



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
**MHMP 626560/2026**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 795156/2025/STR**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Radka Peterová**  
236 00 4815  
Počet listů/příloh: **16/0**  
Datum:  
**26.6.2026**

## 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, které společně podali

**Anna Meissner, nar. 12.11.1984, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady,**  
**Martin Vodrážka, nar. 26.10.1973, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady,**  
**Simona Vodrážková, nar. 9.6.1974, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady,**  
**Společenství vlastníků Americká 489, IČO 27257673, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady,**  
všichni práv. zast. **JUDr. Jaromírem Kyzourem, advokátem, AK se sídlem Lublaňská 398/18, 120 00 Praha 2-Vinohrady**

(dále jen "odvolatelé") proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 2, odboru výstavby (dále jen "stavební úřad") č.j. **MCP2/713537/2024/OV-OUZR/Bia, spis.zn. OV/333951/2024/Bia ze dne 29.1.2025**, kterým bylo na základě žádosti společnosti Rezidence Jana Masaryka s.r.o., IČO 24252140, se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Praha 1,

I. povoleno umístění stavby

**„Rezidence Jana Masaryka,  
Jana Masaryka 26, Americká 3, parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 4211, 4215, k.ú. Vinohrady,  
Praha 2“**

zahrnující novostavbu bytových domů B1 a B2, nástavby domů č.p. 257 a 233 v k.ú. Vinohrady, objekt vjezdu ozn. D a vjezdu ozn. F, dvě retenční nádrže, vodovodní přípojku a terénní úpravy včetně

zpevněných ploch a zídek, vše na pozemcích č. parc. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 4211 a 4215, vše v k.ú. Vinohrady, a

II. povoleno kácení dřevin a uložena náhradní výsadba,

**rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:**

**Odvolání Anny Meissner, Martina Vodrážky, Simony Vodrážkové a Společenství vlastníků Americká 489 zamítá a rozhodnutí stavebního úřadu č.j.: MCP2/713537/2024/OV-OUZR/Bia, spis.zn.: OV/333951/2024/Bia ze dne 29.1.2025 potvrzuje.**

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

Rezidence Jana Masaryka s.r.o., Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1-Nové Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle  
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice  
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov  
Quantcom, a.s., Křížíkova 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86  
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

#### **Odůvodnění:**

Stavební úřad vydal dne 29.1.2025 rozhodnutí č.j. MCP2/713537/2024/OV-OUZR/Bia, spis.zn. OV/333951/2024/Bia, kterým dle ust. § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti společnosti Rezidence Jana Masaryka s.r.o., IČO: 242 52 140, se sídlem Klimentská 1216/46, Praha 1, povolil umístění stavby „**Rezidence Jana Masaryka, Jana Masaryka 26, Americká 3, parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 4211, 4215, k.ú. Vinohrady, Praha 2**“, zahrnující novostavbu bytových domů B1 a B2, nástavbu domů č.p. 257 a 233, objekt vjezdu ozn. D a výjezdu ozn. F, dvě retenční nádrže na zadržování dešťových vod, vodovodní přípojku a terénní úpravy včetně zpevněných ploch a opěrných zídek. Současně povolil kácení dvou dřevin a uložil náhradní výsadbu.

Proti tomuto rozhodnutí podali **Společenství vlastníků Americká 489**, IČO: 272 57 673, se sídlem Americká 489, Praha 2 (dále je Společenství), **Mgr. Anna Meissner**, nar. 12.11.1984, **Simona Vodrážková**, nar. 9.6.1974, a **Martin Vodrážka**, nar. 26.10.1973, všichni bytem Americká 489/1, Praha 2, všichni práv. zast. JUDr. Jaromírem Kyzourem, advokátem, AK se sídlem Lublaňská 398/18, Praha 2, a dále **Bytové družstvo Vila Osvěta**, IČO: 278 98 199, se sídlem Jana Masaryka 165/22, Praha 2, jako účastníci řízení odvolání.

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

V průběhu odvolacího řízení, konkrétně dne 18.9.2025, bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno zpětvzetí odvolání jednoho z odvolatelů, Bytového družstva Vila Osvěta; tímto dnem bylo ve smyslu ust. § 91 odst. 3 správního řádu zastaveno řízení o odvolání této právnické osoby.

Odvolací správní orgán po ověření, že další odvolání bylo podáno účastníky 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 napadené rozhodnutí bylo všem odvolatelům z důvodu jejich velkého počtu doručováno formou veřejné vyhlášky s tím, že písemnost byla vyvěšena dne 29.1.2025. Vzhledem k tomu, že dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu se písemnost považuje za doručenou patnáctým dnem po vyvěšení, lze mít za to, že rozhodnutí bylo všem odvolatelům doručeno dne 13.2.2025. Společné odvolání bylo následně dodáno do datové schránky ÚMČ Praha 2 dne 28.2.2025, je tedy přípustné a včasné.

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.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Dne 26.6.2024 byla ke stavebnímu úřadu podána společností Rezidence Jana Masaryka s.r.o., resp. jejím zmocněncem, Mgr. Karlem Štochlem, IČO: 710 19 472, Dubinská 300, 267 24 Hostomice, žádost o vydání územního rozhodnutí pro výše uvedenou stavbu. Vzhledem k tomu, že žádost nebyla dle stavebního úřadu kompletní, byla dne 9.9.2024 pod sp. zn. OV/333951/2024/Bia, č.j. MCP2/4893953/2024/OV-OUZR/Bia vydána výzva k jejímu doplnění (např. o povolení k odstranění objektů v místě plánované stavby, závazná stanoviska, úpravu projektové dokumentace) a řízení bylo přerušeno. Po požadovaném doplnění žádosti (dne 23.10.2024) oznámil stavební úřad zahájení územního řízení všem jeho známým účastníkům (přípisem č.j. MCP2//613820/2024/OV-OUZR/Bi ze dne 7.11.2024), kterým poskytl lhůtu 15 dnů pro uplatnění případných námitek a připomínek. Dne 5.12.2024 podalo námítky Bytové družstvo Vila Osvěta a dne 9.12.2024 podali námítky prostřednictvím svého právního zástupce, JUDr. Jaromíra Kyzoura, další účastníci řízení a odvolatelé – Společenství, Mgr. Anna Meissner a Simona a Martin Vodrážkovi.

