním zákonem. Předmětná stavba nerespektuje danou výškovou hladinu a nehodí se do prostředí ani svojí hmotou, když je předimenzovaná ve srovnání s okolitou zástavbou.

Odvolací správní orgán se k souladu navrženého stavebního záměru s charakterem území podrobně vyjádřil již výše, shodně jako k posouzení výškových limitů a charakteru zástavby.

Odvolací správní orgán v souvislosti s námitkou odkazuje na závazné stanovisko MMR ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84, které uvádí: „Pozemky záměru jsou dále dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP zahrnuté do území bez zvýšené ochrany zeleně, proto nelze seznat, že by ÚP SÚ HMP přikládat ochraně ploch zeleně v této části území nějaký zvláštní význam. K problematice týkající se ochrany zeleně se navíc vyjadřuje ve svém závazném stanovisku orgán ochrany přírody, který je případně kompetentní stanovit i rozsah náhradní výsadby.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že údaje o rozsahu ploch zeleně u stávajících staveb nejsou evidovány v ÚAP HMP ani katastru nemovitostí. Z pouhého náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou lze však dovodit, že dominantní podíl ploch zeleně nemají na svých pozemcích např. ani objekty na pozemcích mj. parc.č. 624/7 a 624/8, 632, 625, 633, 619, 654/11 a 654/12, 652, 655, 661/2, 663/2, 605 atd. v k.ú. Hostivař, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevyvíká stávající zástavbě.

K námitce, že záměr nezapadá do zástavby rodinných domů, ministerstvo uvádí, že platný ÚP SÚ HMP neobsahuje žádnou regulaci, která by podmiňovala výstavbu v tomto území pouze stavbami rodinných domů. Ve stejné lokalitě se navíc nacházejí i stávající bytové domy (např. na pozemcích parc.č. 624/7 a 624/8 v k.ú. Hostivař) a dle platného ÚP SÚ HMP má být toto území využíváno polyfunkčně, přičemž záměr tento požadavek ÚP SÚ HMP návrhem polyfunkčního objektu v rámci řešených pozemků naplňuje.

Pokud by bylo vůlí obce, aby bylo možné do daného území umísťovat pouze rodinné domy se „standardizovanými“ parametry, mohla být takto přímo nastavena regulace platného ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Výše bylo prokázáno, že záměr je navržen v souladu s funkční a prostorovou regulací platného ÚP SÚ HMP, proto nemůže být orgánem územního plánování hodnocen negativně.

S ohledem na výše uvedené nelze ani zákonně požadovat, aby se záměr přizpůsoboval „vzhledu“ rodinných domů, když dané území není tvořeno pouze rodinnými domy a není ani určeno pouze pro výstavbu rodinných domů. Dané území (lokalita) obsahuje různorodé stavby s různorodým vzhledem, což vyplývá z pouhého náhledu do 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model), proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže mít na stávající zástavbu nijak zásadní vliv.“

Odvolací správní orgán dále doplňuje, že k navrženému stavebnímu záměru byla vydána závazná stanoviska a vyjádření Úřadu městské části Praha 15, odboru životního prostředí ze dne 10.11.2022 pod č.j.: ÚMČ P15 52748/2022/OŽP/VVa a Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí ze dne 11.11.2022 pod č.j.: MHMP 2094927/2022, sp. zn.: S-MHMP 1917855/2022 OCP

Odvolací námitka není důvodná.

2. Navazující výstavba musí být prováděna v souladu s veškerými požadavky vyplývajících z obecně závazných právních předpisů a rozhodovací praxe správních orgánů a soudů. Výstavba pak musí

být prováděna takovým způsobem, že není zhoršována kvalita prostředí, k čemuž zajisté v daném případě dojde v důsledku nárůstů hlučnosti, narušení mého soukromí a dopravy v okolí.

Povinnosti, které musí zhotovitel stavby dodržet vyplývají z právních předpisů, mj. stavebního zákona. Ust. § 160 stavebního zákona uvádí, že: „Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.“

Zhotovitel potažmo stavebník je pak povinen dodržet podmínky pro umístění a provedení stavby, které v napadeném rozhodnutí převzal stavební úřad od dotčených orgánů např. podmínka č. 13 stanoví podmínky stanovené odborem životního prostředí z hlediska ochrany ovzduší, podmínka č. 16 a 17 stanoví podmínky stanovené odborem dopravy, podmínka č. 18 stanoví podmínky uvedené ve stanovisku Policie ČR.

