



dle rozdělovníku

**Váš dopis zn./ze dne:**

Č. j.:  
**MHMP 283948/2026**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 1782304/2024/STR**

**Vyřizuje/tel.:**  
**JUDr. Klára Kayedová**  
236 00 4771  
Počet listů/příloh: **20/0**  
Datum:  
**30.3.2026**

## 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, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, která podali

Jan Binar, nar. 12.10.1973, Hanzelkova 2670/26, 160 00 Praha 6-Dejvice,  
Ing. Klára Binarová, nar. 31.3.1973, Hanzelkova 2670/26, 160 00 Praha 6-Dejvice,

MUDr. Lucia Anna Haak, nar. 25.5.1971, V kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město,  
Pavla Haaková, nar. 7.1.1940, V kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město,  
které zastupuje Mgr. Stanislav Němec advokát, Postupice 58, 257 01 Postupice,

Antonin Herbeck, nar. 10.4.1963, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město,  
Gilbert Khoury, nar. 19.9.1952, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město,  
Ing. Otakar Nesvadba, nar. 19.5.1976, V kolkovně 908/7, 110 00 Praha 1-Staré Město,  
Dr. Andreas Michael Riege, nar. 12.5.1965, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město,  
Společenství vlastníků Kozí č.p. 917, Praha 1 - Staré Město, IČO 01436821, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město,

(dále jen "odvolatelé")

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti DeVe Invest Three s.r.o., IČO 07272863, Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterou zastupuje ECI Engineering s.r.o., IČO 09236261, V kolkovně 920/5, 110 00 Praha 1-Staré Město, kterým Úřad městské části Praha 1, stavební úřad (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. UMCP1 254254/2024, spis.zn. S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919 ze dne 17.5.2024** schválil schválen stavební záměr označený jako:

**„Rekonstrukce bytového domu č.p. 919, V Kolkovně 4, Praha 1-Staré Město, vč. půdní nástavby a přístavby“**

na pozemcích parc. č. 802 a 1052 v katastrálním území Staré Město, a kterým byla povolena změna stavby před dokončením pro stavbu označenou jako:

**„Dvorní objekt V Kolkovně 919/4, Praha 1“,**

pro kterou bylo vydáno společné povolení spis. zn.: S UMCP1/110457/2023/VÝS-Hd-1/919, č. j.: UMCP1 282356/2023 ze dne 29.06.2023 (NPM ze dne 02.08.2023) na pozemku parc. č. 802 v katastrálním území Staré Město,

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

**m ě n í**

tak, že:

1. Podmínka č. 14 výroku rozhodnutí se bez náhrady vypouští a další číslování zůstává zachováno.
2. Bod 4. podmínky č. 17 se bez náhrady vypouští.
3. V bodu c) podmínky č. 1 se číslovka „52“ nahrazuje číslovkou „62“.
4. Podmínka č. 13 se doplňuje o tyto odstavce:

„f) Bude zpracováno detailní řešení sanace s upřesněním typu injektáží, sanační omítky a vodotěsná minerální stěrka nebude použita. Návrh bude předložen MHMP OOP k posouzení v samostatném správním řízení.

g) Po rozkrytí stropních konstrukcí bude zpracováno detailní řešení úpravy stropních trámů a bude předloženo MHMP OOP k posouzení v samostatném správním řízení.

h) Bude zpracováno řešení osazení elektrického ovládání na vrata a dveře v průjezdu a osazení elektromotorického zámku historických dveří a bude předloženo MHMP OOP k posouzení v samostatném správním řízení.

i) Bude zpracováno detailní řešení výplní výkladů a bude předloženo MHMP OOP k posouzení v samostatném správním řízení.

j) Bude zpracován návrh opláštění nástřešních ventilátorů a bude předložen MHMP OOP k posouzení v samostatném správním řízení.“

### **Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.**

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

DeVe Invest Three s.r.o., Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1-Nové Město

### **Odůvodnění:**

Stavební úřad vydal pod č.j. UMCP1 254254/2024, spis.zn. S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919 ze dne 17.5.2024 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolatelé odvolání.

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 všechna odvolání jsou přípustná a včasná.

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

Z předloženého spisu bylo zjištěno, že předmětem vedeného řízení je stávající bytový dům č. p. 919 (o 1 podzemním podlaží a 5 nadzemními podlažími), umístěný na pozemku parc. č. 802 v katastrálním území Staré Město.

Společné povolení řeší část, která zahrnuje půdní nástavbu 6. a 7. NP na tomto bytovém domě, přístavbu schodiště v místě světlíkové šachty a stavební úpravy bytového domu, které jsou v 1. PP až ve 2. NP spojené i se změnou užívání těchto částí stavby. Dále obsahuje 2 nové kanalizační přípojky, vč. zrušení té stávající, a 1 novou plynovodní přípojku, vše na pozemku parc. č. 1052 k. ú. Staré Město (ul. V Kolkovně). V celé ploše půdorysu hlavní hmoty bytového domu č. p. 919 bude provedena půdní nástavba 6. a 7. NP, která bude obsahovat 1 mezonetovou bytovou jednotku. Nástavba bude zastřešena soustavou dvou sedlových střech protínajících se ve tvaru písmene „T“, s delší stranou orientovanou do ulice V Kolkovně, a výšce hřebene obou těchto střech na kótě 217,11 m n. m. = + 27,27 (vztaženo k ± 0,00 = 189,84 m n. m., Bpv = podlaha 1. NP). V místě světlíkové šachty, při severozápadním rohu bytového domu č. p. 919, bude na pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město provedena přístavba nového schodiště propojujícího prostory v rozmezí 1. PP až 2. NP tohoto bytového domu. Přístavba bude zastřešena pultovou střechou s max.

výškou na kótě 195,44 m n. m. Bpv = + 5,60 (vztaženo k ± 0,00 = 189,84 m n. m., Bpv = podlaha 1. NP). Dešťové vody z části zastřešení směřujícího do dvora, plochy dvora a střechy dvorní přístavby budou retenovány v 1. PP v nové retenční nádrži o objemu 13,9 m<sup>3</sup> a odtud budou odváděny regulovaným odtokem do jednotné kanalizace v ulici V Kolkovně. Dešťové vody z části zastřešení směřujícího do ulice V Kolkovně budou odváděny stávajícím způsobem do jednotné kanalizace. Změna užívání bude v 1. PP spočívat ve změně sklepních prostor v zázemí restaurace, bar (s produkcí živé a reprodukované hudby a provozem v noční době) a technické zázemí. Změna užívání v úrovni 1. NP bude spočívat ve změně části prostor obchodních jednotek v restauraci s kuchyní, vstupní prostory administrativního provozu a v úrovni 2. NP se změní 3 stávající bytové jednotky na administrativní prostory se zázemím, bar se zázemím a technickou místnost. Dále budou v řešeném bytovém domě nainstalovány 3 nové výtahy.

Změna stavby před dokončením zahrnuje změnu dvorní přístavby bytového domu č. p. 919, na pozemku parc. č. 802 v katastrálním území Staré Město, pro kterou bylo vydáno společné povolení spis. zn.: S UMCP1/110457/2023/VÝS-Hd-1/919, č. j.: UMCP1 282356/2023 ze dne 29.06.2023 (NPM ze dne 02.08.2023), a to v tomto rozsahu: v navrhovaném 1. PP budou provedeny stavební úpravy pro změnu využití (sklepní kóje budou nahrazeny prostorem baru – s produkcí živé a reprodukované hudby a provozem v noční době) a umístěna retenční nádrž o objemu 13,9 m<sup>3</sup>, vč. zařízení pro regulovaný odtok dešťových vod do jednotné kanalizace (ad. A); v 1. NP budou provedeny stavební úpravy pro změnu využití (skladové prostory pro obchodní jednotky v bytovém domě budou nahrazeny prostorem baru – s produkcí živé a reprodukované hudby a provozem v noční době), vč. změny vnitřních instalací technického zařízení řešené přístavby, a dále budou provedeny nové vstupní dveře do této přístavby z prostoru dvora.

Do doby dokončení výše uvedené stavby bude umístěno na pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město zařízení staveniště, vč. věžového jeřábu.

Žádost o společné povolení stavebního záměru označeného jako: „Rekonstrukce bytového domu č.p. 919“, V Kolkovně 4, Praha 1-Staré Město, vč. půdní nástavby a přístavby“ na pozemcích parc. č. 802 a 1052 v katastrálním území Staré Město byla příslušnému stavebnímu úřadu doručena dne 09.10.2023. Téhož dne byla příslušnému stavebnímu úřadu doručena žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením, a to stavby označené jako: „Dvorní objekt V Kolkovně 919/4, Praha 1“ na pozemku parc. č. 802 v katastrálním území Staré Město, vč. žádosti o spojení obou řízení příslušných k těmto žádostem z důvodu věčné souvislosti. Stavební úřad usnesením č. j. UMCP1 554206/2023 ze dne 27.11.2023 obě řízení spojil a vede je společně pod spis. zn.: S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919.

Řízení je vedeno podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“). Podklady tohoto řízení jsou posuzovány dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“ nebo „pražské stavební předpisy“).

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 9.10.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odvolací námítky odvolatelů směřovaly i do obsahu některých závazných stanovisek. Odvolací správní orgán je předložil v režimu ust. § 149 správního řádu nadřízeným dotčeným orgánům k jejich změně nebo potvrzení, a to s následujícím výsledkem:

1) Odvolání směřovala do závazného stanoviska (č. j.: MHMP 1535052/2023, spis. zn.: S-MHMP 1406021/2023 ze dne 28.07.2023) dotčeného orgánu na úseku územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje. Ministerstvo pro místní rozvoj je potvrdilo závazným stanoviskem č.j. MMR- 23879/2025-81 ze dne 20.5.2025, když ve výroku svého závazného stanoviska uvedlo:

„Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 28.7.2023, č. j. MHMP 1535052/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1406021/2023), k záměru označenému „Rekonstrukce včetně změny dvorního objektu a vybudování retenční nádrže bytového domu čp. 919, stavba vodního díla (V Kolkovně 4, Praha 1)“ na pozemku parc. č. 802 v k. ú. Staré Město, se mění tak, že v závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňuje pozemek parc. č. 1052 v k. ú. Staré Město, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.“

2) Odvolání směřovala do závazného stanoviska (č. j.: MHMP 1806216/2023, spis. zn.: S-MHMP 1388917/2023 ze dne 28.08.2023) dotčeného orgánu na úseku památkové péče, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče Ministerstvo kultury je potvrdilo závazným stanoviskem č.j. MK 26315/2025 OPI ze dne 21.3.2025, když ve výroku svého závazného stanoviska uvedlo:

„Ministerstvo kultury postupem podle ustanovené § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správního řád, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, č. j. MHMP 1806216/2023, sp. zn. S-MHMP 1388917/2023 ze dne 28.08.2023.“

3) Odvolání směřovala do závazného stanoviska (č. j.: HSHMP 35856/2023, spis. zn.: S-MHMP 35856/2023 ze dne 26.07.2023) dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví, kterým je Hygienická stanice hlavního města Prahy. Ministerstvo zdravotnictví je potvrdilo závazným stanoviskem č.j. MZDR 27067/2024-4/OVZ ze dne 3.10.2024, když ve výroku svého závazného stanoviska uvedlo:

„Podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správního řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 80 odst. 1 písm. c) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo zdravotnictví předmětné závazné stanovisko vydané na stavební záměr „Rekonstrukce bytového domu č. p. 919, V Kolkovně 4, Praha 1-Staré Město, vč. půdní nástavby a přístavby“ na pozemku parc. č. 802 v katastrálním území Staré Město, jako podklad ke společnému povolení, potvrzuje.“

4) Odvolání směřovala do závazného stanoviska (č. j.: UMCP1 441732/2023, spis. zn.: S UMCP1/428593/2023/VŽS-Lg-1/919 ze dne 25.09.2023) dotčeného orgánu na úseku ochrany vod, resp. příslušného vodoprávního úřadu, kterým je ÚMČ Praha 1, odbor stavební úřad. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí je změnil závazným stanoviskem č.j. MHMP 1990442/2024 ze dne 4.12.2024, když ve výroku svého závazného stanoviska uvedlo:

„OCP MHMP závazné stanovisko vodoprávního úřadu ze dne 25.9.2023, spis. zn. S UMCP1/428593/2023/VÝS-Lg-I/919, vydané dle ust. § 104 odst. 9 vodního zákona mění dle ust. § 149

odst. 7 správního řádu tak, že celá závazná část předmětného závazného stanoviska za označením „Závazné stanovisko – závazná část“ nově zní takto:

„Úřad městské části Praha 1, Odbor stavební úřad jako vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 32 odst. 1, 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn a doplňků, vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen vodní zákon), dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), a dle § 136 odst. 1 písm. a) správního řádu,

na základě žádosti ze dne 18.9.2023 společnosti DeVe Invest Three s.r.o.. IČO 07272863, Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 - Nové Město, kterou zastupuje společnost ECI Engineering s.r.o., IČO 09236261, V kolkovně 920/5, 110 00 Praha 1 - Staré Město (dále jen žadatel),

ve věci umístění a povolení stavby Rekonstrukce bytového domu č.p. 919, V KOLKOVNĚ 4, PRAHA 1-STARĚ MĚSTO, včetně půdní nástavby a přístavby, ZSPD změny stavby před dokončením č. 1 Dvorní přístavby, na pozemku parc. č. 802 a 1052 v k. ú. Staré Město (dále jen záměr) vydává k projektové dokumentaci pro společné povolení Rekonstrukce bytového domu č.p. 919, V KOLKOVNĚ 4, PRAHA 1-STARĚ MĚSTO, včetně půdní nástavby a přístavby, ZSPD změny stavby před dokončením č.1 Dvorní přístavby, V Kolkovně 4, Praha 1 - Staré Město, červen 2023, odpovědný projektant Ing. Jan Březina, ČKA1T 0001437, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem dle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona toto **souhlasné závazné** stanovisko pro postupy vedené podle části třetí a čtvrté zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen stavební zákon) ve spojení s ust. § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nový stavební zákon). V ostatním zůstává předmětné závazné stanovisko nedotčeno.“ Původní podmínky citovaného souhlasu byly vypuštěny.

Odvolací správní orgán konstatuje, že změny provedené nadřízenými dotčenými orgány v závazných stanoviscích, kromě závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, nevyvolávají potřebu změny výroků odvoláním napadeného rozhodnutí. Podmínky stanovené v závazném stanovisku vodoprávního úřadu, ÚMČ Praha 1, Stavebního úřadu (spis. zn.: S UMCP1/428593/2023/VÝS-Lg-1/919 ze dne 25.09.2023) byly stejně na základě změny tohoto závazného stanoviska nadřízeným orgánem MHMP, Odborem ochrany prostředí (č. j.: MHMP 1990442/2024, spis. zn.: S-MHMP 1833198/2024 ze dne 04.12.2024) vypuštěny. Proto odvolací správní orgán provedl změnu rozhodnutí tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Odvolatelé v odvoláních uplatnili níže uvedené námitky (psány ve zkrácené verzi, kurzívou, podtrženě) a odvolací správní orgán k nim připojuje následující stanovisko.