Po provedeném řízení vydal stavební úřad dne 29.1.2025 rozhodnutí sp. zn. OV/333951/2024/Bia, č.j. MCP2/713537/2024/OV-OUZR/Bia, kterým umístění předmětné stavby „Rezidence Jana Masaryka“ zahrnující novostavby bytových domů B1 a B2, nástavby domů č.p. 257 a 233, objektu vjezdu ozn. D a výjezdu ozn. F, dvě retenční nádrže na zadržování dešťových vod, vodovodní přípojku a terénní úpravy včetně zpevněných ploch a opěrných zídek dle ust. § 79 a 92 stavebního zákona povolil, a současně povolil kácení dvou dřevin a uložil náhradní výsadbu.

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 26.6.2024,

bude řízení dokončeno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska technického byla stavba posouzena dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy – PSP).

Předmětem navrženého záměru je komplex sestávající z novostavby pro bydlení (bytového domu) o sekcích B1, B2, stavebních úprav dvou uličních sekcí (A a C) s nástavbami a stavebních úprav jedné sekce (objekt E), společně využívaného třípodlažního suterénu s garážemi a pomocnými místnostmi, včetně přípojek inženýrských sítí, řešení parteru, oplocení, opěrných stěn a drobné architektury.

#### Objekt A

Na stávající objekt č.p. 257 v k.ú. Vinohrady bude umístěna jednopodlažní nástavba, která bude zastřešena novou stanovou střechou s výškou hřebene +32,934 m od úrovně podlahy 1.NP ( $\pm 0,000$ ), osazené do roviny 246,30 m n.m. Bpv. Stávající vnější stěny objektu budou v 1. až 4.NP rekonstruovány, na jižní fasádě budou doplněny nové balkony a v 5.NP bude zapuštěná lodžie. V objektu A je navrženo 18 bytových jednotek.

#### Objekty B1, B2, D a F

Novostavba objektů B1 (půdorys nadzemní části cca 19 x 20,5 m) a B2 (půdorys nadzemní části cca 34 x 23,5 m) je umístěna ve vnitrobloku a je členěna na dvě hlavní hmoty; větší hmota je opticky rozčleněna na další dvě pomocí ustoupeného proskleného krčku (objekt B2). Objekty B1 a B2 mají navržena 3 PP (podzemní podlaží) a 5 NP (nadzemní podlaží), zastřešeny budou plochou střechou s výškou atiky +18,250 (atika) od úrovně podlahy 1.NP ( $\pm 0,000$ ) objektu A; osazené do roviny 246,30 m n.m. BPV. Část podnože je v 1.PP jihozápadním směrem otevřená a jsou zde umístěny byty, dále jsou v 1.PP až 3.PP umístěny garáže a technologické prostory, sklepy a technologie. Garáže mají jednosměrný vjezd i výjezd. Vjíždí se z ulice Jana Masaryka přes objekt D a vyjíždí se do ulice Americká přes objekt F. Objekty D a F jsou navrženy výhradně pro funkci přístupu do a z podzemních garáží. V objektu B1 je navrženo 20 bytových jednotek a v objektu B2 je navrženo 30 bytových jednotek. Objekt D má základní rozměr 16,05 m x 4,75 m s výškou 3,25 m. Objekt F má základní rozměry 22,52 m x 4,6 m s výškou 5,04 m. V rámci těchto objektů vjezdu a výjezdu (D a F) je navržena vnitřní rampa pro vjezd a výjezd do 1.PP.

#### Objekt E

Stávající objekt bez č.p. na pozemku č. parc. 1277/1 v k.ú. Vinohrady s průčelím do ulice Jana Masaryka je konstrukčně propojen s objektem na sousedním pozemku č. parc. 1280 v k.ú. Vinohrady. Objekt E je přibližně lichoběžníkového půdorysu o rozměrech 4,42 m (uliční část), 5,84 m (dvorní část) a délky 26,31 m. Objekt bude zastřešen plochou střechou s výškou +5,240 m (atika jednopodlažní části) a s výškou +8,52 m (atika dvoupodlažní části) od úrovně podlahy 1.NP ( $\pm 0,000$ ) objektu A; osazené do roviny 246,30 m n.m. Bpv. V jednopodlažní části tohoto objektu bude umístěn prostor pro shromažďování popelnic pro vývoz a ve dvoupodlažní části objektu budou umístěny dva mezonetové byty.

#### Objekt C

Na stávající objekt č.p. 233 v k.ú. Vinohrady bude umístěna dvoupodlažní nástavba s podkrovím, přičemž stávající severní a jižní průčelí v 3.NP bude zachováno a mírně navýšeno z důvodu výškové návaznosti na novou část 3.NP. Objekt bude zastřešen valbovou střechou s výškou hřebene střechy +20,890 m od úrovně podlahy 1.NP ( $\pm 0,000$ ) osazené do roviny 246,30 m n.m. Bpv. Nástavba objektu C je v plném rozsahu půdorysu stávajícího objektu. Na západní straně budou v rovině střechy umístěny dva vikýře a v typových

podlažích budou na západní straně doplněna nová okna a balkony. V 1.NP mezi budovou C a severní sousední budovou bude zachován a stavebně upraven stávající jednopodlažní objekt, ve kterém bude umístěno vstupní lobby celého záměru. V objektu C je navrženo 17 bytových jednotek. V objektu C do ulice Jana Masaryka bude zřízena vstupní recepce, která bude sloužit jako vstupní prostor pro návštěvníky a obsluhu areálu.