Nedodržení povinností stanovených stavebním zákonem, pak lze sankcionovat dle hlavy V stavebního zákona.

Namítané narušení soukromí při provádění je spekulativní. Odvolací správní orgán k otázce narušení soukromí odkazuje na vypořádání odvolací námítky k odvolání 1 a to č. 8.

Odvolací námítka není důvodná.

3. *V neposlední řadě rovněž v důsledku plánované výstavby dojde ke snížení hodnoty nemovitosti, jejíž jsem vlastníkem*

Odvolací správní orgán uvádí, že ani v tomto případě není odvolací námítka ohledně snížení hodnoty nemovitosti odvolatelem blíže specifikována, zdůvodněna ani doložena. Jedná se o subjektivní, ničím nepodložené tvrzení odvolatele. Dále odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námítky č. 8 odvolání 1.

Odvolací námítka není důvodná.

4. *Rovněž upozorňuji na skutečnost, že stavební úřad se řádně nevypořádal s námitkou, v důsledku stavební činnosti dojde k odstranění vzrostlého stromu, který se nachází na pozemku stavebníka, ačkoliv stavebník ve stavební dokumentaci nepočítá s jeho odstraněním a nedisponuje k tomuto tedy povolením.*

Odvolací správní orgán uvádí, že se s obdobnou odvolací námitkou vypořádal v případě odvolání a to konkrétně v odvolací námítce č. 7.

Odvolací námítka není důvodná.

K odvolání 3, které podal Jiří Šulc, nar. 10.7.1975, Šafářova 232/11, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102, kterého zastupuje JUDr. Michal Bernard, Ph.D., Klokotská 103/13, 390 01 Tábor 1

1. *Rozpor s územním plánem, nezákonnost a věcná nesprávnost závazného stanoviska OUP. Odvolatel trvá na námitce nezákonnosti a věcné nesprávnosti vydaného závazného stanoviska*

orgánu územního plánování. Dle názoru odvolatele je předmětný záměr v rozporu s územním plánem.

Odvolací správní orgán v první řadě opakuje, že **Ministerstvo pro místní rozvoj** závazným stanoviskem ze dne 4.11.2025 pod č.j.: MMR-67849/2025-84 **změnilo** napadené **závazné stanovisko** MHMP OÚR tak, že v závazné části do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemek parc. č. 608 v k.ú. Hostivař, v části odůvodnění změnilo dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování **a ve zbytku jej potvrdilo**.

MMR ve svém závazném stanovisku ze dne 04.11.2025 uvedlo: „*Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.*“

MMR ve svém závazném stanovisku dále uvedlo: „*K námitce týkající se zákonnosti závazného stanoviska MHMP OÚR ministerstvo uvádí, že rozsah odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 14. 11. 2022 se nevymyká z rozsahu odůvodnění jiných závazných stanovisek vydaných tímto prvoinstančním orgánem územního plánování, což je ministerstvu známo z jeho úřední činnosti.*“

Ministerstvo k tomu doplňuje, že MHMP OÚR vydává, resp. v době, kdy měl zákonné zmocnění vydávat závazná stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona, vydával tisíce závazných stanovisek ročně, a pokud by měl obsah každého svého závazného stanoviska odůvodňovat do takových podrobností, jak si představuje odvolatel, vedlo by to pouze k tomu, že by reálně dokázal zpracovat zlomek z celkového počtu došlých žádostí a ve většině případů by došlo k fikci souhlasného závazného stanoviska z důvodu nedodržení zákonem stanovené lhůty pro vyřízení žádosti.

Ministerstvo se v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování s úvahami či závěry uvedenými v závazném stanovisku MHMP OÚR z hlediska přípustnosti záměru v rámci kritérií sledovaných orgánem územního plánování ztotožnilo, přičemž posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP upřesnilo a více rozvedlo.“

Odvolací správní orgán uvádí, že se se závěry Ministerstva pro místní rozvoj uvedené v přezkumném závazném stanovisku ztotožňuje.