1. Proti rozhodnutí o společném povolení stavebního záměru a o povolení změny stavby před jejím dokončením (spis. zn.: S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919, č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024) podal dne 31.05.2024 odvolání Antonin Herbeck, nar. 10.4.1963, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město, jakožto účastník řízení z titulu spoluvlastnictví pozemku parc. č. 811 v k. ú. Staré Město a bytového domu č. p. 917, viz. LV č. 36.

Obsahově totožná odvolání podali na příslušný stavební úřad dále jednotlivě, dne 31.05.2024, tito účastníci řízení (z titulu spoluvlastnictví pozemku parc. č. 811 v k. ú. Staré Město a bytového domu č. p. 917, viz. LV č. 36): Jan Binar, nar. 12.10.1973, Hanzelkova 2670/26, 160 00 Praha 6-Dejvice a Ing. Klára Binarová, nar. 31.3.1973, Hanzelkova 2670/26, 160 00 Praha 6-Dejvic; Gilbert Khoury, nar. 19.9.1952, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město; Dr. Andreas Michael Riege, nar. 12.5.1965, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město; a Společenství vlastníků Kozí č.p. 917, Praha 1-Staré Město, IČO 01436821, Kozí 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město.

- Rozpor s územním plánem, nevhodné funkční využití pro Prahu 1. Záměr je umístován v ploše OB – čistě obytné. V této ploše musí být stavby umístovány s hlavním využitím pro bydlení. Žadatel však navrhuje, aby v rekonstruovaném domě vznikl bar s produkcí živé i reprodukované hudby v noční době, a to v 1. PP, 1. NP a 2. NP, včetně prostor v nové dvorní přístavbě. Takový dům nebude odpovídat funkční ploše OB.

Nadřízený orgán územního plánování (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) se ve svém výše citovaném závazném stanovisku (č. j.: MMP-23879/2025-81 ze dne 20.05.2025) podrobně zabýval posouzením souladu řešené stavby s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen „**PÚR ČR**“), se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „**ZÚR HMP**“), s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „**ÚP SÚ HMP**“) a s cíli a úkoly územního plánování, resp. s Územní studií památkové rezervace v hlavním městě Praze (dále jen „**ÚS PPR**“), která byla po vydání řešeného rozhodnutí stavebního úřadu dne 06.08.2024 schválena a zaevidována do evidence územně plánovací činnosti, a to takto:

a) Posouzení souladu s **PÚR ČR**: „Předmětný záměr je navržen v Metropolitní oblasti Praha OB1 a respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti a neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že **záměr není v rozporu s PÚR ČR.**“

b) Posouzení souladu se **ZÚR HMP**: „Předmětný záměr dle grafické části ZÚR HMP neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP. Předmětný záměr je dle výkresu č. Z 01 ZÚR HMP navržen ve specifické oblasti č. 400/Z/60 „Oblast celoměstského centra“. Dle kapitoly c) textové části ZÚR HMP záměr neodporuje stanoveným podmínkám pro následné rozhodování o změnách v území v této specifické oblasti, přičemž funkční a prostorové regulativy pro tuto specifickou oblast jsou vymezeny v podrobnější územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Předmětný záměr je dále dle výkresu č. O 01 „Koordinační výkres“ ZÚR HMP navržen v Památkové rezervaci hl. m. Prahy. V kapitole e) textové části ZÚR HMP jsou uvedeny podmínky týkající se koncepce ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v rámci Památkové rezervace hl. m. Prahy. Ministerstvo k tomu předně uvádí, že územní plánování je multidisciplinární obor a v územně plánovací dokumentaci jsou zohledněny požadavky různých dotčených orgánů na základě jimi hájených veřejných zájmů, např. ochrana přírody a krajiny, památková péče, doprava apod. Okolnost, že v obsahu územně plánovací dokumentace byly zohledněny požadavky např. památkové péče, neznamená, že by byl orgán územního plánování příslušný požadavky týkající se památkové péče vyhodnocovat či posuzovat v závazném stanovisku dle § 96b stavebního zákona, když k tomu nemá zákonné zmocnění na základě

zvláštního zákona. Vztahem záměru a přírodních hodnot území se ve svém závazném stanovisku zabývá orgán ochrany přírody, vztahem záměru a hodnot památkově chráněných území se ve svém závazném stanovisku zabývá orgán státní památkové péče apod.

Ke kapitole e) bodu 1 a 3 textové části ZÚR HMP ministerstvo uvádí, že požadavky týkající se míry využití území, charakteru území, urbanistické struktury či měřítka zástavby jsou zpřesněny v rámci prostorových regulativů Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, proto je z tohoto hlediska rozhodné až posouzení souladu záměru s podrobnější územně plánovací dokumentací. K zachování půdorysné stopy zástavby ministerstvo uvádí, že ZÚR HMP s odkazem na § 36 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nemohou stanovovat konkrétní požadavky na půdorysnou stopu zástavby, tj. půdorysné rozměry či půdorysné tvary staveb, neboť by to bylo v rozporu s jejich zákonnou podrobností, přičemž nemohou mít ani charakter stavební uzávěry a zakazovat např. jakékoliv půdorysné rozšiřování staveb v zastavěném či zastavitelném území obce. Pokud je vůlí obce, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla v území památkové rezervace konkrétně regulována půdorysná stopa zástavby, tj. stavební čára, hloubka zástavby apod., musí být pro toto území pořízen regulační plán, což se nestalo. K ochranně půdorysné stopy zástavby v rámci památkové rezervace se z pohledu památkové péče vyjadřuje ve svém závazném stanovisku orgán státní památkové péče, nikoliv orgán územního plánování. Ministerstvo k tomu doplňuje, že záměr je navržen ve stávajícím stavebním bloku a respektuje (zachovává) stávající okolní uliční prostranství, přičemž z předložených podkladů vyplývá, že záměrem nedochází k nijak výraznému rozšiřování zastavěné plochy objektu oproti stávajícímu stavu, proto záměr ani z hlediska půdorysné stopy zástavby nepřináší do daného vysoce urbanizovaného území žádnou zásadní změnu a je možné ho dle názoru ministerstva i z tohoto hlediska akceptovat.

Ke kapitole e) bodu 4 textové části ZÚR HMP ministerstvo uvádí, že k posouzení vlivu záměru na „historické“ panorama města v památkové rezervaci je primárně příslušný orgán státní památkové péče, neboť je garantem ochrany hodnot památkové rezervace. Z pohledu orgánu územního plánování jsou prostorové regulativy daného území zpřesněny v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, kde jsou zpřesněny i požadavky, v jakých případech se dokládá zákres záměru do 3D modelu Prahy, proto je z tohoto hlediska rozhodné až posouzení souladu záměru s touto podrobnější územně plánovací dokumentací. Posouzení výškových hladin se provádí dle Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), a soulad s PSP posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Ke kapitole e) bodu 5 textové části ZÚR HMP ministerstvo uvádí, že požadavky na zachování stávajícího podílu trvalého bydlení (včetně např. nepodporování transformace bytových ploch na ostatní druhy využití) v památkové rezervaci jsou zohledněny v rámci funkční regulace Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, proto je z tohoto hlediska rozhodné až posouzení souladu záměru s touto podrobnější územně plánovací dokumentací. Předmětný záměr vzhledem k jeho kapacitě rovněž nelze označit za velkokapacitní obchodní, administrativní či kulturní zařízení.

Ke kapitole e) bodu 10 textové části ZÚR HMP, kde je požadováno „neumísťovat novou zástavbu do historických parků a zahrad“, ministerstvo uvádí, že pokud je plocha historického parku či zahrady „hodnotná“ a nemá být zastavěna, je k vymezení (zpřesnění) této regulace příslušná až podrobnější územně plánovací dokumentace, tj. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, kde lze tohoto stavu docílit např. zahrnutím historického parku či zahrady do nezastavitelné plochy ZP - parky, historické zahrady

a hřbitovy. Z pohledu orgánu územního plánování je tedy i z tohoto hlediska rozhodné posouzení souladu záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Ke kapitole e) bodu 13 textové části ZÚR HMP, kde je požadováno „vytvořit podmínky pro postupné omezování vjezdu individuální automobilové dopravy do památkové rezervace“, ministerstvo uvádí, že posouzení vlivů dopravního řešení záměru na dané území je v kompetenci dotčených orgánů na úseku dopravy, nikoliv orgánu územního plánování. Ministerstvo k tomu v obecné rovině doplňuje, že pokud je záměr z pohledu funkčních a prostorových regulativů platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy shledán přípustným, z logiky věci musí být přípustné pro takový objekt uspokojit i jeho nároky na řešení dopravy v klidu (ve smyslu PSP), jinak by byl takový objekt defacto neumístitelný.

**Ministerstvo na základě všeho výše uvedeného nedospělo k závěru, že by uplatňování ZÚR HMP mohlo být z pohledu orgánu územního plánování záměrem ohroženo, resp. že by záměr byl navržen v rozporu se ZÚR HMP.**

c) Posouzení souladu se ÚP SÚ HMP: „Posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OB - čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy).

Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení; přípustným využitím jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury; podmíněně přípustným využitím jsou mj. obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím), administrativa v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, zařízení veřejného stravování a kulturní zařízení.

**Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB. Technická infrastruktura a zpevněné plochy jsou v souladu s přípustným využitím plochy OB. Stavební úpravy stávající obchodní jednotky v 1. NP je možné jako podmíněně přípustné využití plochy OB akceptovat, neboť obchodní jednotka je maloplošná a nedosahuje HPP 300 m<sup>2</sup>. Administrativní prostory je možné jako podmíněně přípustné využití plochy OB akceptovat, neboť je splněna podmínka, že v rámci objektu má dominantní podíl funkce bydlení. Restaurační zařízení a bar (s produkcí živé a reprodukované hudby) je možné jako podmíněně přípustné využití plochy OB rovněž akceptovat.**

Umístěním nebytových funkcí, tj. obchodní jednotky, administrativních prostor, restauračního zařízení a baru (s produkcí živé a reprodukované hudby) rovněž nemůže dle názoru ministerstva z pohledu orgánu územního plánování dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Ministerstvo též zohlednilo, že **v daném území není nijak výjimečné využití částí bytových domů pro nebytové funkce** (např. u objektů na pozemcích parc.č. 803, 799, 798, 801 a 810 v k.ú. Staré Město nebo objektů na pozemcích parc.č. 92 a 93 v k.ú. Josefov).

**„Parkovací stání v garáži v 1. NP objektu lze v ploše OB jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s funkcí předmětného objektu, přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu ani nedojde dle názoru ministerstva ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.**

Ministerstvo k tomu doplňuje, že podmínka u podmíněně přípustného využití plochy OB, že parkovací stání, garáže či obchodní zařízení mají sloužit pro uspokojování potřeb hlavního a přípustného využití plochy OB, je dle názoru ministerstva vnitřně rozporná s dalšími podmíněně přípustnými využitími plochy OB. Podmíněně přípustným využitím plochy OB jsou totiž dále mj. lůžková zdravotnická zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, kulturní zařízení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nebo doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, přičemž i pro tato využití je nutné uspokojit jejich nároky na dopravu v klidu, jinak by byly do dané plochy defacto neumístitelné.

V případě obchodního zařízení s HPP do 300 m<sup>2</sup> by se dalo stejně jako výše dovodit, že může sloužit i pro podmíněně přípustné využití plochy OB, ministerstvo je však toho názoru, že omezovat využití obchodního zařízení na uspokojování potřeb hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití plochy OB je nezákonné. V praxi se stává zcela běžně, že ve fázi umísťování stavby, kdy je zkoumán soulad s ÚP SÚ HMP, jsou v rámci obchodního zařízení vymezeny jedna či více jednotek pro obchod a služby s tím, že není v této fázi konkrétně specifikováno či známo, pro jaký účel budou tyto obchodní jednotky v budoucnu sloužit, neboť až následně po povolení stavby jsou nabízeny různým subjektům k pronájmu. Orgán územního plánování tedy ve své správní praxi běžně nezkoumá, pro jaký účel či uspokojování jakých potřeb jsou obchodní jednotky při jejich umísťování navrženy, proto i v případě, že je při umísťování stavby již známo, jakému účelu budou obchodní jednotky sloužit, nemůže to mít na rozhodování o jejich přípustnosti podstatný vliv. Dále si lze snadno představit případ, kdy by např. obchodní zařízení bylo navrženo na okraji plochy OB a přes ulici by sousedilo s administrativním objektem v jiné funkční ploše, přičemž při doslovném výkladu podmíněně přípustného využití plochy OB by ad absurdum pracovníci z administrativního objektu nesměli využívat služby sousedního obchodního zařízení, neboť by to bylo v rozporu s funkční regulací plochy OB, což je nesmyslné a diskriminační (pozn.: provozovateli obchodního zařízení nelze nařizovat, koho smí či nesmí obsloužit). Takto stanovená podmínka je dle názoru ministerstva i právně nevymahatelná, neboť není zřejmé, jak by se plnění této podmínky v praxi kontrolovalo, přičemž provozovatel obchodního zařízení by musel de facto zkoumat, za jakým účelem uspokojování potřeb ho zákazník navštívil, a pokud by ho navštívil např. pracovník z administrativního objektu nacházejícího se v sousední ploše, nesměl by ho obsloužit, neboť by to neměl v rámci svého obchodního zařízení dovolené s ohledem na funkční regulaci plochy OB dle ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo tedy dospělo k závěru, že parkovací stání či garáže mohou být využívány i pro podmíněně přípustné funkce v rámci ploch OB, neboť omezení těchto využití pouze na uspokojování hlavního a přípustného využití plochy OB je v rámci funkční regulace ploch OB vnitřně rozporné a nelogické. Ministerstvo dále dospělo k závěru, že obchodní zařízení s HPP do 300 m<sup>2</sup> je možné do plochy OB umísťovat bez ohledu na to, zda uspokojuje potřeby hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití plochy OB, neboť omezení využití obchodního zařízení pouze na hlavní, přípustné a případně podmíněně přípustné využití plochy OB je nelogické, diskriminační, právně nevymahatelné a ve svém důsledku i nezákonné. Z tohoto hlediska je tedy zákonným kritériem pro umístění obchodního zařízení do plochy OB pouze jeho HPP max. 300 m<sup>2</sup>.