#### Technická infrastruktura

##### *Kanalizační přípojky*

Pro navrhované objekty budou využívány 4 stávající přípojky jednotné kanalizace DN200.

##### *Domovní dešťová kanalizace*

Dešťové vody z objektů budou odváděny do retenčních nádrží umístěných ve společném suterénu, odkud budou následně regulovaně odváděny do kanalizace.

##### *Vodovodní přípojka*

Pro navrhované objekty bude využívána nová přípojka vodovodu LT DN80, která bude odbočena ze stávajícího vodovodního řadu LT DN200 v ul. Americká. Přípojka bude ukončena vodoměrnou sestavou s vodoměrem DN40 v suterénu objektu C (stávající objekt v ul. Americká 233/3).

##### *Plynovodní přípojka*

Pro navrhované objekty bude využívána stávající plynovodní přípojka STL DN25/d32 vysazená ze stávajícího STL plynovodu vedeného v ulici Americká. Bude nutná úprava stávající niky na fasádě, ve které je v současné době umístěn uzávěr a regulátor STL/NTL. Z niky na fasádě prochází NTL plynovod DN65 do 1.PP objektu, kde bude osazeno fakturační měření plynu pro objekt. Zdrojem tepla budou plynové kotelny s kondenzačními kotli a zásobníky teplé vody. Kotelny budou umístěny v suterénu stávajících objektů A a C.

#### Dopravní infrastruktura

Dopravní napojení je provedeno v místech stávajícího napojení areálu z ulice Jana Masaryka a Americká. Z ulice Jana Masaryka je plánován v místě stávajícího vjezdu vjezd do podzemních garáží. Výjezd z podzemních garáží je pak plánován do ulice Americká taktéž v místě stávajícího vjezdu, který zůstává zachován. Podzemní garáže jsou tak řešeny jako průjezdné.

Součástí navrženého stavebního záměru je i kácení dvou kusů dřevin, terénní úpravy vč. zpevněných ploch a opěrných zídek.

Pokud jde o společné **odvolání Společenství, Mgr. Anny Meissner a Simony a Martina Vodrážkových**, odvolací správní orgán k jednotlivým námitkám uvádí:

#### Rozpor záměru s územně plánovací dokumentací a § 20 PSP

Odvolatelé namítají rozpor navrženého stavebního záměru s územně plánovací dokumentací, resp. s územním plánem hl. m. Prahy, a s ust. § 20 PSP, přičemž odůvodnění těchto tvrzených rozporů se vzájemně prolínají.

V řízení bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování (odboru územního rozvoje MHMP) sp. zn. S-MHMP 947611/2024, č.j. MHMP 1043108/2024 ze dne 6.6.2024. Vzhledem k tomu, že odvolatelé vyjádřili nesouhlas s tímto stanoviskem (zejména z důvodu údajného nerespektování

stávajícího stabilizovaného území, nadměrné výšky stavby a rozsáhlé stavební činnosti) a označili je za nezákonné a nedostatečně odůvodněné, požádal odvolací správní orgán ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu správní orgán nadřízený dotčenému orgánu, tedy Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), o jeho potvrzení či změnu. Výsledkem tohoto přezkumu bylo závazné stanovisko MMR č.j. MMR-79560/2025-84 ze dne 15.12.2025, jímž byla změněna část odůvodnění napadeného závazného stanoviska, v zásadě však bylo závazné stanovisko potvrzeno.

MMR posoudilo záměr z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy (ZÚR HMP), přičemž dospělo k závěru, že je s těmito nástroji územního plánování v souladu, a že je z hlediska souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn (dále jen „územní plán“) přípustný.

K námitce odvolatelů týkající se problematiky umístění záměru do stabilizovaného území MMR uvádí:

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

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

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

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

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

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou nepřijatelné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry výrazně odlišují od parametrů stávajících staveb, což není posuzovaný případ.

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

Nebo na rozsudek NSS ze dne 18. 8. 2025, č.j. 3 As 271/2024-47, kde je zejména uvedeno: „Na lokalitu je nutno nahlížet optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází“ (pozn.: jedná se o lokalitu ve smyslu ÚAP HMP) a dále je uvedeno: „Pro posuzování charakteru dané lokality proto nejde odhlížet od staveb, které nejsou rodinnými vilovými domy, jak navrhovala stěžovatelka. Takový postup nemá oporu v zákoně“.

Ministerstvo dále uvádí, že při posouzení přípustnosti prostorových parametrů záměru zohlednilo primárně stávající stavby situované ve stejné lokalitě č. 300 „Kleovka“ se strukturou zahradního města dle ÚAP HMP.

Co se týče pojmu „zahradní město“, ministerstvo uvádí, že pojem „zahradní město“ není v ÚP SÚ HMP definován a je obsažen pouze v nezávazných ÚAP HMP, proto tento pojem nemůže být chápán ani jako závazný regulativ.

V ÚAP HMP je k pojmu „zahradní město“ zejména uvedeno, že „Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve svazích často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity.“

Z uvedené nezávazné definice vyplývá, že „zahradní město“ tvoří převážně, nikoliv výlučně rodinné domy a vily. Výše bylo prokázáno, že se v daném území nachází z hlediska výšky, podlažnosti či objemu se záměrem srovnatelné stavby i stavby s většími parametry než záměr, které rovněž spoluutváří charakter daného území (lokality), proto nelze dospět k závěru, že by umístění záměru mohlo mít na charakter daného území (lokality) zásadní vliv.