Odvolací námitka není důvodná.

2. Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Odvolatel k tvrzení stavebního úřadu, že o námitkách týkajících se cílů a úkolů územního plánování. Realizace předmětného záměru by zásadním způsobem negativně ovlivnila kvalitu života stávajících obyvatel předmětné lokality a ohrozila i další právem chráněné zájmy. Je nutné zopakovat, že záměr je v rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání námitek č. 2 a 3 odvolání 1.

MMR ve svém závazném stanovisku ze dne 4.11.2025 uvedlo: „*K námitce týkající se cílů a úkolů územního plánování ministerstvo uvádí, 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 upozorňuje 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.

Vzhledem k tomu, že je záměr navržen v souladu s funkční a prostorovou regulací platného ÚP SÚ HMP, je zjevně v souladu i s cíli a úkoly územního plánování aplikovanými v rámci regulace platného ÚP SÚ HMP. Konfrontace s jednotlivými relevantními cíli a úkoly územního plánování tedy již byla orgánem územního plánování provedena v rámci vyhodnocení souladu záměru s funkční a prostorovou regulací ÚP SÚ HMP.

Obecná východiska týkající se cílů a úkolů územního plánování jsou rovněž zpřesněna v rámci jednotlivých ustanovení PSP jako prováděcím právním předpisu stavebního zákona na území hl. m. Prahy, přičemž k posouzení souladu záměru s PSP má zákonné zmocnění dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona pouze stavební úřad, resp. v rámci odvolacího řízení MHMP OSŘ, nikoliv orgán územního plánování.“

Odvolací správní orgán se u výše uvedené odvolací námitky zabýval posouzením navrženého stavebního záměru s ohledem na stávající charakter území a dospěl k závěru, že navržený objekt je přípustný, resp. nikterak se nevymyká stávajícím objektům. Nutno dodat, že stávající bytové domy umístěné na pozemku parc. č. 624/7 a 624/8 v k.ú. Hostivař jsou po vizuální stránce velmi blízké navrženému stavebnímu záměru.

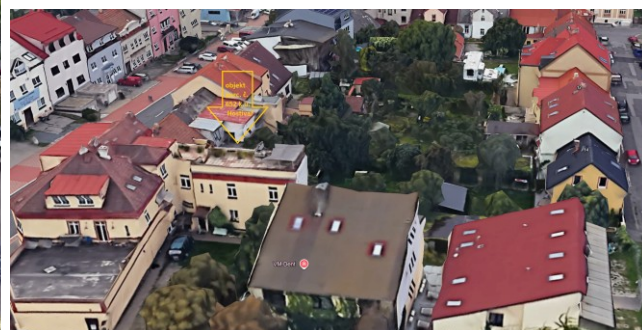
Odvolací námitka není důvodná.

3. K narušení soukromí. Odvolatel namítal, že předmětný záměr bude znamenat nepřípustné pohledové imise a zásah do pohody bydlení a charakteru území. Zejména se to týká umístění stavby na hranici pozemku a terasy, která sousedí s pozemkem odvolatele. Stavební úřad tuto námitku zcela bagatelizoval, když uvedl, navržená terasa nebyla navržena se záměrem nahlížet na sousední pozemky.

Odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání odvolací námitky č. 8 v odvolání 1, kde se s obdobnými námitkami detailně vypořádal.

Navržený stavební záměr bude mít terasu orientovanou do zahrady pouze ve 3.NP a směrem do ulice Miranova ve 3.NP a 2.NP. S přihlédnutím k charakteru území, se obdobná terasa nachází na pozemku parc. č. 624/7 v k.ú. Hostivař. Tento bytový dům má terasu na úrovni 3.NP orientovanou do vnitrobloku, kde se nachází zahrady rodinných a bytových domů. Vzhledem k charakteru zástavby v posuzovaném bloku tu nejde dosáhnout absolutního soukromí a již nyní jsou zahrady a objekty odvolatelů zasahovány pohledy z okolních objektů a pozemků.