**Terasa a dočasné stavby zařízení staveniště** nejsou u využití ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP SÚ HMP výslovně uvedeny. Vzhledem k tomu, že souvisí s umístěním a realizací předmětného záměru, který byl v rámci umístění svých jednotlivých částí do plochy OB shledán přípustným, a zároveň jejich umístěním nedojde dle názoru ministerstva ani ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených

pozemků s ohledem na jejich funkční využití dle ÚP SÚ HMP, je ministerstvo toho názoru, že i tato v regulativech ÚP SÚ HMP nejmenovaná využití **je možné v rámci záměru akceptovat.**“

**„Dle výkresu č. 36 ÚP SÚ HMP je záměr navržen v ploše OB-8 se stanoveným minimálním podílem bydlení v centrální části města 80 %.**

Dle pododdílu 3c) odst. 6 věty druhé ÚP SÚ HMP „U posuzovaných stavebních záměrů (společně řešeného celku) nesmí podíl bydlení poklesnout pod stanovené minimum, případně nesmí poklesnout vůbec, pokud již ve stávajícím stavu podíl bydlení nedosahuje stanoveného minima.“ Dle pododdílu 3c) odst. 7 ÚP SÚ HMP „Jako podmíněně přípustnou lze posoudit odchylku od stanoveného podílu bydlení za podmínky, že a) bude prokázána a odůvodněna nemožnost využití pro bydlení z hlediska zatížení životního prostředí či vzhledem k charakteru posuzované lokality, b) u nástaveb, přístaveb a stavebních úprav objektů, kde stávající kolaudovaný podíl bydlení je nižší než stanovený minimální podíl a současně dosahuje alespoň 20% hrubé podlažní plochy, bude tento podíl navýšen.“ Dle oddílu 15 odst. 30 ÚP SÚ HMP je podílem bydlení „podíl hrubých podlažních ploch sloužících pro bydlení stanovený z celkových hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží stavby, resp. souboru staveb.“

Vzhledem k tomu, že předložená projektová dokumentace neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení přípustnosti záměru s ohledem na stanovený minimální podíl bydlení, vyzvalo ministerstvo stavebníka k doplnění podkladů (pozn.: **v původních podkladech bylo do výpočtu podílu bydlení nesprávně zahrnuto i podzemní podlaží, neboť podíl bydlení se s ohledem na definici tohoto pojmu v oddílu 15 odst. 30 ÚP SÚ HMP počítá pouze u nadzemních podlaží**). Požadované podklady stavebník doplnil dne 5. 5. 2025, proto ministerstvo dále vycházelo z těchto doplněných podkladů.

Dle výkresu „Schéma funkčního využití“ s datem 04/2025 má předmětný objekt ve stávajícím stavu započítatelnou hrubou podlažní plochu (HPP) bytových prostor 1 414,6 m<sup>2</sup> a celkovou HPP nadzemních podlaží 2 289,9 m<sup>2</sup>, proto činí podíl bydlení ve stávajícím stavu 61,8 %. Dle výkresu „Schéma funkčního využití“ s datem 04/2025 má předmětný objekt v navrženém stavu započítatelnou HPP bytových prostor 1 589,6 m<sup>2</sup> a celkovou HPP nadzemních podlaží 2 434,8 m<sup>2</sup>, proto činí podíl bydlení ve stávajícím stavu 65,3 %.

**Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětný objekt ve stávajícím stavu nedosahuje předeepsaného minimálního podílu bydlení 80 %, přičemž v rámci návrhu je podíl bydlení oproti stávajícímu stavu navýšen, proto je požadavek pododdílu 3c) odst. 7 písm. b) ÚP SÚ HMP splněn.**“

**„Předmětný objekt si navíc i po realizaci záměru zachová charakter bytového domu s dominantní funkcí bydlení v rámci nadzemních podlaží, přičemž pro posouzení přípustnosti předmětného záměru je rozhodné, že v rámci navržených změn dochází k navýšení podílu bydlení oproti stávajícímu stavu.“**

„Předmětný záměr je dále dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v oblasti 1, tj. oblasti zákazu výškových staveb, a ve stabilizovaném území.

Dle pododdílu 7b) odst. 1 ÚP SÚ HMP oblast 1 „zahrnuje oblast zákazu výškových staveb, všechny památkové rezervace a zóny a dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí, kde je nad stávající výškovou hladinu přípustné umísťovat pouze drobné výškové dominanty. Dle oddílu 15 odst. 60 ÚP SÚ HMP je drobnou výškovou dominantou „část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní

*zástavby i vlastního objektu, nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží a nezvyšující významně užitou plochu objektu. Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).“ Dle oddílu 15 odst. 61 ÚP SÚ HMP je výškovou stavbou taková stavba, která „svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m.“*

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

*Ministerstvo dále uvádí, že přípustné řešení se má dle ÚP SÚ HMP odvozovat z charakteru urbanistické struktury území popsané v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“). Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP není u staveb evidován počet podzemních podlaží, ministerstvo parametry podzemního podlaží záměru a stávajících staveb při posouzení zanedbalo. Z hlediska podlažnosti je v ÚAP HMP u staveb evidován počet nadzemních podlaží po římsu a počet střešních/ustupujících podlaží nad římsou, proto tímto způsobem ministerstvo popsalo podlažnost záměru a stávajících staveb (pozn.: údaje o podlažnosti staveb v ÚAP HMP nejsou vždy aktuální či úplné, proto ministerstvo tyto údaje ověřovalo i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy – vrstvy fotorealistický model). Z hlediska uzavřených stavebních bloků jsou v ÚAP HMP evidovány výšky obvodových linií střech (říms) po obvodu bloku v uliční části, přičemž ve dvorní (vnitroblokové) části jsou výšky obvodových linií střech staveb v ÚAP HMP uváděny pouze výjimečně. Po provedení záměru bude mít předmětný objekt podlažnost 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechu a výšku hřebene střechy max. 27,27 m (od srovnávací roviny na úrovni 1. NP, tj. 189,84 m n. m.). Dvorní část objektu bude mít podlažnost 1 NP, plochou střechu a výšku atiky 5,27 m (od srovnávací roviny na úrovni 1. NP, tj. 189,84 m n. m.). Stávající výška uliční římsy předmětného objektu se záměrem nemění, přičemž dle ÚAP HMP má předmětný objekt evidovanou výšku obvodových linií střech v uliční části 21,8 m.*

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 003 „Josefov“ dle ÚAP HMP je i s využitím 3D modelu Prahy situován např. objekt na pozemku parc. č. 803 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 21,8 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 801 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 22,3 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 811 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 21,8 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 807/1 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 21,9 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 806 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 21,9 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 797 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 21,7 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 796 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 21,5 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); nebo objekt na pozemku parc. č. 939 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 20,6 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány).

V navazující lokalitě č. 004 „Haštalská čtvrť“ je situován např. objekt na pozemcích parc. č. 820/1 a 820/2 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 23,8 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc. č. 819 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech v uliční části 24,4 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány); nebo objekt na pozemku parc. č. 812 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + střešní/ustoupené podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech v uliční části 23,1 m (pozn.: výšky obvodových linií střech ve dvorní části nejsou v ÚAP HMP evidovány).

Ministerstvo k tomu doplňuje, že výšky hřebenů šikmých střech nejsou v ÚAP HMP evidovány, přičemž záměrem nedochází k nijak zásadnímu navýšení výšky hřebene oproti stávajícímu stavu. Z výkresu „Pohled uliční jižní – nový stav“ založeného ve spisu rovněž vyplývá, že záměr nebude výškou hřebene převyšovat hřeben sousedního objektu na pozemku parc. č. 801 v k. ú. Staré Město.

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

Co se týče oblasti 1. tj. oblasti zákazu výškových staveb, ministerstvo uvádí, že předmětný záměr nepřevyšuje relativní výšku 40 m, přičemž posouzení, zda rovněž nepřevyšuje výškovou hladinu, nepřísluší orgánu územního plánování, neboť postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je vymezen v PSP a soulad s PSP posuzuje stavební úřad. Ministerstvo k tomu připomíná, že ÚP SÚ HMP neobsahuje

výškovou regulaci v tom smyslu, že by pro jednotlivé plochy stanovoval konkrétní přípustnou hladinu zástavby nebo přípustný počet podlaží, proto se výškové hladiny zástavby odvozují dle PSP.

**Předmětný záměr nepřevyšuje relativní výšku 40 m a zároveň z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 17. 5. 2024 nevyplývá, že by byl navržen v rozporu s výškovými hladinami dle PSP, proto nelze záměr dle názoru ministerstva označit za výškovou stavbu. Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost.**

Předmětný objekt, resp. jeho hlavní hmota má podlažnost 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 374 m<sup>2</sup>. Nízkopodlažní dvorní část má podlažnost 1 NP a zastavěnou plochu nadzemní části cca 177 m<sup>2</sup> (pozn.: hmota dvorní části objektu byla již pravomocně umístěna rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023, č.j. UMCP1 282356/2023).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 003 „Josefov“ je situován např. objekt na pozemku parc. č. 801 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 450 m<sup>2</sup>: objekt na pozemku parc. č. 803 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží 390 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 60 m<sup>2</sup>): objekt na pozemku parc. č. 811 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 310 m<sup>2</sup>: objekt na pozemku parc. č. 804 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + střešní/ustoupené podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 580 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc. č. 805 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 420 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 50 m<sup>2</sup>): objekt na pozemku parc. č. 806 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 390 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 150 m<sup>2</sup>): objekt na pozemku parc. č. 939 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 430 m<sup>2</sup>; objekt na pozemku parc. č. 951 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 670 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 360 m<sup>2</sup>): objekt na pozemku parc. č. 954 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 890 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 340 m<sup>2</sup>): nebo objekt na pozemku parc. č. 961 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 500 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 170 m<sup>2</sup>).

V navazující lokalitě č. 004 „Haštalská čtvrť“ je situován např. objekt na pozemcích parc. č. 820/1 a 820/2 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 550 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažní dvorní části činí cca 160 m<sup>2</sup>): objekt na pozemku parc. č. 819 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + 2 střešní/ustoupená podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 550 m<sup>2</sup>; nebo objekt na pozemku parc. č. 812 v k. ú. Staré Město s podlažností 5 NP + střešní/ustoupené podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 100 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha nízkopodlažních dvorních částí činí cca 250 m<sup>2</sup>).

Ministerstvo s ohledem na výše uvedené neshledalo, že by se záměr svými objemovými parametry (rozsahem stavební činnosti) nějak zásadně odlišoval či vymykal ze spektra stávající zástavby, **proto jej nelze označit jako rozsáhlou stavební činnosti v rámci daného urbanizovaného území.**

Ministerstvo k tomu doplňuje, že lokality č. 003 „Josefov“ a č. 004 „Haštalská čtvrť“ jsou v ÚAP HMP zahrnuty do „rostlé struktury“, která je definována takto: „Pro rostlou strukturu je charakteristická intenzivní městská zástavba a nepravidelná síť ulic a náměstí, která se ve svém detailu vyvíjela po dlouhé časové období. Uliční prostranství vymezují vysoce kompaktní bloky s členitou, velikostně i výškově různorodou zástavbou, místy doplněnou areály klášterů a paláců s rozsáhlými zahradami. Pro zástavbu je typická uzavřená stavební čára totožná s uliční čarou a malé množství nezpevněných ploch. Veřejná prostranství jsou vymezena zpravidla budovami, případně zdmi. Uliční síť je často doplněna průchody a pasážemi, které rozšiřují kapacity parteru a umožňují intenzivní využití celé plochy stavebních bloků. Rostlá struktura představuje nejstarší vrstvu vystavěného prostředí Prahy koncentrovanou uvnitř barokních hradeb. Struktura veřejných prostranství byla z velké části založena už ve středověku. Lokality s rostlou strukturou jsou zpravidla historicky cenná území.“

Předmětný záměr dle názoru ministerstva z pohledu orgánu územního plánování respektuje rostlou strukturu daného území a vhodně dotváří kompaktnost řešeného stavebního bloku, přičemž výše bylo rovněž prokázáno, že se nijak zásadně neodlišuje od hmotově (objemově) a výškově členité zástavby v rámci rostlé struktury tohoto území. **Záměr tedy nepředstavuje změnu v území, kterou by mohlo dojít k transformaci stávající urbanistické struktury daného urbanizovaného území, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.**

d) Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování, resp. s Územní studií památkové rezervace v hlavním městě Praze (dále jen „ÚS PPR“), která byla po vydání řešeného rozhodnutí stavebního úřadu dne 06.08.2024 schválena a zaevidována do evidence územně plánovací činnosti:

„Záměr je dle ÚS PPR navržen v oblasti 15 „Josefov“, u které je uvedeno: „Cílem regulace je ochrana jedinečných urbanistických hodnot oblasti a zamezení hrozbám vyplývajícím z tlaku na vyšší zastavěnost, zvětšování kapacit a komerční využití území a jeho prvků, který vede ke změnám urbanistické struktury a využití území. Cílem je také podpora trvalého bydlení a podmínek pro něj, dále kultivace veřejného prostoru zejména s ohledem na vysoce navštěvované turistické cíle a obecně velké množství chodců a návštěvníků v oblasti.“

Mezi hlavní zásady řešení oblasti patří zejména „chránit střešní krajinu“, „usilovat o zvýšení podílu bydlení“, „nezvětšovat kapacity sloužící komerčním službám a administrativě“ apod.