Vzhledem k tomu, že je záměr navržen při rozhraní lokalit, ministerstvo částečně zohlednilo i parametry stávajících staveb v navazující lokalitě č. 020 „Vinohrady“ s blokovou strukturou dle ÚAP HMP, neboť tyto stavby rovněž spoluutváří charakter této části území hl. m. Prahy či charakter zástavby při ulicích Jana Masaryka a Americká.

Ministerstvo dále uvádí, že záměr je navržen jako soubor objektů propojených v rámci podzemních podlaží, jejichž nadzemní podlaží působí samostatným dojmem, proto na strukturu zahradního města tvořenou primárně samostatně působícími nadzemními hmotami staveb malého či středního měřítko nemůže mít žádný zásadní vliv. Z tohoto hlediska má na stávající strukturu zahradního města výrazně větší vliv soubor stávajících bytových domů na pozemcích parc.č. 1298, 1299, 1300 a 1302 v k.ú. Vinohrady, jejichž nadzemní hmoty vytváří souvislý blok ve tvar písmene „U“, nebo objekt na pozemku parc.č. 4394/3 v k.ú. Vinohrady vytvářející souvislý blok nadzemních podlaží v délce cca 160 m. Záměr se tedy struktuře zahradního města přizpůsobuje výrazně lépe než výše uvedené stávající objekty, které také spoluutváří charakter dotčené lokality se strukturou zahradního města.

*Okolnost, že na pozemcích záměru dochází vlivem záměru tvořeného souborem staveb k dotvoření stávající urbanistické struktury, nelze v kontextu rozsahu stávajících staveb v rámci dotčené lokality považovat za rozsáhlou stavební činnost, která by přetvářela urbanistickou strukturu této části urbanizovaného území hl. m. Prahy, naopak záměr strukturu této části území hl. m. Prahy vhodně doplňuje souborem samostatně působících staveb se srovnatelnými parametry jako stávající zástavba.*

K problematice týkající se převýšení MMR uvádí:

*Platný ÚP SÚ HMP žádnou konkrétní regulaci týkající se max. výšky či max. podlažnosti pro pozemky záměru či dotčenou plochu neobsahuje. Přípustné řešení se z tohoto hlediska odvozuje od parametrů stávajících staveb uplatňujících se primárně ve stejné lokalitě, přičemž výše bylo prokázáno, že se záměr z hlediska výšky i podlažnosti nevyvíká stávající zástavbě uplatňující se ve stejné lokalitě se shodnou urbanistickou strukturou zahradního města, proto ani výškové řešení záměru, včetně případného převýšení, nemůže být orgánem územního plánování hodnoceno negativně.*

*K převýšení staveb ministerstvo doplňuje, že z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) lze dovodit, že v dané lokalitě č. 300 „Kleovka“ spolu přímo sousední i výškově či objemově nesourodé stavby, např. objekt na pozemcích parc.č. 1253/1 a 1256 v k.ú. Vinohrady převyšuje sousední objekt na pozemku parc.č. 1252 v k.ú. Vinohrady, objekt na pozemku parc.č. 1278 v k.ú. Vinohrady převyšuje stávající sousední objekt na pozemku parc.č. 1277/1 v k.ú. Vinohrady, objekt na pozemku mj. parc.č. 1302 v k.ú. Vinohrady převyšuje sousední objekt na pozemku parc.č. 1304/2 v k.ú. Vinohrady, objekt na pozemku parc.č. 1307 v k.ú. Vinohrady převyšuje sousední objekt na pozemku parc.č. 1309 v k.ú. Vinohrady, objekt na pozemku parc.č. 1289 v k.ú. Vinohrady převyšuje sousední objekt na pozemku parc.č. 1287/1 v k.ú. Vinohrady, objekt na pozemku parc.č. 1335/6 v k.ú. Vinohrady převyšuje sousední objekt na pozemku parc.č. 1336 v k.ú. Vinohrady, objekt na pozemku parc.č. 1294 v k.ú. Vinohrady převyšuje sousední objekt na pozemku parc.č. 1295 v k.ú. Vinohrady atd., proto je zjevné, že výšková různorodost (převýšení) navazujících staveb není v dané lokalitě nijak výjimečná. Záměr tudíž ani z tohoto hlediska nepředstavuje změnu v území, která by narušovala strukturu daného území (lokality).*

*Předmětný záměr rovněž nelze považovat za dominantu daného území (lokality), neboť záměr je rozdělen do několika samostatně působících nadzemních hmot, čímž je docíleno toho, že záměr rozhodně nebude působit tak dominantním dojmem jako např. soubor bytových domů na pozemcích parc.č. 1298, 1299, 1300 a 1302 v k.ú. Vinohrady nebo objekt na pozemku parc.č. 4394/3 v k.ú. Vinohrady.*

K problematice týkající se míry využití území (zastavěnosti pozemku a rozsahu ploch zeleně) MMR upozornilo na rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno: „...v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území“. MMR se s tímto závěrem ztotožnilo a doplnilo, že ... stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb, a provádět porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

*Pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či rozsah ploch zeleně v rámci stabilizované plochy SV, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník*

*dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, resp. procentuální míru ploch zeleně, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci neobsahuje.*

K námitce týkající se architektonického ztvárnění záměru MMR uvedlo, že k posouzení umístění záměru do památkové zóny je příslušný dotčený orgán na úseku státní památkové péče, přičemž platný ÚP SÚ HMP z hlediska vzhledu staveb *nestanovuje ve stabilizovaném území žádné požadavky a s ohledem na § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona ani takto podrobnou regulaci obsahovat nemůže.*