Odvolací správní orgán doplňuje, že v sousedním bloku vymezeném ulicemi U hostivařského nádraží, Hostivařská, Daliborova a Šafářova se nachází objekt na pozemku parc. č. 652 v k.ú. Hostivař, který také disponuje terasou na úrovni 3.NP – viz obr. níže. Stavení úřad je povinen postupovat v souladu se zásadou legitimního očekávání vyjádřenou v ust. § 2 odst. 4 správního řádu, podle níž *správní orgán dbá, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.*



Odvolací námitka není důvodná.

4. Rozpor s Pražskými stavebními předpisy

Odvolatel namítal, že záměr není v souladu s požadavky stanovenými Pražskými stavebními předpisy (PSP). Dle § 20 PSP při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru prostředí, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Odvolatel též namítal rozpor předmětné stavby s § 27 PSP týkajícím se ustupujícího podlaží. Dle jeho názoru předmětný záměr požadavky zmíněného ustanovení nesplňuje, neboť podlaží neustupuje zcela, na základě čehož lze pochybovat, zda se skutečně jedná o ustupující podlaží.

Odvolací správní orgán uvádí, že k otázce souladu záměru s ust. § 20 PSP se vyjádřil v odvolací námitce č. 1 v odvolání 1.

Ust. § 27 PSP stanoví určení výšky staveb. Odvolací správní orgán se posouzením výšky navrženého stavebního záměru již zabýval. Odvolací správní orgán posoudil navržený stavební záměr s požadavky stanovenými na výšky staveb v PSP a dospěl k závěru, že navržený stavební záměr odpovídá regulovanou výškou charakteru území v posuzované lokalitě - viz odvolací námitka č. 1. odvolatele 1. Jak již bylo

uvedeno regulovaná výška objektu dosahuje ve všech místech hodnoty +10,875 m. Z ÚAP vyplývá, že se ve vymezené lokalitě vyskytuje převážně hladina č. III (0 m – 12 m) a hladina č. IV (9 – 16 m), přičemž se tu vyskytují i objekty zařaditelné do vyšších hladin. Navržený stavební záměr svojí výškou, atiky nejvyššího podlaží spadá do hladiny č. III (0 m – 12 m). V daném případě je tedy irelevantní, zda má či nemá navržený stavební záměr ustoupené podlaží. Odvolatelem namítané parametry stanovené v ustanovení § 27 odst. 2 písm. b) PSP by měly rozhodující význam v případě, pokud by atika 2NP dosahovalo maximální regulované výšky, což nedosahuje.

Odvolací správní orgán nesouhlasí s tvrzení odvolatele, že: „Vzhledem k tomu, že předmětný záměr má být umístěn a realizován mezi dvěma rodinnými domy od 2 NP s šikmou střechou, záměr o 3 NP nebude splňovat požadovanou výšku a bude okolní domy převyšovat.“ Regulovaná výška se počítá pro objekty s šikmou střechou počítá k tzv. hlavní římse a pro objekty s plochou střechou k atice nejvyššího plnohodnotného podlaží. Maximální přípustná výška stavby se však neodvozuje z výšky sousedních dvou staveb, ale podle výšky objektů v celé předmětné lokalitě. Zdejší zástavba se pohybuje v rozmezí výškových hladin III a IV, jak již bylo podrobně odůvodněno výše.

Odvolací námitka není důvodná.

5. Rozpor s § 4 odst. 2 správního řádu. Podle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Odvolatel namítal, že nebyla předložena hluková studie. Dle jeho názoru dojde jak odstraňováním původní stavby, tak i realizací předmětného záměru ke značnému ovlivnění místních poměrů, především hlukem z bouracích prací, nárůstem dopravy a též provozem předmětného domu, přičemž není doloženo, že tento záměr neovlivní hlukem své okolí či dokonce nebudou překračovány závazné limity. Vzhledem k tomu, že bez hlukové studie nemohl být zjištěn stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti, namítá odvolatel závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 05677/2023 ze dne 15.2.2023 jako nezákonné a věcně nesprávné.