ÚS PPR je na webových stránkách Magistrátu hl. m. Prahy zařazena do kategorie územních studií „využitelných i pro rozhodování v území, které jsou pořízeny primárně pro jiné účely, obsahují však projednanou koncepci vývoje území, jež má být respektována“. Vzhledem k tomu, že v době vydání závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 28. 7. 2023 i rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 17. 5. 2024 nebyla ÚS PPR ještě pořizovatelem schválena a zaevidována, nemohly se tyto písemnosti správních orgánů k jejímu obsahu vyjadřovat. ÚP PPR je při rozhodování o změnách v území neopominutelný podklad, byť se jedná o podklad nezávazný, a proto se vyjádřilo i ke vztahu navrhované stavby a požadavků ÚS PPR z pohledu orgánu územního plánování (viz. níže) a též zohlednilo obsah písemnosti

datované dne 24. 4. 2025 a označené „Doplnění dokumentace dle výzvy MMR č.j. MMR-30868/2025-81 z 9. 4. 2025“, kde se stavebník, resp. projektant vyjádřil k souladu záměru s ÚS PPR:

*„Ke vztahu záměru a ÚS PPR ministerstvo předně uvádí, že územní studie je dle stavebního zákona nezávazný podklad, proto řešení v ní navržené či požadavky v ní vymezené nepředstavují dogma, které by muselo být při umístování konkrétního záměru respektováno.*

*Z hlediska objemového a výškového řešení byl soulad záměru s urbanistickou strukturou daného území podrobně posouzen výše v rámci souladu s prostorovými regulativy ÚP SÚ HMP, proto záměr nemůže být dle názoru ministerstva ani v rozporu se zásadami hmotového řešení v oblasti 15 „Josefov“. Z hlediska funkčního využití byl záměr posouzen výše v rámci souladu záměru s funkčními regulativy ÚP SÚ HMP, proto záměr nemůže být dle názoru ministerstva ani v rozporu se zásadami týkajícími se kvality života v oblasti 15 „Josefov“. Ministerstvo k tomu připomíná, že ÚS PPR dle její textové části navrhuje zásady řešení oblasti sledovat při tvorbě zadání a zpracování navazující dokumentace, tj. v případě oblasti 15 při tvorbě zadání a zpracování regulačního plánu. Ministerstvo též ověřilo, že regulační plán pro tuto oblast nebyl doposud pořízen.*

*Ministerstvo rovněž upozorňuje, že posouzení záměru s ohledem na požadavky památkové péče provádí orgán státní památkové péče, nikoliv orgán územního plánování.*

*Ministerstvo dále považuje za účelné vyjádřit se konkrétně k některým požadavkům ÚS PPR.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se střešní krajiny ministerstvo uvádí, že v daném území se běžně nacházejí stavby, jejichž hlavní hmota má šikmou střechu a dvorní část plochou střechu (např. objekty na pozemcích parc. č. 803, 805, 806, 796, 951, 952 nebo 954 v k. ú. Staré Město), proto se záměr z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se výškové hladiny ministerstvo uvádí, že soulad s výškovými hladinami posuzuje dle PSP stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se původní parcelace ministerstvo uvádí, že záměr nemá na parcelaci pozemků stávajících staveb vliv. Co se týče požadavku ochrany bloků s velkými společnými dvory, ministerstvo uvádí, že záměr je navržen v rámci stavebního bloku, kde se již velký společný dvůr ve stávajícím stavu nenachází a hranice pozemků ve vnitrobloku je víceméně tvořena nízkopodlažními dvorními objekty, proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se ochrany nestavebních částí stavebních bloků a nezvyšování zastavěnosti stavebních bloků ministerstvo uvádí, že hmota nízkopodlažní dvorní části předmětného objektu byla již pravomocně umístěna rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2023, č.j. UMCP1 282356/2023, přičemž v rámci záměru je navržena pouze maloplošná přístavba schodiště, což představuje naprosto marginální zásah do stávající struktury daného urbanizovaného území.*

*Ministerstvo dále uvádí, že v daném území není nijak výjimečné, že jsou dvorní (vnitroblokové) části pozemků zastavěny nízkopodlažními částmi staveb, např. na pozemcích parc. č. 803, 806, 810, 943, 951, 952, 946/2, 956/2, 954, 961, 796 nebo 794 v k. ú. Staré Město, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se nezvyšování míry využití území a kapacity bloků ministerstvo uvádí, že ÚS PPR je nezávazný podklad, který nemůže zakazovat novou výstavbu, resp. změny stávajících staveb. Záměr je dle platného a závazného ÚP SÚ HMP navržen ve stabilizovaném území, přičemž soulad záměru se stabilizovaným územím byl podrobně posouzen výše. Vzhledem k tomu, že se záměr svými výškovými a objemovými parametry nevymyká stávající zástavbě, nemůže být ani z tohoto hlediska v rozporu s urbanistickou strukturou daného území.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se zvýšení podílu bydlení ministerstvo uvádí, že v rámci navržených změn předmětného objektu je stávající kapacita bydlení navýšena.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se podpory lokální komerční a občanské vybavenosti ministerstvo uvádí, že předmětem záměru není plošně či objemově rozsáhlý objekt komerční či občanské vybavenosti. Tento požadavek ÚS PPR je navíc těžko uchopitelný, neboť není v kompetenci správních orgánů nařizovat provozovateli např. restauračního zařízení, baru apod., aby provozoval své zařízení „pouze“ pro místní obyvatele v rámci konkrétní lokality.*

*Dle názoru ministerstva tento požadavek směřuje k tomu, aby do dané oblasti nebyly alokovány např. rozsáhlá obchodní centra, objekty občasně vybavenosti celoměstského významu apod., proto předmětný záměr s dominantní funkcí bydlení doplněnou nebytovými funkcemi nelze ani z tohoto pohledu hodnotit negativně.*

*K požadavku ÚS PPR týkajícímu se nezvětšování kapacit sloužících komerčním službám a administrativě ministerstvo uvádí, že ÚS PPR je nezávazný podklad, který nemůže zakazovat umístování komerčních či administrativních zařízení do daného území. Funkční regulace plochy OB dle ÚP SÚ HMP umístění např. obchodních zařízení s HPP do 300 m<sup>2</sup>, administrativních zařízení, zařízení veřejného stravování apod. do daného území podmíněně připouští, přičemž posouzení souladu záměru s funkční regulací plochy OB bylo provedeno výše. Ministerstvo nedospělo k závěru, že by byl předmětný záměr navržen v rozporu s funkční regulací plochy OB, proto ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně.“*

*Ministerstvo k tomu doplňuje, že možnosti využití územní studie jako podkladu pro rozhodování o změnách v území schvaluje dle stavebního zákona „pouze“ pořizovatel, nikoliv zastupitelstvo obce, proto územní studie představuje defacto odborný názor pořizovatele na řešení konkrétního území. Obdobně i projektová dokumentace k umístění stavby představuje odborný názor projektanta jako autorizované osoby na řešení konkrétního území. Ze stavebního zákona zároveň nelze dovodit, že by názor pořizovatele na řešení konkrétního území vyjádřený v územní studii měl mít větší váhu než řešení navržené projektantem v dokumentaci k umístění stavby. Řešení navržené v územní studii a řešení navržené v projektové dokumentaci k umístění stavby je tak dle názoru ministerstva z pohledu stavebního zákona v rovnocenném postavení. S ohledem na výše uvedené není uplatňování ÚS PPR z pohledu orgánu územního plánování předmětným záměrem ohroženo. Ministerstvo k tomu v obecné rovině doplňuje, že územní studie je nezávazným podkladem, proto nemá a ani nemůže mít větší váhu než regulace v platném ÚP SÚ HMP.*

*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 konstatuje, že námitky týkající se rozporu stavby s platným územním plánem a nevhodného funkčního využití stavby jsou tedy nedůvodné.

- Pro záměr nejsou splněny ani podmínky pro podmíněně přípustné využití. Záměr naopak obsahuje (v podobě baru) prvky, které jsou dle územního plánu pro plochu OB nepřípustné: „Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.“ Provoz nočního klubu je neslučitelný s bydlením (tj. hlavním využitím) a je v rozporu s charakterem lokality – historického centra Prahy.

Nadřízený orgán územního plánování (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) se ve svém závazném stanovisku (č. j.: MMP-23879/2025-81 ze dne 20.05.2025) k námitce týkající se funkční regulace plochy OB uvedl: „Soulad záměru s funkční regulací plochy OB dle ÚP SÚ HMP byl posouzen výše. Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení, což však neznamená, že mají být v této ploše umístěny pouze monofunkční stavby pro bydlení. V rámci podmíněně přípustného využití plochy OB je uvedena celá řada nebytových funkcí, které jsou v této ploše podmíněně přípustné.

Ministerstvo se podmíněnou přípustností nebytových funkcí navržených v rámci záměru zabývalo výše, přičemž nedospělo k závěru, že by navržený rozsah nebytových funkcí nebylo možné v rámci záměru z pohledu orgánu územního plánování akceptovat.

Co se týče baru s produkcí hudby, ministerstvo uvádí, že restaurace, kavárny, bary apod. se ve smyslu ÚP SÚ HMP podřazují pod zařízení veřejného stravování, které je v ploše OB podmíněně přípustné. Případně by produkce živé hudby mohla být podřazena pod kulturní zařízení, které je v ploše OB rovněž podmíněně přípustné.

K tvrzení, že provoz „nočního klubu“ je neslučitelný s funkcí bydlení či charakterem lokality, ministerstvo uvádí, že stávajících zařízení obdobného charakteru je v dané lokalitě situováno několik, např. v sousedním objektu na pozemku parc. č. 803 v k. ú. Staré Město, proto daný záměr nebude v dané lokalitě působit nijak výjimečně. Orgán územního plánování zároveň není kompetentní k tomu, aby stanovoval např. otevírací dobu restaurací či barů, kontroloval splnění hlukových limitů nebo případně vyhodnocoval, zda provozem těchto zařízení v nočních hodinách může docházet k narušování veřejného pořádku (rušení nočního klidu).

Pokud by bylo vůlí obce, aby do daného území nemohla být komerční zařízení obdobného typu umístěována, mohla být funkční regulace plochy OB nastavena tak, aby umožňovala umístění pouze staveb s funkcí bydlení, což se nestalo.

*K námitce, že návrh baru ve třech podlažích odporuje charakteru území, ministerstvo uvádí, že při hodnocení charakteru území se má dle ÚP SÚ HMP přihlídnout k údajům evidovaným v ÚAP HMP, přičemž ÚAP HMP z tohoto hlediska neobsahují žádnou evidenci rozsahu obdobných zařízení ve stávajících objektech, proto je z pohledu charakteru území evidovaného v ÚAP HMP irelevantní, zda je bar (zařízení veřejného stravování) situován v jednom, dvou či třech podlažích.*

*Ministerstvo k tomu pro srovnání doplňuje, že z webových stránek stávajícího zařízení veřejného stravování (baru s produkcí hudby) nacházejícího se v sousedním objektu na pozemku parc. č. 803 v k. ú. Staré Město vyplývá, že je situován ve dvou podlažích, proto se záměr svým návrhem rozsahu tohoto typu komerčního zařízení ve třech podlažích (pozn.: jedná se o část 1. PP, část 1. NP a malou část 2. NP, přičemž ve 2. NP převládají administrativní kanceláře) nijak zásadně od tohoto stávajícího komerčního zařízení neodlišuje. **Platný ÚP SÚ HMP zároveň nestanovuje žádné požadavky na rozsah HPP zařízení veřejného stravování či kulturních zařízení v ploše OB.***

Námítky týkající se nesouladu navrhované stavby s funkčním využitím dle platného územního plánu jsou tedy nedůvodné.

- Záměr je též v rozporu s § 20 odst. 1 pražských stavebních předpisů.

Odvolatel citované ust. § 20 odst. 1 PSP spadá pod Hlavu IV Umisťování staveb, PSP, jež **specifikuje obecná pravidla pro umisťování staveb**, a to především s ohledem na charakter území a vztah k veřejným prostranstvím. V daném případě se nejedná o vymezení nového pozemku, ale o umístění nástavby na stávající stavbě na současně vymezeném pozemku. Stavební úřad se v napadeném rozhodnutí dostatečně zabýval souladem navrhované stavby s výše uvedeným ustanovením. Dle ust. § 2 písm. h) PSP je charakterem území soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb. V rámci řešeného řízení se v intencích stavebního zákona **nově umisťuje pouze část stavby týkající se půdní nástavby** navrhované **v půdorysu hlavní hmoty** bytového domu č. p. 919, Praha 1-Staré Město, čímž dochází k plnému respektování stávajícího veřejného prostranství. Navrhované **zastřešení nástavby bude řešeno obdobně** jako stávající zastřešení bytového domu, tedy soustavou dvou sedlových střech protínajících se ve tvaru písmene „T“, s delší stranou orientovanou do ulice V Kolkovně, pouze **s celkovým navýšením hřebene střechy o pouhých 62 cm** oproti stávající výšce hřebene tohoto bytového domu, čímž dochází k plnému respektování výšky okolní zástavby, vč. jejích historických a architektonických prvků, jak je patrné z obrázku níže (výřez z výkresu č. D11b20, POHLED ULIČNÍ JIŽNÍ – NOVÝ STAV). Území vymezené ulicemi V Kolkovně, Kozí a Věžeňská je primárně řešeno kombinací bydlení (ve vyšších patrech stávající zástavby bytových domů těchto ulic) a funkcí nebytovou v prostorech nižších pater, parteru i podzemních částí této zástavby. V půdní nástavbě je navržena 1 mezonetová bytová jednotka, která plně respektuje způsob využití specifický pro dané území.

Z hlediska posouzení funkčního využití celé řešené stavby je příslušným dotčený orgán na úseku územního plánování, tedy Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, který stejně jako odvolací orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj, konstatoval, že je řešená stavba z hlediska navrhované funkce v souladu s funkčním využitím daného území. **Námítka je tedy nedůvodná.**

## - Zásah do pohody bydlení

V důsledku provedené změny bude zasazeno do mého vlastnického práva – znehodnocením mé bytové jednotky, zásahy do pohody bydlení a snížením kvality prostředí.

Dům, ve kterém vlastním jednotku (na adrese Kozí 917/10), sousedí s rekonstruovaným domem. Můj byt je v 2. NP, tedy bezprostředně vedle prostor, kde se má „bar“ nacházet. Je tedy zjevné, že budu přímo pocítovat veškeré imise související s provozem baru – hluk z provozu baru, vibrace z provozu baru, světelné rušení z provozu baru, rušení z kouře cigaret návštěvníků baru, hluk a vibrace ze zvýšeného dopravního provozu v okolí (auta obsluhující návštěvníky baru).

Do části vnitrobloku je vnesena nová funkce, tedy zřízení prostoru baru ve dvorní přístavbě (k části přístavby zahrnující prostory garáže se stavební úřad v posouzení vyjádřil), do nichž je v úrovni 1. NP navržen i přímý vstup z dvorní části pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město. Stavební úřad se v odůvodnění vydaného rozhodnutí odkazuje na to, že se navrhovaná stavba nebude svým provozem nikterak lišit od provozu většího počtu staveb s funkcí bytovou v kombinaci s nebytovým provozem (např. restaurace, bary) v nejbližším území vymezeném ul. V Kolkovně, Věžeňská a Kozí.

V této souvislosti je třeba uvést, že zásah do pohody bydlení je třeba posuzovat podle úrovně pohody bydlení před realizací stavby.

Navrhovaný záměr zřízení dalšího provozu typu bar v posuzované ulici byl podrobně vyhodnocen z hlediska jeho vlivu na pohodu bydlení, a to včetně aspektů spojených s nočním provozem a hudební produkcí. Předmětné území je dlouhodobě formováno jako smíšená městská zóna s výraznou koncentrací zařízení veřejného stravování a zábavy. Tento charakter je stabilizovaný, předvídatelný a zohledněný jak v územně plánovací dokumentaci, tak v reálném způsobu užívání území.

Námítky směřující proti samotné existenci dalšího baru, opřené o obecná tvrzení o zvýšení hluku či narušení nočního klidu, nelze přijmout bez konkretizace a doložení. Nelze totiž presumovat, že každý další provoz automaticky povede k nepřijatelnému zhoršení podmínek bydlení. Takový závěr by byl spekulativní a v rozporu s nutností individuálního posuzování konkrétních dopadů.

Noční provoz a hudební produkce představují v dané lokalitě standardní a očekávatelnou součást jejího fungování. Obyvatelé, kteří se rozhodli v této lokalitě bydlet, tak činili s vědomím jejího charakteru, včetně vyšší míry společenského ruchu v nočních hodinách. Nelze proto požadovat absolutní eliminaci těchto jevů, ale pouze jejich udržení v mezích stanovených právními předpisy.