MMR k uvedenému dále doplnilo, že *s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) lze dovést, že stavby v lokalitě č. 300 „Kleovka“ nemají jednotný charakter, neboť jsou zde situovány stavby s různorodou výškou, podlažností, objemem, typem zastřešení (šikmé i ploché střechy), vzhledem fasád či architektonickými detaily, proto nelze seznat, že by na stavby v této lokalitě byly z těchto hledisek kladeny nějaké zvláštní sjednocující požadavky. Navržené samostatně působící nadzemní objekty v rámci záměru se sledovaným parametřům stávajících staveb rozhodně nevykukají, proto nelze dospět k závěru, že by záměr mohl mít na dané území nějaký zásadní vliv, resp. že by odporoval požadavku na dotvoření stávající urbanistické struktury stabilizovaného území. Okolnost, že jsou jednotlivé nadzemní objekty propojeny v úrovni podzemních podlaží, nelze záměru klást k tíži, neboť podzemní podlaží nemají na vnímání urbanistické struktury nijak zásadní vliv a podzemní podlaží (využitá jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy apod.) se zároveň do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP ani nezapočítávají. Rozsah podzemních podlaží v rámci záměru zároveň naplňuje i požadavek ZÚR HMP, aby doprava v klidu v oblasti celoměstského centra byla řešena primárně v podzemních garážích.*

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

K problematice týkající se cílů a úkolů územního plánování MMR uvádí, že *obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou upřesněny a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, přičemž výše bylo prokázáno, že je záměr navržen v souladu s těmito nástroji územního plánování, proto nemůže být ani v rozporu s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování. Není úkolem orgánu územního plánování, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další a další podmínky, které nejsou podepřeny účinnými závaznými nástroji územního plánování (PÚR ČR, ZÚR HMP, ÚP SÚ HMP).*

S ohledem na výše uvedené tedy byla námitka odvolatelů ohledně tvrzeného nesouladu záměru s územním plánem shledána **nedůvodnou**.

Pokud jde o soulad navrženého stavebního záměru s ust. § 20 (Obecné požadavky na umístování staveb) PSP, odvolací správní orgán uvádí:

Z obsahu napadeného rozhodnutí (str. 9) vyplývá, že se stavební úřad ztotožnil s posouzením splnění požadavků zmíněného ustanovení PSP uvedeným v projektové dokumentaci. Souhrnná technická zpráva pod bodem B.1 *Popis území stavby*, písm. c) *informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území* konkrétně uvádí:

*Záměr se nachází ve stabilizovaném území není uváděna míra využití ploch. 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).*

*Stávající struktura lokality je dle územně analytických podkladů 06 - zahradní město, hned na druhé straně ulic jak Jana Masaryka, tak Americká je však již 02 - bloková struktura.*

*Výšková hladina podlažnosti zástavby v okolí se dle ÚAP pohybuje od 3NP až do 6NP. Nad těmito podlažími se následně nachází ještě střecha nebo ustoupené podlaží. Zde je však nutné uvést, že výška podlaží okolních činžovních domů z konce 19. a počátku 20. století je často výrazně vyšší, než je standardní výška podlaží dnešních novostaveb pro bydlení. Pokud má historický činžovní dům uvedenu výšku 4NP, lze do této výšky vystavět 5NP dnešní novostavby a výška hlavní římsy zůstane stejná. Toto je ostatně patrné i na samotném projektu, kdy například sekce A má stávající 4NP, což výškově odpovídá téměř 5NP sekcí B1 a B2, které jsou novostavbami.*

*Ve stavebním bloku, jehož součástí je i Rezidence Jana Masaryka se dle ÚAP nacházejí objekty s výškou 4NP (například dům na parc. č. 1268, 1253/1 nebo 1254/8 nebo vila Osvěta či některé z objektů Americká Park) + střecha nebo ustoupené podlaží. Navržená podlažnost sekcí Rezidence Jana Masaryka, která činí 4NP + střecha nebo ustoupené podlaží je tedy zcela v souladu s charakterem okolní zástavby v bloku. Pokud bychom se podívali i do okolních stavebních bloků, tedy přes ulici Jana Masaryka a Americká, najdeme zde objekty s vyšší podlažností 5NP (například dům na parc. č. 792 nebo 1499) a dokonce i s podlažností 6NP (například dům na parc. č. 785 nebo 1498/1).*

*Výška obvodových linií střech, tedy hlavních říms zástavby v okolí má dle ÚAP maximum na 20,7m (dům na parc. č. 1268), 23,6m (dům na parc. č. 1253/1) a 19,6m (dům na parc. č. 1254/8) nebo 15,9m (vila Osvěta) či 15,2m (jeden z objektů Americká Park) - vše ve stavebním bloku jehož součástí je i záměr Rezidence Jana Masaryka. Navržená výška hlavní římsy sekcí Rezidence Jana Masaryka, která činí 19m (sekce A), 13,45m (sekce B1 a B2), 15m (sekce C) je tedy zcela v souladu s charakterem okolní zástavby v bloku. Opět kdybychom se podívali do bloků okolních, se záměrem těsně sousedících, našli bychom výšky obvodových linií střech ještě podstatně vyšší (přesahující 23m).*

*Výšková hladina bloku, ve kterém je záměr umístěn, odvozená od výšky obvodových linií střech je na úrovni V (tedy do 21 m). Žádný z navržených objektů tuto výškovou hladinu nepřekračuje.*