Odvolací správní orgán uvádí, že ochranu před hlukem upravuje zákon o ochraně veřejného zdraví a k jeho provedení vydané nařízení vlády o ochraně zdraví. Dotčeným orgánem v oblasti ochrany veřejného zdraví mj. i z hlediska ochrany před hlukem je Hygienická stanice hlavního města Prahy.

Součástí podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo závazné stanovisko k dokumentaci bouracích prací Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 1.12.2022 pod č.j.: HSHMP 58790/2022, sp.zn.: S-HSHMP 57890/2022 a závazné stanovisko k územnímu a stavebnímu řízení ze dne 15.2.2023 pod č.j.: HSHMP 05677/2023, sp.zn.: S-HSHMP 56986/2022.

Odvolací správní orgán žádostí ze dne 15.10.2025 požádal o změnu nebo potvrzení výše uvedeného závazného stanoviska nadřízený orgán, a to Ministerstvo zdravotnictví (dále též „MZ“).

Ministerstvo zdravotnictví závazným stanoviskem ze dne 01.12.2025 pod č.j.: MZDR 26848/2025-4/OVZ výše napadená **závazná stanoviska potvrdilo**.

MZ ve svém závazném stanovisku k námitkám uvádí následující: „*Odvolatel namítá, že nebyla předložena hluková studie a dle jeho názoru dojde jak odstraňováním původní stavby, tak i realizací předmětného záměru ke značnému ovlivnění místních poměrů, především hlukem z bouracích prací, nárůstem dopravy*

a též provozem předmětného domu, přičemž není doloženo, že tento záměr neovlivní hlukem své okolí či dokonce nebudou překračovány závazné limity. K tomu MZ sděluje:

Součástí podkladů posouzených HSHMP vyjádřením HSHMP 43321/2024 byla souhrnná technická zpráva, ze které vyplynulo, že předpokládaná délka bouracích prací a stavebních prací je 18 měsíců. Při bouracích pracích dojde k postupnému rozebírání objektu pouze v pracovní dny v době 7:00 - 19:00 hodin. Následné stavební práce budou prováděny v době 7:00 - 19:00 hodin v pracovních dnech a v době od 9:00 do 18:00 hod o víkendech. Bourané konstrukce ani nová stavba přímo nesousedí s žádnou z hlediska hluku v mimopracovním prostředí chráněnou stavbou. Bourací a stavební práce jsou omezeny pouze na denní dobu, kdy je z hlediska stavebních/bouracích prací uplatňován mírnější hygienický limit hluku. Při vyhodnocení ochrany zdraví obyvatel okolních domů před hlukem vycházeli pracovníci HSHMP ze skutečnosti, že bourací a stavební práce budou nepochybně pro obyvatele okolních objektů z hlediska hlukové zátěže obtěžující, na základě znalosti lokality a praktických zkušeností, však není předpoklad, že by došlo k ohrožení veřejného zdraví působením nadlimitního hluku.

Předložená dokumentace nepředpokládá instalaci významných stacionárních zdrojů hluku, které by mohly ovlivnit obyvatele nemovitostí v okolí objektu. Rovněž se nepředpokládá umístění provozoven, které by významně zvýšily vyvolanou dopravu nad stávající hygienické limity hluku. HSHMP proto nepovažovala za nutné vypracování hlukové studie, která by měla pouze formální charakter.

Za hluk ze stavební činnosti je plně zodpovědný zhotovitel stavby. Hluková studie ze stavební činnosti je predikcí předpokládané hlukové situace v okolí staveniště. Při predikovaném dodržení hygienických limitů může na stavbě docházet ke krátkodobému výskytu vyšších hodnot hladin hluku. Hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku v chráněném venkovním prostoru okolních staveb pro hluk ze stavební činnosti je $L_{Aeq,s} = 65$ dB v době od 7:00 do 21:00 hodin. Z hlediska vlivu na zdraví má hluk ze stavební činnosti pro své krátkodobé trvání v porovnání s provozem záměru zanedbatelný vliv. Vliv stavební činnosti se výrazně projeví při stavbách velkého rozsahu jako např. výstavba metra, kdy se jedná o velká staveniště s nasazením mnoha stavebních strojů na jednom místě. Při realizaci staveb jako je předkládaný záměr se nejedná o vliv na zdraví, ale v případě špatně organizované stavby o obtěžování.