Klíčové je, že právní řád poskytuje dostatečné nástroje k ochraně veřejného zdraví a pohody bydlení. Provozovatel je povinen dodržovat hygienické limity hluku, režim nočního klidu i další relevantní povinnosti. Případná porušení těchto povinností jsou řešitelná prostřednictvím kontrolních mechanismů (orgány ochrany veřejného zdraví, policie apod.) a nelze je předjímat ani paušálně přičítat samotné existenci záměru.

Argumentace založená na kumulaci obdobných provozů v území sama o sobě neobstojí, pokud není prokázáno, že již bylo dosaženo či překročeno únosné zatížení území konkrétními měřitelnými dopady

(zejména překračováním hlukových limitů). Existence více podniků obdobného typu je naopak typickým znakem funkčně vymezených městských lokalit a nelze ji bez dalšího považovat za nežádoucí.

Dále je třeba uvést, že současné technické a organizační standardy umožňují efektivní minimalizaci negativních vlivů provozu, zejména prostřednictvím akustických opatření a regulace hudební produkce. Tyto nástroje představují cílený a přiměřený způsob ochrany okolního bydlení.

Na základě výše uvedeného nelze dovodit, že by realizace navrhovaného záměru vedla k nepřiměřenému zásahu do pohody bydlení nad míru, která je v daném území obvyklá a právně akceptovatelná. Námitky založené na obecných obavách bez konkrétního podkladu proto nemohou obstát.

Jedná se o turisticky velmi exponovanou oblast a imise, které tato skutečnost přináší, odpovídá situaci v samotném centru evropského hlavního města. Stavba, do které je funkce navržena nemá žádný venkovní prostor určený k provozu baru, např. zahrádku. Vstup bude z ulice V Kolkovně domem č.p. 919 a veškerý provoz baru se bude odehrávat uvnitř. Ohledně hluku a vibrací se kladně vyjádřila Hygienická stanice hl.m. Prahy.

2) Proti rozhodnutí o společném povolení stavebního záměru a o povolení změny stavby před jejím dokončením (spis. zn.: S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919, č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024) podal dne 04.07.2024 odvolání Ing. Otakar Nesvadba, nar. 19.5.1976, V Kolkovně 908/7, 110 00 Praha 1-Staré Město, jakožto účastník řízení z titulu spoluvlastnictví pozemku parc. č. 800 v k. ú. Staré Město a bytového domu č. p. 908, viz. LV č. 1163.

- Stavební úřad nevypořádal námitku v bodu 20 podání ze dne 19.12.2023. Namítá zatížení širší lokality hlukem a nadměrným provozem, což bude mít nepochybně realizace stavebního záměru za následek. Provoz domu bude mít vliv na pohodu bydlení v lokalitě.

Stavební úřad se v části odůvodnění vydaného rozhodnutí zabýval námitkami výše uvedeného účastníka řízení a pod bodem „Ad 20“ se s nimi vypořádal tak, že námitky uvedl ve zkrácené formě, při zachování jejich obsahu, a vždy se k jednotlivé námitce přímo vyjádřil, nebo se odkázal na bod a stranu rozhodnutí, kde se již obdobnou námitkou podrobně zabýval. Námitky se týkaly: a) hlukových emisí a dopravního zatížení; b) snížení tržní hodnoty sousedních budov; c) žádosti o neudělení územního souhlasu a zastavení společného řízení. Odvolací orgán po prostudování námitek Ing. Otakara Nesvadby, ze dne 19.12.2023, doručených na stavební úřad dne 21.12.2023 pod č. j.: UMCP1 602877/2023 konstatuje, že zkrácená forma podaných námitek, kterou uvedl stavební úřad ve svém odůvodnění vydaného rozhodnutí č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024, zcela obsahově pokrývá úplné znění podaných námitek.

Námitka týkající se snížení tržní hodnoty sousedních budov vlivem řešené stavby byla vypořádána taktéž pouze částečně. Stavební úřad měl poučit odvolatele o tom, že může k posouzení námitky snížení tržní hodnoty nemovitosti přistupovat pouze z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s pražskými stavebními předpisy a zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, a také o tom, že jsou účastníci řízení dle ust. § 52 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, povinni označit důkazy na podporu svých tvrzení.

Vypořádání námitek lze považovat za uspokojivé.

Charakter lokality, jak je uvedeno níže, přináší již nyní omezení pohody bydlení. Stavba není způsobilá její úroveň narušit nad přípustnou míru.

- Závazné stanovisko orgánu památkové péče je nezákonné.

Na základě odvolání směřovaného do závazného stanoviska (č. j.: MHMP 1806216/2023, spis. zn.: S - MHMP 1388917/2023 ze dne 28.08.2023) dotčeného orgánu na úseku památkové péče, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče, požádal odvolací orgán Ministerstvo kultury, dne 03.10.2024, o jeho změnu nebo potvrzení, jak je uvedeno výše.

Ministerstvo kultury se ve svém závazném stanovisku (č. j.: MK 26315/2025 OPI, spis. zn.: MK-S 12956/2025 OPI ze dne 21.03.2025) k obecně formulované námitce výše uvedeného odvolatele (v textu níže označeného jako „odvolatel č. 2“), že závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče (dále jen „MHMP OPP“), považuje za nezákonné pro jeho nedostatečné odůvodnění, Ministerstvo kultury konstatovalo: „že k problematice zákonnosti závazného stanoviska orgánu státní památkové péče se správní soudy vyjadřují opakovaně. Ve svém rozsudku č. j. 6 As 86/2024–25 ze dne 27. 11.2024 uvedl Nejvyšší správní soud k dané problematice následující:

*Závazné stanovisko (§ 149 zákona č. 500/2004, správní řád) představuje kvalifikovaný podklad, který zásadním způsobem předurčuje a ovlivňuje výrok na něj navazujícího správního rozhodnutí. Správní orgán je obsahem závazného stanoviska vázán a nemůže posoudit jeho odbornou stránku ve smyslu její správnosti. Proto je nezbytné, aby obsah závazného stanoviska odpovídal požadavkům na odůvodnění správního rozhodnutí; musí obsahovat důvody, o které se opírá, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při hodnocení těchto podkladů a při výkladu právních předpisů. ... ze závazného stanoviska musí být zřejmé, jaké skutkové okolnosti dotčený orgán státní správy posuzoval a z jakých úvah vycházel při svém odborném hodnocení; odborné posouzení musí být srozumitelné a dostatečně odůvodněné (...). Potvrzující závazné stanovisko (...) pak musí přezkoumatelným způsobem reagovat na odvolací námitky směřující proti potvrzovanému závaznému stanovisku, přičemž odvolací správní orgán musí ověřit, zda nadřízený dotčený orgán na odvolací námitky řádně reagoval. Není-li tomu tak, je povinen žádat nápravu. Není-li závazné stanovisko přezkoumatelné, trpí vadou nepřezkoumatelnosti též rozhodnutí správního orgánu, případně následně i rozsudek krajského soudu, který takové rozhodnutí přezkoumal.*

*Závazná stanoviska vydaná magistrátem obsahují konkrétní důvody, o které se opírají, uvádějí podklady pro jejich vydání i úvahy, kterými se magistrát řídil při vlastním hodnocení a při výkladu výše citovaných právních předpisů. Magistrát v obou stanoviscích dostatečně konkrétně popisuje skutkový stav a jeho výstupy nenesou žádné známky svévole. ... magistrát řádně vypořádává také s tím, proč se neztotožnil s obsahem vyjádření Národního památkového ústavu jako odborné organizace státní památkové péče. Městský soud tak nepochybil v závěru, že závazná stanoviska přezkoumatelně odůvodnila, proč umístění novostavby i přístavby neodporuje zájmům památkové péče, a to navzdory odlišnému vyjádření Národního památkového ústavu. Závazná stanoviska magistrátu řádně posoudila přípustnost umístěvaných staveb z hlediska předmětu ochrany památkové zóny Smíchov, jak je vymezen výše citovanou vyhláškou (...). Z důvodu ochrany hodnot památkové zóny pak magistrát stanovil celkem pět podmínek pro novostavbu a deset podmínek pro přístavbu, které mj. zohledňují konkrétní předmět ochrany památkové zóny uvedený v čl. 3 písm. b) vyhlášky.*

*Potvrzující závazná stanoviska ministerstva se pak věcně vyjadřují přímo k uplatněným námitkám odvolatelů/žalobců (...) a na tyto námitky přezkoumatelným způsobem reagují. Závazná stanoviska jako celek tak dostatečně podrobně popisují, proč jsou zamýšlené stavby a navržené stavební úpravy z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné, včetně toho, že podmínky pro umístění staveb vycházejí ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.“*

*„Jak vyplývá z výše uvedeného ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, dotčený orgán v odůvodnění závazného stanoviska uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.*

*Z obsahu obsáhlého odůvodnění závazného stanoviska uvedeného na stranách 6 až 16 je zřejmé, že všechny zákonem požadované náležitosti obsahuje. MHMP OPP srozumitelně uvedl důvody, o které opřel závaznou část závazného stanoviska, jakým způsobem je zhodnotil, jaký jim byl přikládán význam a proč. Tyto závěry odvolatel č. 2 v žádném směru nerozporoval. Dále MHMP OPP uvedl jednotlivé podklady pro vydání závazného stanoviska a dostatečně jasně a srozumitelně vysvětlil úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení. Ani v tomto směru nebyly tyto úvahy odvolatelem č. 2 jakkoli zpochybněny.*

*Ministerstvo kultury se po věcné stránce se závěry, ke kterým NPU a následně MHMP OPP v řízení dospěl, ztotožňuje, neboť vycházejí z podkladů, tvořících obsah správního spisu a jsou dostatečně srozumitelným způsobem odůvodněny. S odkazem na výše uvedené konstatuje, že MHMP OPP postupoval při odůvodnění závazného stanoviska v souladu s ustanovením § 149 odst. 2 správního řádu.*

*Posouzení skutečnosti, zda provedení prací je v souladu s hodnotami chráněnými státní památkovou péčí v tomto konkrétním případě, je proces, v němž má správní orgán státní památkové péče prostor pro správní uvážení, které musí být založeno na jeho odborné kompetenci. V daném případě MHMP OPP z mezí stanovených zákonem pro správní uvážení nevybočil a svůj závěr odůvodnil.*

*Závěr v závazném stanovisku vyslovený považuje Ministerstvo kultury za věcně správný. V řízení o vydání závazného stanoviska ani v závazném stanovisku samotném nebyly shledány žádné právní vady. Závazné stanovisko bylo vydáno v souladu s předpisy platnými na úseku státní památkové péče a v souladu se správním řádem. V tomto směru požadavkům na zákonnost MHMP OPP dle názoru Ministerstva kultury bez zbytku dostál. Jak již bylo opakovaně zdůrazněno, tak žádnou věcnou polemiku s obsahem zmíněného závazného stanoviska odvolatel č. 2 nerozvíjel a svůj postoj omezil na konstatování, že nezákonné má být závazné stanovisko pro své nedostatečné odůvodnění souladu se zákonem a souladu záměru s platným územním plánem.*

*K otázce posuzování souladu daného záměru s územním plánem není orgán státní památkové péče příslušný, jak opakovaně zdůraznily správní soudy; k tomu viz například rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 5 A 71/2011–70 ze dne 29. 1.2016. Absence tohoto posouzení tak není dokladem nezákonnosti daného závazného stanoviska, ale naopak jeho souladu s právním řádem.*

*Ministerstvo kultury se s ohledem na výše uvedené domnívá, že skutkový stav byl v řízení na prvním stupni zjištěn dostatečně, MHMP OPP postupoval v řízení v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho*

úkonu s požadavky vyjádřenými v ustanovení § 2 správního řádu. Z tohoto důvodu shledalo z hlediska zájmů státní památkové péče jako nedůvodnou i námitku odvolatele č. 2. Z důvodů shora uvedených Ministerstvo kultury postupem podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu potvrzuje předmětné závazné stanovisko MHMP OPP.“

**Námitka týkající se nezákonnosti závazného stanoviska MHMP OPP je tedy na základě výše uvedeného nedůvodná.**

3) Proti rozhodnutí o společném povolení stavebního záměru a o povolení změny stavby před jejím dokončením (spis. zn.: S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919, č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024) podali dne 17.06.2024 blanketní odvolání MUDr. Lucia Anna Haak, nar. 25.5.1971, V Kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město a Pavla Haaková, nar. 7.1.1940, V Kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město, v zastoupení Mgr. Stanislavem Němcem, advokátem, Postupice 58, 257 01 Postupice, jakožto účastníci řízení z titulu spoluvlastnictví pozemku parc. č. 803 v k. ú. Staré Město a bytového domu č. p. 909, viz. LV č. 413. Dne 31.07.2024 doplnili účastníci řízení k výše uvedenému blanketnímu odvolání odvolací důvody.

- Námitka hlukové zátěže z navrhovaného stavebního záměru. Ve vyjádření Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 26.7.2023 je přímo uvedeno konstatování, že výpočtová hodnota stavebních konstrukcí neodpovídá normovým požadavkům, s tím, že to má řešit stavební úřad. Tato otázka však není nikde řešena ani dořešena, nejsou dány limity projektu z hlediska hlukové zátěže technických zařízení, projekt hlukového zastínění jednotek a požadavky na certifikované měření. V projektové dokumentaci nejsou uvedeny všechny typy zdrojů hluku, hlukové zátěže, typy a řešení zastínění hluku a výpočet ve vztahu k objektu účastnic, a to v součtu se zátěží hluku z dopravy ve vnitrobloku. Ve zprávě nejsou uvedené stávající hlukové poměry vůči rekonstruované stavbě a okolním objektům především v dvorním prostoru. Není zajištěno certifikované měření, protokol o měření hluku ze stacionárních zdrojů, a to 2 m před fasádou účastnic, zároveň má být provedeno a doloženo celonoční měření vnitrobloku před fasádou účastnic před zahájením stavby – stávající stav. V bodě 19 podmínek pro provedení stavby chybí, že bude provedeno měření hlukové neprůzvučnosti konstrukcí mezi domem stavebníka a domem účastnic a střešní konstrukce nad barem. Vzhledem k deklarované hlučnosti 85 dB je požadavek útlumu konstrukcí  $Rw' = 62$  dB. V projektové dokumentaci deklarované hodnoty konstrukcí toto nesplňují, jak na to upozornila i hygienická stanice. Hluková studie neřeší součty hluku z dopravy a stacionárních zdrojů hluku.