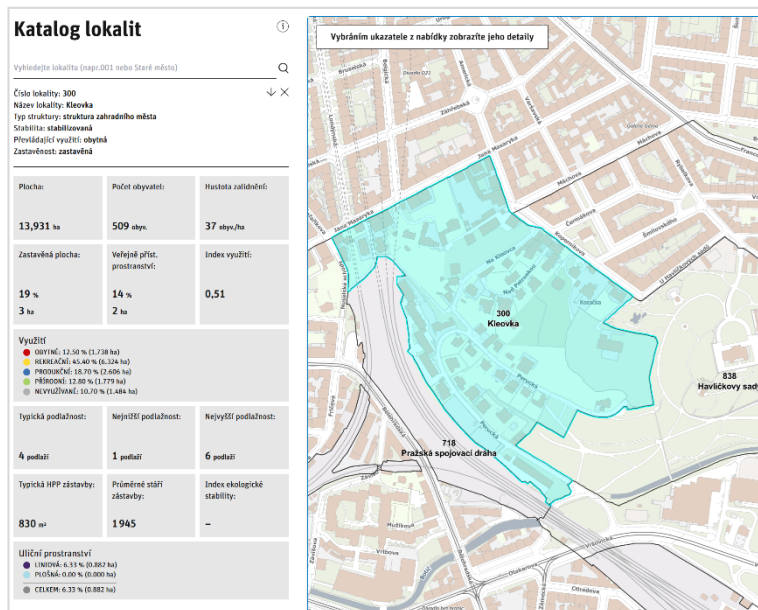
*Struktura zahradního města v lokalitě lze popsat jako zástavba solitérních vil a činžovních domů v zahradách. Některé z těchto objektů jsou přimknuté k ulici a k uliční čáře a až za nimi začíná zahrada (dům na parc. č. 1268 nebo 1284/4 Americká Park), některé jsou na pozemcích umístěny zcela volně v zahradě (vila Osvěta a další z objektů Americká Park). Stejnou strukturu reprezentuje i návrh Rezidence Jana Masaryka, kdy sekce A a C zůstávají na uliční čáře a sekce B1 a B2 stojí volně v nově budované zahradě.*

*Půdorysné rozměry okolních staveb reprezentované zastavěnou plochou jsou různé. Dům na parc. č. 1268 při ulici Jana Masaryka má zastavěnou plochu cca 755m<sup>2</sup>. Vila Osvěta má zastavěnou plochu cca 395m<sup>2</sup>. Objekty Americká Park mají zastavěnou plochu od cca 320m<sup>2</sup> po 515m<sup>2</sup>. Jednotlivé sekce záměru Rezidence Jana Masaryka mají zastavěnou plochu 243m<sup>2</sup> (sekce A), 358m<sup>2</sup> (sekce B1), 583m<sup>2</sup> (sekce B2) a 371 m<sup>2</sup> (sekce C). Jednotlivé sekce záměru jsou svým půdorysným rozměrem tedy zcela v souladu s okolními budovami ve svém bezprostředním okolí.“*

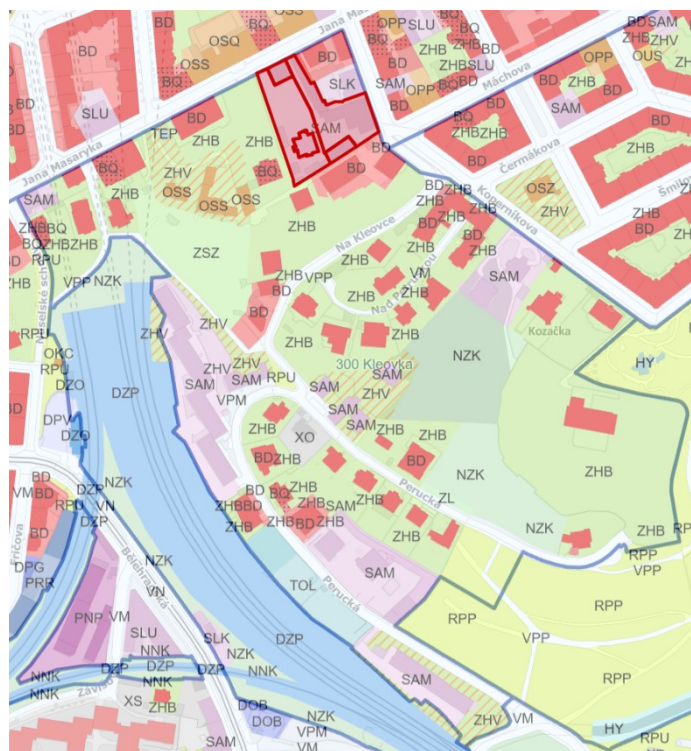
*Nutno dodat, že odvolací správní orgán se s uvedeným posouzením ztotožňuje pouze částečně, nesouhlasí s posouzením výšky obvodových linií střech; v tomto směru tedy doplňuje:*

*Podle údajů dostupných z Územně analytických podkladů (ÚAP) hl. m. Prahy (2024), šestá aktualizace (dále jen „ÚAP“) se navržený stavební záměr nachází v lokalitě ozn. **300 Kleovka** se strukturou zahradního města. Tuto lokalitu lze vymezit přibližně ulicemi Jana Masaryka, Americká, Koperníkova, západní stranou parku Havlíčkovy*

sady a železniční tratí. Dle katalogu lokalit (viz ÚAP) se jedná o stabilizované území, ve kterém je typická podlažnost 4 podlaží a nejvyšší podlažnost činí 6 podlaží.



Dle ÚAP (Vrstvy: Využití→Využití území) se ve vymezeném území vyskytují plochy využité zejména pro bytové domy (BD), administrativa, komerční služby (SAM), zahrady rodinných domů (ZHB), nelesní porosty dřevin zapojené s keří (NZK) a školy střední, vyšší, speciální a ostatní školská zařízení (OSS) – viz obr. níže. Dle souhrnné technické zprávy bod B.2 *Celkový popis stavby* písm. b) *účel užívání stavby* bude navržený stavební záměr užíván pro bydlení.