Ministerstvo zdravotnictví na základě všech shora popsanych skutečností konstatuje, že Hygienická stanice hlavního města Prahy postupovala v dané věci správně a podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. napadená závazná stanoviska potvrzuje, jak je výše uvedeno.“

Odvolací námitka není důvodná.

6. Odvolatel též napadá závazné stanovisko Městské části Praha 15, odboru dopravy, ze dne 31.10.2022 jako nezákonné a věcně nesprávné, když v rozporu s § 3 správního řádu nebyl zjištěn stav o němž nejsou důvodné pochybnosti. Příslušný správní orgán vůbec neřeší nedostatečný počet parkovacích stání, kdy na 2 prodejny (obchodní prostory), 4 ordinace a 3 bytové jednotky je pouze 5 parkovacích stání, přičemž ani z projektové dokumentace není patrné, která stání mají být návštěvnícká. Lze konstatovat, že uvedené je též v rozporu s požadavky PSP na parkovací stání, konkrétně s § 32 PSP.

Jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy ze dne 31.10.2022 pod č.j.: 52254/2022/OD/JHr, sp.zn.: 52254/2022/OD/JHr.

Odvolatel vyjádřil nesouhlas s výše uvedeným závazným stanoviskem. Odvolací správní orgán žádostí ze dne 15.10.2025 požádal o změnu nebo potvrzení výše uvedeného závazného stanoviska nadřízený orgán, a to Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (dále též „MHMP PKD“).

Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah (dále též „MHMP PKD“) závazným stanoviskem ze dne 12.11.2025 pod č.j.: MHMP-1122505/2025/O4/Vz, spis.zn.: S-MHMP 1047356/2025PKD pod výrokem I. změnil závazné stanovisko silničního správního úřadu ÚMČ Praha 15, Odboru dopravy č.j. 52254/2022/OD/JHr ze dne 31. 10. 2022. V závazné části souhlasného stanoviska č.j. 52254/2022/OD/JHr ze dne 31.10. 2022 zrušil podmínky: č. 1 b), c), č. 2 a č. 3 a nahradil je novým. Potvrdil závazné stanovisko silničního správního úřadu, Úřadu městské části Praha 15, odboru dopravy č.j. 03705/2023/OD/MBa ze dne 17. 2. 2023.

V odůvodnění závazného stanoviska MHMP PKD uvádí: „Podmínka č. 1 a) stanoviska č.j. 52254/2022/OD/JHr ze dne 31.10. 2022 „Vzhledem ke změně účelu (změna charakteru a intenzita provozu) použití pozemku parc. č. 614, 615, 621 a 622 v k.ú. Hostivař, Praha 10, požádá Úřad městské části Praha 15, odbor dopravy o povolení připojení sjezdu nebo nájezdu na stávající místní komunikaci III. tř. Miranova v k.ú. Hostivař, Praha 10 (toto připojení bude v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb) s předloženým souhlasem vlastníka této komunikace a s přílohou půdorysné situace se zpracovanými rozhledovými poměry. Staveništní doprava bude vedena stávajícím sjezdem nebo nájezdem na místní komunikaci III. tř. Miranova v k.ú. Hostivař, Praha 10 - pokud v rámci demolice a stavby bude staveniště připojeno v jiném než stávajícím místě či v jiné podobě (jiné rozhledové poměry vlivem oplocení staveniště), požádá vlastník pozemku v předstihu Úřad městské části Praha 15, odbor dopravy o dočasné připojení staveniště a o vyjádření k situaci s přechodnou úpravou provozu na pozemní komunikaci.“ zůstává v platnosti.“

V části odůvodnění se vypouští původní text (tj. 5. - 7. odstavec): „*Podmínky 1-3 vycházejí ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích... z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu pro uvedenou stavbu (stavební záměr).*“ a nahrazuje se textem:

„Z podmínky č. 1 vyplývá stavebníkovi povinnost řešit připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci a staveništní sjezd z místní komunikace po dobu stavby v souladu s § 10 zákona č. 13/1997 Sb.