Hluková studie ke stavbě „Stavební úpravy a nástavba bytového domu V Kolkovně 919/4, Praha 1“, vypracovaná 05/2023, Ing. Bedřichem Holkem, autorizovaným inženýrem pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 1100874 s následujícími závěry týkajícími se posouzení výpočtové hodnoty stavební neprůzvučnosti vybraných konstrukcí, pro které jsou stanoveny požadavky na útlum, případně omezení přenosu kročejového zvuku ve smyslu ČSN 73 0532:

Konstrukce F01A, F01B, F01C, F02A, F02B a F02C: „Skladba je výpočtově nevyhovující, což je jeden z předpokladů pro záporné hodnocení při měření. Splnění normových požadavků na zvukovou izolaci se dle ČSN 73 0532 prokazuje měřením. Doporučená hodnota dle ČSN je stanovena pro dělicí přičku mezi místnostmi s hlukem do 85 dB a provozem i po 22:00 hod, v tomto případě bude účelné zajistit akustické obklady stropní konstrukce v prostoru baru, které zlepší neprůzvučnost konstrukce (např. dvojitý SDK podhled s výplní těžkou min. vlnou) a širokopásmový obklad ze strany zdroje hluku. Dále bude nutno dle doporučení v Závěru provést sérii měření hluku a kalibraci limitéru hudební aparatury tak, aby bylo zajištěno dodržení limitních hodnot hluku dle § 11 Nařízení vlády 272/2011 Sb. v chráněných vnitřních prostorech stavby.“

K navrhovanému řešení protihlukového opatření je uvedeno v projektové dokumentaci následující:

- v B. Souhrnné technické zprávě, v části 2.6.B) Konstrukční a materiálové řešení: „Pro zlepšení akustických parametrů navrženého provozu baru s živou a reprodukovanou hudbou budou v prostoru baru osazeny širokopásmové akusticky pohltivé obklady s požární klasifikací A1-nehořlavé (standard Grena). Přesný typ a rozsah bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.“ „Pod stropní konstrukcí nad 2NP budou podvěšeny akusticky izolační podhledy standardu Knauf D112 s dvojitým záklopem deskami Silentboard tl. 12,5 mm a těžkou minerální vatou tl. 100 mm (standard Rockton Super) v dutině podhledu.“ a v části 2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí: „Pro provoz navrženého baru s produkcí živé i reprodukované hudby v denní i noční dobu, je nutné prostory baru vybavit pevně zabudovanou zvukovou aparaturou s limitérem omezujícím akustický výkon reprosoustav. Před zahájením provozu pak bude provedeno měření hluku s nastavením limitéru na úroveň zajišťující dodržení hluku v chráněných prostorech vlastní stavby i objektů v okolí. Z důvodu stávající hlukové zátěže centrální části města budou nová okna splňovat třídu hlukové izolace alespoň 4 s neprůzvučností 40-44 dB. U nově navržených stavebních konstrukcí byla doplněna doporučení, předepsaná hlukovou studií č. 232133433, zpracované spol. Sonic Systém CZ s.r.o. v květnu 2023 tak, aby splnily požadavky stavební akustiky podle ČSN 73 0532.“

- v D.1.1.a) Technické zprávě: „Pod stropní konstrukcí nad 2NP budou podvěšeny akustiky izolační podhledy standardu Knauf D112 s dvojitým záklopem deskami Silentboard tl. 12,5 mm a těžkou minerální vatou tl. 100 mm (standard Rockton Super) v dutině podhledu“.

Tuto dokumentaci posuzoval orgán ochrany veřejného zdraví a vydal k ní kladné závazné stanovisko. Ministerstvo zdravotnictví se ve svém závazném stanovisku vypořádalo s předmětnými odvolacími námitkami, v nichž je uvedeno, že projektová dokumentace neobsahuje všechny typy zdrojů hluku, hlukové zátěže, typy a řešení zastínění hluku a výpočet ve vztahu k objektům odvolatelů, a to v součtu se zátěží hluku z dopravy ve vnitrobloku. Dále je uvedeno, že chybí stávající hlukové poměry vůči rekonstruované stavbě a okolním objektům, především ve dvorním prostoru.

Ministerstvo zdravotnictví v závazném stanovisku č.j. MZDR 27067/2024-4/OVZ ze dne 3.10.2024 uvádí, že „ ... v podmínce předmětného závazného stanoviska je uvedeno, že před zahájením užívání záměru požaduje HSHMP předložení protokolu o měření hluku z provozu všech akusticky činných stacionární zdrojů a z provozu živé a reprodukované hudby, garantující nepřekročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněném vnitřním prostoru dotčených staveb stanovených nařízením

vlády č.272/2011Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a to jak v denní, tak i v noční době.

Dále odvolatelé namítají, že není zajištěno certifikované měření, protokol o měření stacionárních zdrojů hluku, a to 2 m před fasádou účastnic (účastníků) před zahájením stavby – stávající stav.

K tomu ministerstvo uvádí, že požadovaným měřením v předmětném závazném stanovisku HSHMP bude zjištěno, zda vlivem záměru nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných prostorech, jak je výše uvedeno.

K námitce, že předmětná hluková studie neřeší součty hluku z dopravy a stacionárních zdrojů hluku, je třeba upozornit, že jednotlivé zdroje hluku, jako je doprava, stacionární zdroje hluku a letecký provoz, se posuzují samostatně. Neexistuje metodika hodnocení tzv. synergického působení různých kategorií zdrojů hluku. V rámci EU se považuje hodnocení každé kategorie samostatně vzhledem k tomu, že v současné době jsou nedostatečné odborné podklady k hodnocení zdravotních rizik synergie, neřeší danou problematiku ani Světová zdravotnická organizace (WHO).

Odvolatelé upozorňují na projektovou dokumentaci na danou stavbu, kde v odst. B.2.10 není deklarována projektová hlučnost zdrojů hluku a není dořešeno krytování protihlukové izolace jednotek.

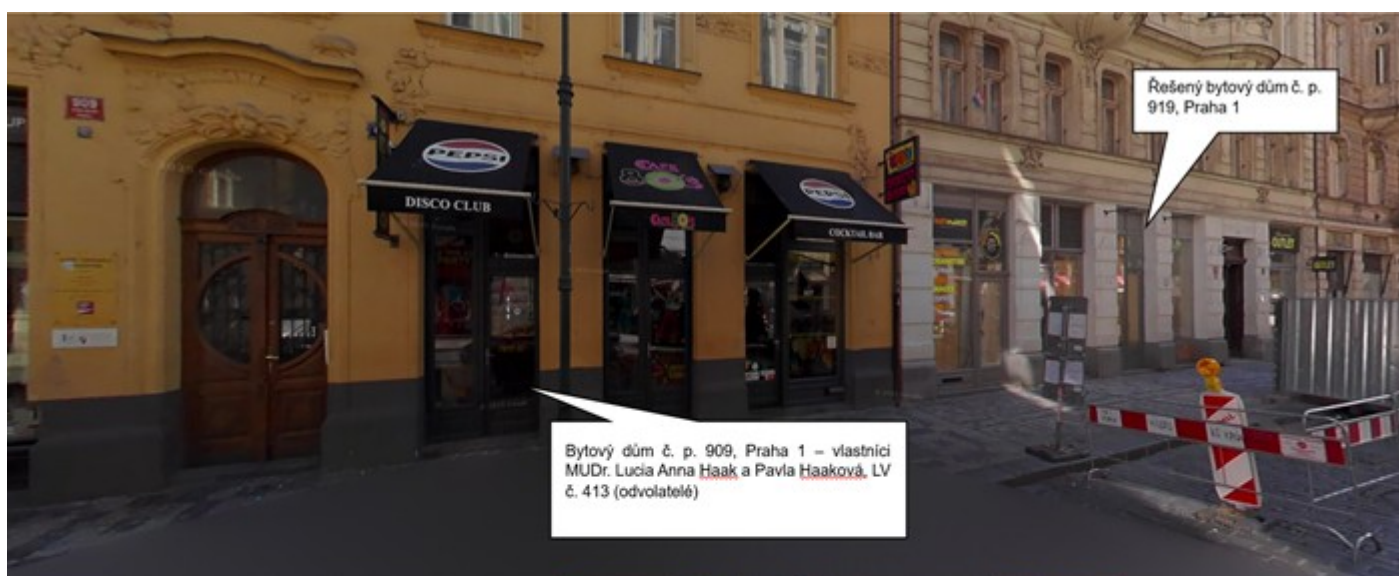
K tomu ministerstvo uvádí, že danou problematikou se zabývá předmětná hluková studie a ověření funkčnosti protihlukových opatření bude zjištěno požadovaným měřením hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném vnitřním prostoru staveb. Hygienické limity jsou upraveny prováděcím právním předpisem k zákonu č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, tj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. V § 32a tohoto zákona je stanoveno, kdo může takové měření hluku provádět. Podmínky měření jsou upraveny v metodickém návodu pro měření a hodnocení hluku v mimopracovním prostředí, č.j. MZDR 28960/2023-2/OVZ z 25. října 2023.“

Vzhledem k tomu, že závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy bylo takto potvrzeno a že podmínka měření před zahájením užívání stavby byla shledána jako dostačující, odvolací správní orgán vázán tímto stanoviskem hodnotí námitku jako nedůvodnou.

- Závěr stavebního úřadu prvního stupně, obsažený na několika místech jeho rozhodnutí (poprvé na str. 7 rozhodnutí), že navrhovaný charakter stavby, zejména zbudování nového baru s živou a reprodukovanou hudbou a restaurace pro desítky, spíše však pro stovky hostů se nebude lišit od provozu většího počtu staveb s obdobným charakterem v okolní zástavbě, je chybný. Lokalita je uvedenými podniky (bytovou a administrativní funkci účastnice nezpochybnují) extrémně přetížena a realizace záměru stavebníka ještě zhorší již tak tristní podmínky pro bydlení v této lokalitě, které jsou nedůstojné jádru historického města.

To, že stavební úřad konstatoval ve vydaném rozhodnutí č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024, že se navrhovaný charakter stavby, zejména zbudování nového baru s živou a reprodukovanou hudbou a restaurace nebude lišit od provozu většího počtu staveb s obdobným charakterem v okolní zástavbě, je skutečnost, která je jasná nejen stavebnímu úřadu, ale i odvolatelkám, jakožto vlastnicím stavby bytového

domu č. p. 909, Praha 1, který přímo sousedí s řešenou stavbou bytového domu č. p. 919, Praha 1, vše v ulici V Kolkovně, který obdobně jako stavebním úřadem zmínění vlastníci okolních staveb, má ve svém bytovém domě bar s hudební produkcí (viz. foto níže).



Dle ust. § 94o stavebního zákona posoudí stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení, zda je stavební záměr v souladu s požadavky:

a) stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Dále stavební úřad ověří, zda

a) je dokumentace úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,

b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Rovněž však stavební úřad ověří účinky budoucího užívání stavby.

Navrhovanou stavbu nelze automaticky shledat povolitelnou jen z toho důvodu, že se v daném místě již stavba obdobného charakteru nachází, nicméně nelze zcela opomenout v kontextu posouzení navrhované stavby v rámci řešeného území, tzv. princip legitimního očekávání.

Stavební úřad se napadeném rozhodnutí v části odůvodnění zabýval poměrně obsáhle dle ust. § 94o odst. 3 stavebního zákona ověřením účinku budoucího užívání navrhované stavby. Stavební úřad se v odůvodnění vydaného rozhodnutí odkazuje na to, že se navrhovaná stavba nebude svým provozem nikterak lišit od provozu většího počtu staveb s funkcí bytovou v kombinaci s nebytovým provozem (např. restaurace, bary) v nejbližším území vymezeném ul. V Kolkovně, Věžeňská a Kozí. S tímto závěrem se lze ztotožnit a lze předpokládat, že stavebník neohrozí užívání bytů ve svém bytovém domě provozem, který by klidné bydlení neumožňoval.

- Odvolatelky trvají na své námitce týkající se výčtu a závěrů provedených průzkumů a rozborů – geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod., neboť některé průzkumy, jako např. geologický a konstrukční základů, zcela chybí a tyto jsou naprosto nezbytné pro povolovaný projekt.

Předmětem povolované stavby je půdní nástavba a stavební úpravy v rámci stávajícího bytového domu č. p. 919, Praha 1 a stavební úpravy již povolené dvorní přístavby k tomuto objektu, a proto nejsou v rámci řešeného řízení vyžadovány posudky, na jejichž základě byl vypracován návrh již povolené dvorní přístavby, vč. jejího založení, způsobu zajištění stavební jámy a řešení čerpání vody z této jámy. Součástí projektové dokumentace řešené stavby je D1.2 Stavebně konstrukční část, zpracovaná Doc. Dr. Ing. Lubošem Podolkou, autorizovaným inženýrem pro mosty a inženýrské konstrukce, ČKAIT 0500774, v níž je v závěru Technické zprávy a statického výpočtu uveden požadavek na provedení průzkumů pro zpracování dalšího stupně stavební dokumentace. Jelikož se tento výčet průzkumů (inženýrsko geologický průzkum a kopané sondy v prostoru dvora) týká pouze dvorní části, jejíž umístění a provedení bylo povoleno v rámci rozhodnutí č. j.: UMCP1 282356/2023 ze dne 29.06.2023, nebyly tyto průzkumy, v řešeném řízení vyžadovány.

Ministerstvo kultury ve svém závazném stanovisku (č. j.: MK 26315/2025 OPI ze dne 21.03.2025) uvádí k namítané absenci stavebně historického průzkumu následující: „Potřeba vyhotovit stavebně historický průzkum nevyplývá ani ze zákona o státní památkové péči ani z jeho prováděcích předpisů. Orgán státní památkové péče je zmocněn stanovit v souladu § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů d) požadavky na provedení nezbytných výzkumných a průzkumných prací. Jak je uvedeno výše požadavek

na vyhotovení stavebně historického průzkumu MHMP OPP v žádné fázi posuzování daného záměru neuplatnil a nenavrhl mu to ani NPU. S pojmem „závěry provedeného stavebně historického průzkumu“ na několika místech počítala vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, podle které byla vypracována dokumentace v dané věci. Tato vyhláška však prováděla výše zmíněný stavební zákon a nikoli předpisy, podle nichž postupují orgány státní památkové péče. Ve vztahu k uplatněné námitce pak Ministerstvo kultury dodává, že dle sdělení MHMP OPP č. j. MHMP 1848294/2024 ze dne 9. 10. 2024 stavebně historický průzkum částečně vyhotoven byl, zejména pro části, kterých se týkají větší zásahy, konkrétně bývalé garáže. Dále ve vnitrobloku objektu byly v předstihu prováděny archeologické ověřovací sondy pro možnosti z projektu vyplývajících zemních prací. Byla rovněž zpracována pasportizace řemeslných prvků. Námitku odvolatelů č. 1, týkající se výčtu a závěrů provedených průzkumů a rozborů – stavebně historický průzkum, tak z hlediska zájmů státní památkové péče shledalo Ministerstvo kultury jako nedůvodnou.“

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí se ve Změně závazného stanoviska (č. j.: MHMP 1990442/2024 ze dne 04.12.2024) vyjádřil k namítané absenci hydrogeologického průzkumu následovně: „Likvidace srážkových vod není v omezených prostorech záměru možná akumulací a následným využitím nebo zásakem srážkových vod. Veškeré srážkové vody jsou svedeny přes retenční nádrž do jednotné kanalizace, a proto v daném případě vyžadování zpracování hydrogeologického posudku, ve kterém byl posuzován vliv stavby na odtokové poměry v území, nemá opodstatnění.“

Námitka týkající se absence průzkumů je tedy na základě výše uvedených posouzení nedůvodná.