Vzhledem k tomu, že lokalita ozn. 300 Kleovka není svým rozsahem veliká, vymezil si odvolací správní orgán pro posouzení navrženého stavebního záměru s požadavky ustanovení § 20 odst. 1 PSP území shodující se s lokalitou ozn. 300 Kleovka (dále též „vymezené území Kleovka“).

Dva pozemky dotčené navrženým stavebním záměrem, tj. pozemek parc. č. 4211 a 4215 v katastrálním území Vinohrady (jedná se o pozemky komunikací, tj. ulice Jana Masaryka a ul. Americká) se již nachází v lokalitě ozn. 020 Vinohrady. Dle katalogu lokalit (viz ÚAP) se jedná o stabilizované území s blokovou strukturou, ve kterém je typická podlažnost 5 podlaží a nejvyšší podlažnost činí 10 podlaží. Lokalita ozn. 020 Vinohrady je přibližně 16,5x rozlehlejší oproti lokalitě ozn. 300 Kleovka (lokalita ozn. 020 Vinohrady má rozlohu 230,566 ha a lokalita ozn. 300 Kleovka má rozlohu 13,931 ha). Při posouzení navrženého stavebního záměru s požadavky ustanovení § 20 odst. 1 PSP bylo přihlédnuto i k navazující lokalitě ozn. 020 Vinohrady. V této lokalitě bylo zvoleno území vymezené přibližně ulicemi Francouzská, Jugoslávská, Bělehradská, Šafaříkova, U Zvonařky, Jana Masaryka, Americká a Máchova (dále též „vymezené území Vinohrady“). Vymezené území Vinohrady svojí délkou odpovídá přibližně vymezenému území Kleovka.

Předmětem navrženého stavebního záměru je bytový komplex. Vzhledem k tomu, že nadzemní hmoty jednotlivých objektů působí samostatně, posuzoval odvolací správní orgán objemové (hmotové) působení jednotlivých objektů.

Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že navržený stavební záměr bude mít následující parametry:

**objekt A** bude mít 1PP a 5NP, zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 244 m<sup>2</sup>, zastřešení šikmou střechou a regulovanou výšku + 20,43 m;

**objekt B1** bude mít 3PP a 5NP, zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 386 m<sup>2</sup>, zastřešení plochou střechou a regulovanou výšku + 17,70 m;

**objekt B2** bude mít 3 PP a 5NP, zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 609 m<sup>2</sup>, zastřešení plochou střechou a regulovanou výšku + 21,35 m;

**objekt C** bude mít 2PP a 4NP + „střešní“ podlaží, zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 417 m<sup>2</sup>, zastřešení šikmou střechou a regulovanou výšku + 18,25 m;

**objekt E** bude mít 1PP a 2NP, zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 137 m<sup>2</sup>, zastřešení plochou střechou a regulovanou výšku + 8,70 m.

Regulovaná výška byla u jednotlivých objektů stanovena následovně:

u **objektu A** byla stanovena ve výšce + 20,43 m a byla posouzena z výkresu C.3 *Koordinační situační výkres* a z výkresu *Dům A, pohled severní, pohled západní*; část D3, část stavby A, rozlišení NW a z výkresu *Řez 3-3, Řez 4-4*; část D2, část stavby A, rozlišení 5. Z těchto výkresů vyplývá, že nejvyšší regulovaná výška se nachází v západním rohu objektu A. Jelikož se v tomto místě nenachází žádná kóta, vycházel odvolací správní orgán z absolutní výšky, nacházející se v polovině objektu D (vjezd), tj. + 244,850 m a z úrovně hlavní římsy, tj. + 265,280 m. Rozdíl těchto hodnot činí 20,43 m.

u **objektu B1** byla stanovena ve výšce + 17,70 m a byla posouzena z výkresu C.3 *Koordinační situační výkres* a z výkresu *Novostavba dům B1, pohled severní, pohled západní*; část D3, část stavby B1, rozlišení NW, z výkresu *Půdorys 1.NP*; část D1, část stavby B1, rozlišení 10, z výkresu *Půdorys 1.UGF*; část D1, část stavby B1, rozlišení 01 a z výkresu *Řez 1-1*; část D2, část stavby A, rozlišení 3. Z těchto výkresů vyplývá, že nejvyšší regulovaná výška se nachází na severozápadní straně objektu B1. Přilehlý terén dosahuje absolutní výšky + 246,850 m a absolutní výška atiky činí +264,550 m. Rozdíl těchto hodnot činí + 17,70 m.

u **objektu B2** byla stanovena ve výšce + 21,35 m a byla posouzena z výkresu C.3 *Koordinační situační výkres* a z výkresu *Řez 1-1*; část D2, část stavby A, rozlišení 3, dále z výkresu *Řez 2-2*; část D2, část stavby A, rozlišení 4 a z výkresu *Řez 3-3*, *Řez 4-4*; část D2, část stavby A, rozlišení 5. Z těchto výkresů vyplývá, že nejvyšší regulovaná výška se nachází na jihozápadní straně objektu B2. Přilehlý terén odpovídá úrovni podlahy 1.PP, tj. absolutní výšce + 243,205 m a absolutní výška atiky činí +264,550 m. Rozdíl těchto hodnot činí + 21,345 m.

u **objektu C** byla stanovena ve výšce + 18,25 m a byla posouzena z výkresu *Dům C, pohled jižní, pohled východní*; část D3, část stavby C, rozlišení SE a výkresu C.3 *Koordinační situační výkres*. Z těchto výkresů vyplývá, že nejvyšší regulovaná výška se nachází v jihovýchodním rohu objektu C. Jelikož se v tomto místě nenachází žádná kóta, vycházel odvolací správní orgán z absolutní výšky, nacházející se v polovině objektu F (výjezd), tj. + 244,060 m a z úrovně hlavní římsy, tj. + 262,310 m. Rozdíl těchto hodnot činí 18,25 m.