V podmínce č. 2 silniční správní úřad stanovil povinnost zpracovat návrh dopravních opatření po dobu stavby, který posoudí příslušný silniční správní úřad a na základě jeho posouzení vydá rozhodnutí podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., půjde-li o stavební zábor na vozovce, chodníku nebo komunikační zeleni v rámci sítě místních komunikací, anebo podle § 24 zákona č. 13/1997 Sb., bude-li se jednat o částečnou nebo úplnou uzavírku jakékoliv veřejné pozemní komunikace, a současně příslušný správní úřad vydá stanovení přechodné úpravy provozu na pozemní komunikaci. V řízení o povolení zvláštního užívání komunikace nebo omezení obecného užívání bude požadovaný zábor posouzen z hlediska rozsahu i vlivu na provoz na okolní komunikační síť. Tato podmínka byla zahrnuta z toho důvodu, aby mohlo být posouzeno omezení nebo ovlivnění dopravy na dotčených komunikacích předmětnou stavbou, a bylo tak možné věcně i časově koordinovat případné realizace jiných záměrů s dopadem na provoz na dané komunikaci.

Z podmínky č. 3 vyplývá stavebníkovi vzhledem k vlivu na provoz na místní komunikaci III. třídy (ulice Miranova) povinnost zajištění bezpečného průchodu pro chodce včetně vyznačení náhradní trasy v případě

úplné uzavírky chodníku, zachování přístupu k přilehlým objektům a zajištění provozu vozidel integrovaného záchranného systému a vozidel zabezpečujících svoz domovního odpadu. Aby byl po celou dobu stavby co nejméně narušen silniční a pěší provoz na dotčené místní komunikaci a navazující síti pozemních komunikací, budou ze strany stavebníka učiněna taková opatření, aby k záborům veřejných komunikačních ploch pro účely stavby docházelo jen v nezbytně nutné míře a na nezbytně nutnou dobu. Současně je stavebník povinen umožnit přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, aby v případě havárie mohl být tento stav v co nejkratší době odstraněn. Dále stavebníkovi byla uložena povinnost udržovat komunikace přiléhající ke stavbě v čistotě, a to z důvodu minimalizace vzniku dopravní nehody, která by mohla nastat v důsledku zhoršených adhezních vlastností povrchu vozovky nebo chodníku, a povinnost komunikaci uvést do původního stavu.

V podmínce č. 4 je stavebníkovi uložena povinnost podat žádost ve věci stanovení místní úpravy provozu v dostatečném časovém předstihu s ohledem na předpokládaný termín zprovoznění stavby z důvodu lhůt, které příslušnému správnímu úřadu ukládají zákonná ustanovení.“

K odvolací námitce MHMP PKD uvádí, že: „K odvolání proti výše uvedenému rozhodnutí, v němž je vyjádřen nesouhlas se stanoviskem č.j. 52254/2022/OD/JHr z důvodu, že příslušný správní orgán neřeší nedostatečný počet parkovacích stání, uvádíme, že není v kompetenci silničního správního úřadu posuzovat počet parkovacích míst v rámci povolované stavby podle platných právních předpisů, neboť toto je plně v kompetenci stavebního úřadu.“

Příslušným správním orgánem, který ověřuje navržený počet parkovacích stání je stavební úřad a činí tak v souladu s požadavky ustanovení § 32 a § 33 PSP.

Souhrnná technická zpráva pod bodem B.1 *popis území* (str. 2) obsahuje výpočet vázaných a návštěvnických stání. Podle tohoto výpočtu je nezbytné zřídit 2 vázaná stání a 3 návštěvnická stání.

Odvolací správní orgán tento výpočet zkontroloval z hlediska účelu užívání, stanovené zóny města a uvedených mezi výpočtů. Navržený počet 2 vázaných a 3 návštěvnických stání je v pořádku a odpovídá postupu stanoveném v ustanovení § 32 vč. přílohy č. 2 a přílohy č. 3.

K tvrzení odvolatele: „z projektové dokumentace není patrné, která stání mají být návštěvnická“. odvolací správní orgán dává za pravdu odvolateli, že z projektové dokumentace není zřejmé, jaká konkrétní parkovací stání budou vázaná a jaká návštěvnická.