- Odvolatelky trvají na své námitce stran vlivu stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v územ. Přístavba ve dvoře dle dokumentace prokazatelně zasahuje pod základy sousedních staveb. Není splněna podmínka dohody s majiteli sousedních pozemků požadovaná stavebním úřadem. Není zpracován projekt podchycení sousedních objektů s řádným průzkumem, statickým posouzením a návrhem řešení, malůvka jednoho profilu HEB je nedostatečná – viz ŘEZ. Tvrzení o zemní vlhkosti v hloubce základů 1. pp je dle účastníků nesmyslné, jedná se o min. stékající, ale spíše o tlakovou vodu i vzhledem k 6 l/s nutných k čerpání při výstavbě. Nikde není řešena ochrana proti spodní vodě sousedících objektů, a to objektů i pouze dělicích stěn, které budou odhaleny při výstavbě.

Součástí napadeného rozhodnutí je povolení změny stavby před dokončením, a to dvorní přístavby (o 1 podzemním a 1 nadzemním podlaží), umístěné ve dvorní části pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město, v následujícím rozsahu: v navrhovaném 1. PP budou provedeny stavební úpravy pro změnu využití (sklepní kóje budou nahrazeny prostorem baru – s produkcí živé a reprodukované hudby a provozem v noční době) a umístěna retenční nádrž o objemu 13,9 m<sup>3</sup>, vč. zařízení pro regulovaný odtok dešťových vod do jednotné kanalizace; v 1. NP budou provedeny stavební úpravy pro změnu využití (skladové prostory pro obchodní jednotky v bytovém domě budou nahrazeny prostorem baru – s produkcí živé a reprodukované hudby a provozem v noční době), vč. změny vnitřních instalací technického zařízení řešené přístavby, a dále budou provedeny nové vstupní dveře do této přístavby z prostoru dvora. **Odvolatelem uváděný vliv dvorní přístavby** na odtokové poměry v území, či jiné vlivy vyvolané zakládáním, či dalším stupněm provádění samotné hmoty dvorní přístavby **nejsou předmětem řešeného řízení**, tedy nejsou ani součástí výše

uvedeného rozhodnutí. Pro dvorní přístavbu bytového domu č. p. 919, na pozemku parc. č. 802 v katastrálním území Staré Město bylo vydáno rozhodnutí spis. zn.: S UMCP1/110457/2023/VÝS-Hd-1/919, č. j.: UMCP1 282356/2023 ze dne 29.06.2023 (NPM ze dne 02.08.2023), jímž bylo povoleno: odstranění stávajícího jednopodlažního nepodsklepeného objektu garáží ve dvorní části pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město, zajištění stavební jámy hloubky 4,5 m pod úrovní stávajícího dvora pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město, umístění a provedení dvorní přístavby na pozemku parc. č. 802 k. ú. Staré Město a čerpání podzemních vod ze stavební jámy. **Odvolatelem uváděná problematika se tedy týká předmětu předchozího řízení, nikoliv současného, námitka je tedy nedůvodná**

- Účastnice trvají i na svých námitkách k čl. B.2.10. Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí d) ochrana před hlukem, neboť není deklarována projektová hlučnost zdrojů hluku, není dořešeno krytování protihlukové izolace jednotek.

Kromě výše uvedeného, odvolací správní orgán cituje z Hlukové studie ke stavbě „Stavební úpravy a nástavba bytového domu V Kolkovně 919/4, Praha 1“, vypracovaná 05/2023, Ing. Bedřichem Holkem, autorizovaným inženýrem pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 1100874:

*„Dominantním zdrojem jsou v tomto případě kondenzační jednotky chlazení. **Protihlukovým opatřením v tomto případě bude instalace protihlukového krytu kolem jednotek, tímto krytem musí být zajištěn celkový útlum zařízení v úrovni  $\Delta=7$  dB.** S ohledem k hodnotám hluku i v denní době a také situování kondenzačních jednotek, bude vhodné, aby byl tento protihlukový kryt umístěn přes všechny čtyři kondenzační jednotky.“* – součástí výše uvedené Hlukové studie je i výpočet vlivu hluku po realizaci navrhovaného protihlukového opatření.

K navrhovanému řešení protihlukového opatření je uvedeno v projektové dokumentaci následující zpracování:

- v B. Souhrnné technické zprávě, v části 2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí: *„Pro dodržení požadavků na hluk v chráněném prostoru staveb bude před klimatizační jednotky, osazené na stěně garáže, představen **akustický kryt s celkovým útlumem min. 7 dB.**“*

- ve složce D14C: Vzduchotechnika, v Technické zprávě, v části 7. Hluk: *„Akustická izolace potrubí a další opatření budou popsána v hlukové studii. Budou dodrženy limity podle NV č. 148/2006 a 88/2004 Sb.“*

- v D.1.1.a) Technické zprávě: *„akustický zákryt klimatizačních jednotek na dvoře – **systémový výrobek, povrch lakovaný plech**“.*

Projektovou dokumentací tedy bylo prokázáno, že je řešená část stavby navržena tak, aby splňovala požadavky na ochranu proti hluku a vibracím stanoveným právním předpisem upravujícím ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. **Navrhovaný kryt bude systémový výrobek s povrchem z lakovaného plechu, který musí zajišťovat celkový útlum zařízení min. 7 dB.** Splnění tohoto požadavku bude ověřeno před zahájením užívání řešené stavby předložením protokolu o měření hluku z provozu Hygienické stanici hl. m. Prahy, jakožto dotčenému orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví, který tuto podmínku zahrnul do podmínek svého souhlasného závazného stanoviska (č. j.: HSHMP

35856/2023 ze dne 26.07.2023), a které následně přejal stavební úřad do podmínek vydaného rozhodnutí č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024. **Jelikož je protihlukové opatření dostatečně navrženo, předběžně posouzeno a jeho účinnost bude ověřena následným měřením, jsou výše uvedené námitky shledány jako nedůvodné.**

- Odvolatelky trvají na svých námitkách stran dopravy v klidu, která je rovněž řešena na několika místech napadeného rozhodnutí. Např. na str. 13 rozhodnutí je uvedeno, že dosavadní počet stání je 6, je zapotřebí 8, ale postačí 2. To je další nelogický a absurdní závěr napadeného rozhodnutí.

Odvolatelkami uváděná str. 13 vydaného rozhodnutí č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024 skutečně obsahuje popis zajištění dopravy v klidu, resp. posouzení navrhované stavby s ust. § 32 – Kapacity parkování, PSP, **nikoliv však konstatování toho, že dosavadní počet parkovacích stání je 6.** Požadovaný počet parkovacích stání vyvolaných navrhovanou stavbou je 8, nicméně zajištěná parkovací stání jsou pouze 2. Stavební úřad v intencích ust. § 1 odst. 3. PSP však upustil od aplikace příslušného ustanovení PSP řešícího kapacitu parkování, jelikož je řešená stavba stavbou v památkové rezervaci a závažné územně technické i stavebně technické důvody vylučují navrhnout řešenou stavbu v souladu s ust. § 32 odst. 1 PSP. Není tedy třeba řešit dle ust. § 83 odst. 1 PSP výjimku z ust. § 32 odst. 1 PSP. Námitka je nedůvodná.

Na str. 40 vydaného rozhodnutí č. j.: UMCP1 254254/2024 ze dne 17.05.2024, v části vypořádání se s námitkou odvolatele týkající se taktéž dopravy v klidu, stavební úřad zahrnul do popisu stávajícího stavu zajištění dopravy v klidu to, že je „v odstraňovaném přízemním objektu 6 parkovacích stání“ a „Podle PSP je požadovaný počet 8 parkovacích stání“ a navrhovaná podoba stavby vyžaduje 8 parkovacích stání, což mohlo na odvolatelky působit zavádějícím dojmem. Nicméně v následném textu tohoto vypořádání se s námitkou stavební úřad pro vysvětlení situace uvádí následující: „Stavební úřad připomíná, že předmětem této dokumentace je změna užívání některých prostor umístěných a povolených společným rozhodnutím č.j. S UMCP1/110457/2023/VŽS-Hd-1/919 ze dne 29.6.2023 (p.m.2.8.2023). Součástí tohoto povolení byla také namítaná garáž se dvěma parkovacími stáními. S ohledem na skutečnost, že dokumentace projednává změnu užívání některých prostor (viz výše), bylo nezbytné provést nový výpočet dopravy v klidu v souvislosti s novým využitím.“ V tomto textu se stavební úřad zřejmě snažil krkolomně vysvětlit, že už pro posouzení dopravy v klidu není výchozím, resp. stávajícím stavem ta podoba stavby, v níž je ještě garáž s 6 parkovacími stáními, ale vzhledem k vydanému rozhodnutí č. j.: UMCP1 282356/2023 ze dne 29.06.2023 (NPM dne 02.08.2023), kterým bylo povoleno odstranění této garáže a provedení nové se 2 parkovacími stáními, jsou stávajícím stavem v tomto vedeném řízení (resp. společném řízení a řízení o změně stavby před jejím dokončením) nyní tato povolená 2 parkovací stání, nikoliv zmíněných 6 parkovacích stání. **Na výsledku posouzení dopravy v klidu dle PSP tento rozpor v popisu stávajícího stavu však nemá vliv.** Navrhovaná stavba vyžaduje dle PSP 8 parkovacích stání, přičemž zajištěná parkovací stání budou dvě, a to s odkazem na ust. § 1 odst. 3 PSP, které stanovuje, že se požadavky vymezené PSP nepoužijí u změn staveb, které jsou v památkových rezervacích, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody vylučují, což je právě tento případ.

Odvolací správní orgán seznámil opatřením č.j. MHMP 758634/2025 ze dne 9.7.2025 účastníky řízení s podklady pro rozhodnutí doplněnými v rámci odvolacího řízení. V řízení bylo doplněno:

- závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-23879/2025-81 ze dne 20.5.2025 a jeho přílohy,
- závazné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 26315/2025 OPI,
- závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. MZDR 27067/2024-4/OVZ ze dne 3.10.2024,
- závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1990442/2024 ze dne 4.12.2024.

Dne 18.08.2025 podaly Vyjádření k podkladům pro rozhodnutí MUDr. Lucia Anna Haak, nar. 25.5.1971, V Kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město a Pavla Haaková, nar. 7.1.1940, V Kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město.


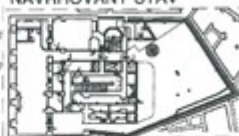

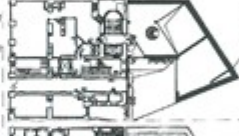







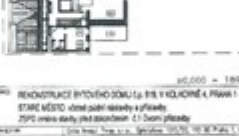
V podání vyjadřují nesouhlas s obsahem závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že je tímto závazným stanoviskem vázán, s jeho obsahem se ztotožňuje.

Odvolatelky uvádějí, že stavebník založil do spisu dva totožné dokumenty, v nichž jsou ovšem odlišné výměry. Tak např. nově budovaný byt v 6. a 7. NP měl původně 432 m<sup>2</sup>, nyní má mít 526 m<sup>2</sup>. Stavební úřad, ani orgány vydávající na základě podkladů stavebníka nemohou vydávat stanoviska a rozhodnutí jen na základě tvrzení stavebníka, aniž by se zabývaly tím, zda tato tvrzení vyplývají ze stavební dokumentace a dalších podkladů. Stavebník neodůvodnil, zda jsou jeho výpočty v souladu s příslušnou metodikou, procentní poměr není opřen o výpočty s dosazením konkrétních údajů a tabulka v doplnění projektu i doprovodný plán obsahují řadu nesouvisejících údajů, které do výpočtů vůbec nevstupují a činí tak tyto podklady nepřehlednými, neurčitými a matoucími. Není ani zřejmé, jaký vliv má zařazení dvorního objektu do výpočtu. Stavební úpravy dvorního objektu byly povoleny samostatným povolením a jeho zahrnutí do stavebního záměru formou změny stavebních úprav před dokončením tak vyvolává pochybnosti o účelovosti tohoto kroku. Do výpočtu je dle přesvědčení účastnic třeba započítávat i HPP 1. PP pro nebytovou jednotku a rovněž je třeba přihlídnout k tomu, že jednotka v 1. PP má 399 m<sup>2</sup>, tedy více než hraničních 300 m<sup>2</sup>. Do podlahové plochy nebytových prostor by pak neměla být dle názoru účastnic započítávána půda, neboť ta neslouží ve stávajícím stavu k žádným, tedy ani nebytovým účelům a půda nemůže být ani dle judikatury nebytovým prostorem. Stávající stav tak zřejmě dokonce splňuje podíl 80 ku 20 ve prospěch bytových ploch. I kdyby tomu tak nebylo, je tvrzení, že dochází k nárůstu bytových ploch jen účelové, když se stavebník naopak v nejvyšší možné míře snaží bytové plochy změnit na nebytové a nárůst o deklarovaných cca. 5 % (dle stavebníka 3,5 %) je v absolutním vyjádření v m<sup>2</sup> zcela zanedbatelný. Právě zde by naopak měl být stavební záměr posuzován podle účelu precizovaného územní studií a jejím prizmatem. Stavební záměr je tak třeba hodnotit nejen jako celek, ale po jeho jednotlivých částech.

Odvolatelky ve svém vyjádření rozporují podklady (viz. odvolatelem předložené obr. A a B), z nichž vycházel výpočet minimálního poměru bydlení, který byl nedílnou součástí posouzení navrhované stavby v rámci vydání závazného stanoviska na úseku územního plánování, a to jak MHMP, odboru územního rozvoje, tak Ministerstva pro místní rozvoj.

Obr. A: Schéma funkčního využití, 05/2023

260650

	STÁVAJÍCÍ STAV	NAVRHOVANÝ STAV
1 RP		
1 NP		
2 NP		
3-5 NP		
6 NP		
7 NP		
<b>CELKEM:</b>	<b>STÁVAJÍCÍ STAV</b> NEPOMAT. PROSTOR 1061,3 m <sup>2</sup> BYTÍ 1031,1 m <sup>2</sup> plocha celkem 2092,4 m <sup>2</sup> z toho plochy bytů 49,3 % z toho plochy nebytů 50,7 %	<b>NAVRHOVANÝ STAV</b> NEPOMAT. PROSTOR 832,8 m <sup>2</sup> BYTÍ 1187,8 m <sup>2</sup> plocha celkem 2020,6 m <sup>2</sup> z toho plochy bytů 58,8 % z toho plochy nebytů 41,2 %

61.6  
37.3

↑  
přidání 2. posavového bytu o rozměru 492,1 m<sup>2</sup>

REKONSTRUČNÍ BYTOVÝ SOULISÍ PŘI PŮVODNĚ UPLÁVĚNĚ STARÉ MĚSTO v rámci posavového bytového komplexu v ulici Na Štěrbohaně, č. 1000/1000a	100,000 ± 100,00 m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) ArchiCent
MÍSTO: Praha 10, ul. Na Štěrbohaně, č. 1000/1000a STAVBA: Rekonstrukce bytového komplexu v rámci posavového bytového komplexu v ulici Na Štěrbohaně, č. 1000/1000a DOKUMENTACE: Projektová dokumentace pro stavební povolení STAVBA: Rekonstrukce bytového komplexu v rámci posavového bytového komplexu v ulici Na Štěrbohaně, č. 1000/1000a DOKUMENTACE: Projektová dokumentace pro stavební povolení	DOKUMENTACE: Projektová dokumentace pro stavební povolení STAVBA: Rekonstrukce bytového komplexu v rámci posavového bytového komplexu v ulici Na Štěrbohaně, č. 1000/1000a DOKUMENTACE: Projektová dokumentace pro stavební povolení
SCHÉMA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	D11b31



Ministerstvo pro místní rozvoj v přezkumu závazného stanoviska MHMP, odboru územního rozvoje uvádí následující: „Vzhledem k tomu, že předložená projektová dokumentace neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení přípustnosti záměru s ohledem na stanovený minimální podíl bydlení, vyzvalo ministerstvo stavebníka k doplnění podkladů (pozn.: v původních podkladech bylo do výpočtu podílu bydlení nesprávně zahrnuto i podzemní podlaží, neboť podíl bydlení se s ohledem na definici tohoto pojmu v oddílu 15 odst. 30 ÚP SÚ HMP počítá pouze u nadzemních podlaží). Požadované podklady stavebník doplnil dne 5. 5. 2025, proto ministerstvo dále vycházelo z těchto doplněných podkladů.

Dle výkresu „Schéma funkčního využití“ s datem 04/2025 má předmětný objekt ve stávajícím stavu započítatelnou hrubou podlažní plochu (HPP) bytových prostor 1 414,6 m<sup>2</sup> a celkovou HPP nadzemních podlaží 2 289,9 m<sup>2</sup>, proto činí podíl bydlení ve stávajícím stavu 61,8 %.

Dle výkresu „Schéma funkčního využití“ s datem 04/2025 má předmětný objekt v navrženém stavu započítatelnou HPP bytových prostor 1 589,6 m<sup>2</sup> a celkovou HPP nadzemních podlaží 2 434,8 m<sup>2</sup>, proto činí podíl bydlení ve stávajícím stavu 65,3 %.

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětný objekt ve stávajícím stavu nedosahuje předepsaného minimálního podílu bydlení 80 %, přičemž v rámci návrhu je podíl bydlení oproti stávajícímu stavu navýšen, proto je požadavek pododdílu 3c) odst. 7 písm. b) ÚP SÚ HMP splněn.“

Odvolací orgán sděluje, že rozdíl ve výměrách na obr. A a B je dán tím, že obr. A uvádí údaje ploch místností na rozdíl od obr. B, který uvádí údaje HPP – hrubých podlažních ploch. Plocha místnosti je jednoduchý součet délky a šířky místnosti a HPP je dle ust. § 2 písm. g) PSP součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní střechy.

Odvolatelky zmiňují, že je třeba přihlídnout k tomu, že jednotka v 1. PP má 399 m<sup>2</sup>, tedy více než hraničních 300 m<sup>2</sup>. Odvolací orgán k tomuto upozornění uvádí, že jsou v 1. PP navrženy prostory baru vč. zázemí, na ty se požadavek nepřevyšovat celkovou hrubou podlažní plochu 300 m<sup>2</sup> nevztahuje. Tato limitní hodnota uváděná v podmíněně přípustném využití plochy OB-čistě obytné se váže na plochu obchodního zařízení, nikoliv na plochu veřejného stravování.

Posouzení souladu navrhované stavby s platným územním plánem je zcela v kompetenci dotčeného orgánu na úseku územního plánování MHMP, odboru územního rozvoje, resp. nadřízeného orgánu územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Oba tyto orgány se k navrhované stavbě kladně vyjádřily.

Dispozice mezonetového bytu v 6. a 7. nadzemním podlaží dává dle odvolatelek tušit účelovost tohoto stavebního určení, kdy tato dispozice odpovídá daleko spíše wellness zařízení než bytu pro trvalé bydlení. V bytě jsou totiž pouze dvě ložnice, ale nachází se tam wellness zařízení o velikosti 51 m<sup>2</sup> a dokonce 5 WC. Celé patro s několika byty umožňujícími bydlení většího počtu stálých obyvatel je nahrazováno jedním

jediným bytem se dvěma ložnicemi, byt' ve větší ploše, která je však tvořena v podstatě nebytovými doplňkovými prostory.

K tomu odvolací orgán uvádí, že dle ust. § 50 odst. 1 PSP musí být byt vybaven alespoň jednou místností se záchodovou mísou a jednou koupelnou (hygienické zařízení). Záchod nesmí být přístupný přímo z obytné místnosti nebo z kuchyně, jde-li o jediný záchod v bytě. S tímto ustanovením je bytová jednotka navrhovaná v půdní nástavbě v souladu. Neexistuje předpis, který by upravoval maximální počet hygienických zařízení v bytové jednotce. Řešené řízení je řízením návrhovým, tedy řízením, ve kterém se projednává konkrétní návrh žadatele. Stavebnímu úřadu nepřísluší hodnotit, zda navržená bytová jednotka, resp. její jednotlivé funkce místností, ještě „adekvátně“ odpovídají představě „klasické“ bytové jednotky, ani nemůže předjímat, že bude tato jednotka v budoucnu využívána pro jinou funkci než funkci bydlení.

Odvolatelky se dovolávají potřeby kultivace a regulace projevů cestovního ruchu. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že tato problematika není v kompetenci stavebního úřadu.

Dále upozorňují, že závazné stanovisko OOP MHMP obsahuje poznámku, co je špatně v dokumentaci, to ale přísluší stavebnímu úřadu, a ne vodoprávnímu a účastnice nadále trvají na nutnosti doprojektování vlivu na okolní domy z hlediska vody na stěny.

Odvolací správní orgán zaznamenal doporučení uvedené ve závazném stanovisku č. j.: MHMP 1990442/2024 ze dne 04.12.2024, vydaného MHMP, odborem ochrany prostředí (dále jen „OCP MHMP“), týkajícím se nesprávného výpočtu navrhované retence.

V tomto závazném stanovisku se uvádí: *„Projektová dokumentace ve složce D.25 uvádí výpočet objemu retence, který dle názoru OCP MHMP vychází z nesprávných vstupních údajů. Kapitola 3.2 uvádí vegetační střechy s odtokovým koeficientem  $\varphi = 0,5$  o ploše  $215 \text{ m}^2$ . Podle výkresu DI 1 b 11 je však rozsah této plochy významně nižší a větší část této plochy zaujímá „dlažba na terčích“. Dle řezu této skladby (S07) je v souvrství pouze 20 mm drenážní a hydroakumulační vrstvy „Dekdren T20 garden“. Pro tuto část střech je nutné použít vyšší hodnotu odtokového koeficientu. Obdobně v případě vegetační střechy je odtokový koeficient značně optimistický, odtokový koeficient pro mocnost substrátu 80 mm odpovídá dle přílohy č. 16 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) hodnotě 0,6. Redukovaná plocha střechy nad 1NP přístavby, jakožto základní vstupní údaj pro výpočet retenční nádrže, je určena nesprávně. Intenzita návrhové srážky je dále ve výpočtu retenčního objektu uvedena 153 l/s.ha. Pro území hl. m Prahy je však v souladu s tabulkou A.1 ČSN 75 9010 intenzita návrhové srážky 156 l/s.ha.“*

Odvolací správní orgán konstatuje, že je navržena retenční nádrž s regulovaným odtokem do jednotné kanalizace o objemu  $13,9 \text{ m}^3$ . Odvolací orgán vzal v úvahu pochybnosti dotčeného orgánu ohledně posouzení otázky, k jejímuž řešení je příslušný stavební úřad, a přiřadil ve výpočtovém vzorci všem plochám odvodňovaným do retenčního objektu (včetně plochy střechy nad 1NP dvorní přístavby, u které je v projektové dokumentaci navržena kombinace vegetačního souvrství střešního pláště a dlažby na terčích) nejnepříznivější hodnotu součinitele odtoku C podle přílohy č. 16 vyhlášky 428/2001 Sb., tedy 0,9 pro střechu s nepropustnou horní vrstvou (tedy jako kdyby celá plocha střešního pláště nad 1NP dvorní přístavby byla provedena s nepropustnou horní vrstvou). Dále počítal s intenzitou návrhové srážky 156 l/s.ha. Bylo zjištěno, že požadovaný objem retence pro 10 letý déšť činí  $12,51 \text{ m}^3$ . Bylo tedy zjištěno, že

přes nesprávný výpočet byla retenční nádrž navržena s velkou rezervou a že ani při započtení správných hodnot není její kapacita vyčerpána.

Odvolatelky dále uvádějí, že stanovisko Ministerstva kultury odsouvá námitky do posouzení MHMP OPP v procesu závazného stanoviska, je ale otázkou, zda nějaký, další stupeň povolování nebude a zda se ho budou moci účastnit a své námitky v něm uplatňovat účastnice. Proto by vše mělo být řešeno ve stávajícím řízení, nikoli později. K tomu se uvádí, že součástí závazného stanoviska MHMP, odboru památkové péče (č. j.: MHMP 1806216/2023 ze dne 28.08.2023) jsou mj. podmínky č. 1., 2., 7., 9. a 10., v nichž je specifikováno, jaká řešení/návrhy týkající se sanace, úpravy stropních trámů, osazení elektrického ovládacího vrat a dveří, výplní výkladců a opláštění nástřešních ventilátorů budou MHMP, odboru památkové péče předložena pro projednání v samostatném řízení. Dotčený orgán má samostatným řízením v tomto případě na mysli samostatná řízení vedená podle právních předpisů v oblasti památkové péče. Účastníkem takového řízení je pouze žadatel o vydání rozhodnutí nebo stanoviska. Odvocatelky nejsou osobami, které jsou povoleny chránit památkové hodnoty. Odvolací správní orgán zjistil, že stavební úřad nezahrnul do výrokové části napadeného rozhodnutí všechny podmínky dotčeného orgánu na úseku ochrany památkové péče, MHMP, odboru památkové péče (č. j.: MHMP 1806216/2023, spis. zn.: S-MHMP 1388917/2023 ze dne 28.08.2023), konkrétně podmínky č. 1, 2, 7, 9 a 10. Odvolací správní orgán má za to, že i tyto podmínky se vztahují k provádění stavby a proto odpovídajícím způsobem výrok rozhodnutí změnil.

K požadavku odvolatelek na „doprojektování“ vlivu na okolní domy z hlediska „vody na stěny“ odvolací orgán uvádí, že je řešená stavba navrhována v rozsahu půdní nástavby, nových přípojek technické infrastruktury, přístavby schodiště, stavebních úprav pro změnu v užívání stávajících částí stavby a změny stavby před dokončením týkající se dvorní přístavby, ve které budou provedeny stavební úpravy pro změnu v užívání dvorní přístavby. Umístění a provedení dvorní přístavby, vč. jejího založení a zajištění stavební jámy a čerpání podzemních vod z této jámy bylo povoleno v samostatném řízení spis. zn.: S UMCP1/110457/2023/VÝS-Hd-1/919.

Nad rámce podaných odvolání bylo zjištěno, že stavební úřad ve výrokové části vydaného rozhodnutí č. j.: UMCP1 254254/2024, spis. zn.: S UMCP1/464765/2023/VÝS-Hd-1/919 ze dne 17.05.2024 uvedl chybně v části II. podmínky pro umístění a pro provedení stavby, odst. 1., písm. c), že provedením úpravy krovu dojde k celkovému navýšení hřebene o 52 cm. Vzhledem k tomu, že je stávající výška hřebene střechy na kótě 216,49 m n. m. Bpv (vztaženo k  $\pm 0,00 = 189,84$  m n. m. Bpv = podlaha 1. NP) a navrhovaná výška hřebene střechy na kótě 217,11 m n. m. Bpv (taktéž vztaženo k  $\pm 0,00 = 189,84$  m n. m. Bpv = podlaha 1. NP), dojde k celkovému navýšení hřebene o 62 cm. Zjevně se jedná o chybu v psaní, neboť údaje o nadmořských výškách jsou uvedeny správně.

Dále bylo nad rámec podaných odvolání zjištěno, že stavební úřad v napadeném zahrnul do výrokové části tohoto rozhodnutí mezi podmínky Hygienické stanice hl. m. Prahy (č. j.: HSHMP 35856/2023, spis. zn.: S-MHMP 35856/2023 ze dne 26.07.2023) následující podmínku: „4. Doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce.“ Tato podmínka není podmínkou stanovenou ve výše uvedeném závazném stanovisku Hygienické stanice hl. m. Prahy, a navíc není Hygienická stanice hl. m. Prahy dotčeným orgánem na úseku odpadového hospodářství – tím je ÚMČ Praha 1, odbor životního prostředí a čistoty (č. j.: UMCP1 333679/2023 ze dne 27.07.2023), který však tuto podmínku ve výše uvedeném závazném stanovisku nestanovil.

Proto odvolací správní orgán provedl změny rozhodnutí tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je třeba změnit, a napadené rozhodnutí nebo jeho část změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

### **Poučení o odvolání:**

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

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

Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. ECI Engineering s.r.o., IDDS: vss9yw8  
sídlo: V kolkovně č.p. 920/5, 110 00 Praha 1-Staré Město  
zastoupení pro: DeVe Invest Three s.r.o., Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1-Nové Město
2. Jan Binar, IDDS: pcfjhss  
trvalý pobyt: Hanzelkova č.p. 2670/26, 160 00 Praha 6-Dejvice
3. Ing. Klára Binarová, IDDS: zqrctcf  
trvalý pobyt: Hanzelkova č.p. 2670/26, 160 00 Praha 6-Dejvice
4. Mgr. Stanislav Němec advokát, IDDS: e7gjubx  
místo podnikání: Postupice č.p. 58, 257 01 Postupice  
zastoupení pro: MUDr. Lucia Anna Haak, V kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město  
zastoupení pro: Pavla Haaková, V kolkovně 909/6, 110 00 Praha 1-Staré Město
5. Antonin Herbeck, Kozí č.p. 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město
6. Gilbert Khoury, Kozí č.p. 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. Ing. Otakar Nesvadba, V kolkovně č.p. 908/7, 110 00 Praha 1-Staré Město
8. Dr. Andreas Michael Riege, Kozí č.p. 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město
9. Společenství vlastníků Kozí č.p. 917, Praha 1 - Staré Město, IDDS: f6mzgd6  
sídlo: Kozí č.p. 917/3, 110 00 Praha 1-Staré Město

## II. ostatní

10. 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

11. Úřad městské části Praha 1, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS:  
b4eb2my

sídlo: Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město

12. Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město+  
příloha : spis

## III. na vědomí

MHMP STR - spis