Ze situačních výkresů vyplývá, že 4 parkovací stání budou umístěna na pozemku parc. č. 621 a 622 v k.ú. Hostivař. Tato parkovací stání se nachází za bránou/ vraty, jež budou umístěna mezi předmětným objektem a pozemkem parc. č. 613 v k.ú. Hostivař. Ust. § 33 odst. 7 PSP stanoví, že: „Návštěvnická stání musí být veřejně přístupná, lze však stanovit režim jejich užívání.“

Dne 26.1.2026 bylo odvolacímu správnímu orgán doručeno zpřesnění projektové dokumentace, konkrétně dodatek č. 1 k Technické zprávě D.1.1, Stavebník v doloženém podkladu uvedl, že vjezdová brána bude otevírána automaticky a bude otevřená v rámci provozu ordinací, v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hodin.

Odvolací správní orgán s doloženým podkladem účastníky řízení opatřením ze dne 26.1.2026 seznámil.

Odvolací námitka není důvodná.

7. Rozpor s § 68 odst. 3 správního řádu. Napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Odvolatel namítá, že stavební úřad vypořádal námítky pouze odkazem na stanovisko dotčeného orgánu nebo sám bez součinnosti s tímto dotčeným orgánem, do jehož kompetence řešení dané otázky spadá.

Odvolací správní orgán uvádí, že z obsahu námítky nevyplývá, které konkrétní námítky stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí nevypořádal. Odvolací správní orgán dále uvádí, že z obsahu odvolací námítky není zřejmé, kterou konkrétní námitku stavební úřad vypořádal pouze odkazem na příslušné závazné stanovisko. Jak vyplývá z obsahu tohoto rozhodnutí, odvolací správní orgán připouští, že vypořádání námitek stavebním úřadem by mohlo v určitých částech preciznější. Odvolací správní orgán tak odůvodnění podrobněji doplnil. Nicméně v daném případě nelze hovořit o tom, že by se stavební úřad s námitkami odvolatelů nezabýval. Jak je výše uvedeno, stavební úřad v průběhu řízení požádal o součinnost dotčené orgány z důvodu nutnosti vypořádání námitek uplatněných v řízení a jejich závěry pak vtělil do vypořádání námitek v odůvodnění napadeného rozhodnutí.

Odvolací námitka není důvodná.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu 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. Jan Brčák, IDDS: vyntj8m

trvalý pobyt: Sinkulova č.p. 768/18, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47

zastoupení pro: Ing. Jiří Kučera, Stěžov 44, Milín, 262 63 Kamýk nad Vltavou

2. JUDr. Petra Veruňáková, IDDS: 4qdwjep

- místo podnikání: Želivská č.p. 373/20, Praha 9-Kyje, 198 00 Praha 98
zastoupení pro: Ing. Jan Blažek, Miranova 265/16, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
3. Jaroslav Malý, Purkrabská č.p. 267/22, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
4. JUDr. Michal Bernard, Ph.D., IDDS: 2j5wqrg
místo podnikání: Klokotská č.p. 103/13, 390 01 Tábor 1
zastoupení pro: Jiří Šulc, Šafářova 232/11, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

II. ostatní

5. Petr Bezega, Šafářova č.p. 166/9, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
6. Karolina Bezegová, Šafářova č.p. 166/9, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
7. Miloslava Šulcová, Šafářova č.p. 232/11, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
8. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
9. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
10. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
11. InfoTel, spol. s r.o., IDDS: t4wbzpv
sídlo: Novolíšeňská č.p. 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno 28
12. 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
13. Městská část Praha 15, IDDS: nkybvp5
sídlo: Boloňská č.p. 478/1, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111
14. Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf
sídlo: Holečkova č.p. 3178/8, 150 00 Praha 5-Smíchov
15. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
16. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
17. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
18. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
19. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
sídlo: Dlážďená č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
20. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
21. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
22. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
23. Úřad městské části Praha 15, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: nkybvp5

sídlo: Boloňská č.p. 478/1, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111

24. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

25. Úřad městské části Praha 15, odbor stavební, IDDS: nkybvp5 + SPIS

sídlo: Boloňská č.p. 478/1, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111

III. na vědomí

MHMP