**objekt E** má regulovanou výšku + 8,70 m a byla posouzena z výkresu *Dům E., pohled západní*; ozn. část D3, část stavby E, zobrazení V, rozlišení W.

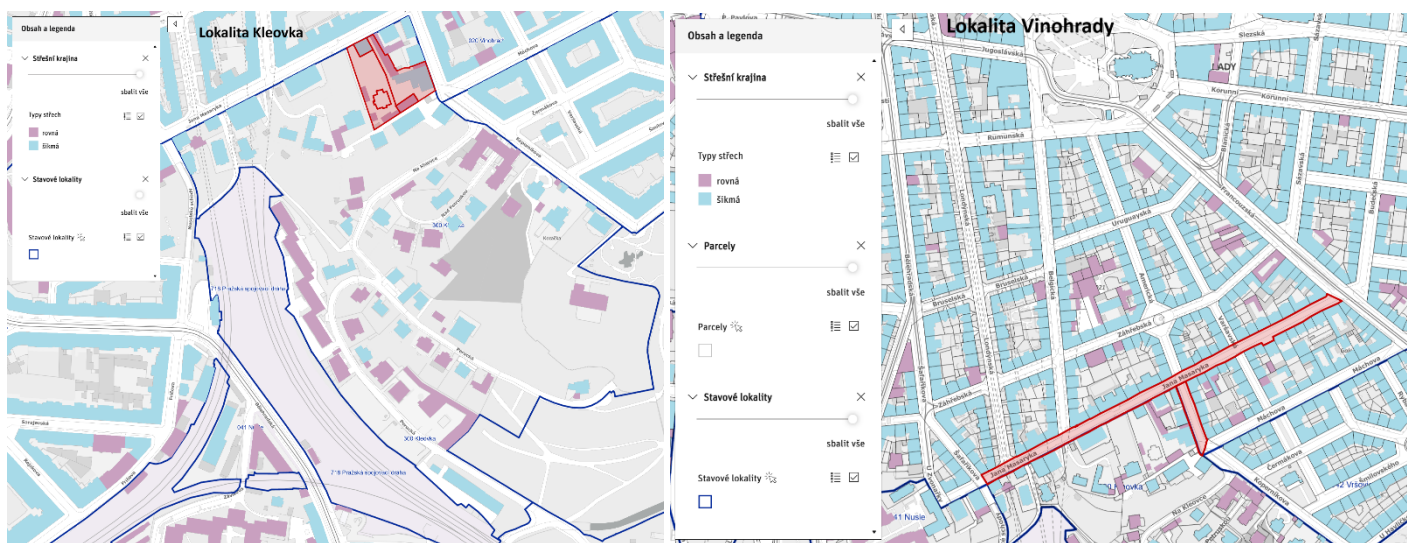
Odvolací správní orgán bude navržený stavební záměr posuzovat zejm. vůči vymezenému území Kleovka, neboť právě v tomto území budou umístěny dominantní objekty, resp. převážná část navrženého stavebního záměru. Ve vymezeném území Vinohrady, na kterém se nachází dotčené pozemky parc. č. 4211 a 4215 v katastrálním území Vinohrady, dojde v rámci navrženého stavebního záměru k provedení objektu SO-07 *Úprava komunikací a stávajících přejezdů do hromadných garáží včetně dopravního značení*, IO-01 *Přípojka elektro – upravovaná přípojka*, IO-02 *Přípojka slaboproud – stávající přípojky*, IO-03 *Přípojka vodovod – nová přípojka a rušené stávající přípojky*, IO-04 *Přípojka kanalizace – stávající přípojky*, IO-05 *Přípojka plynovodu – upravovaná přípojka a rušené přípojky* (viz Průvodní zpráva bod A.2 *Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení* str. 4). Jedná se tedy o objekty, které budou mít vizuálně zanedbatelný, popř. žádný vliv na své okolí. Odvolací správní orgán bude k vymezenému území Vinohrady přihlížet jako k lokalitě sousední, resp. navazující. Nicméně i přesto zohlední její stávající zástavbu (charakter) vůči navrženému stavebnímu záměru.

Pozn.: V rámci navrženého stavebního záměru bude mezi objektem C a severní sousední budovou zachován a stavebně upraven stávající jednopodlažní objekt, ve kterém bude umístěno vstupní lobby celého záměru. Při posouzení souladu navrženého stavebního záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů neposuzoval odvolací správní orgán tento objekt samostatně, ale jako součást objektu C. Dle výkresové části (část D1/část stavby C/Rozlišení 10) je tento objekt (vstupní lobby) provozně propojen mj. s objektem C, resp. místností recepce. Odvolací správní orgán do svého posouzení nezahrnoval ani objekty D (vjezd) a F (výjezd), neboť se jedná o doplňkové objekty (umožňující vjezd/ výjezd do/z podzemních podlaží), které svými rozměry nepřesahují rozměry objektů A, B1, B2, C a E.

### ***Posouzení střešní krajiny***

Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že navržený stavební záměr bude u objektů A, C zastřešený šikmou střechou a u objektů B1, B2, E zastřešený plochou střechou.

Z ÚAP vyplývá, že se ve vymezeném území Kleovka nachází zastřešení rovnými i šikmými střechami přibližně ve stejném poměru. Ve vymezeném území Vinohrady je převažující zastřešení řešeno šikmými střechami, i přesto je několik objektů zastřešeno střechami plochými. Ploché střechy nejsou ve vymezeném území Vinohrady výjimečné a současně lze shledat, že ploché střechy jsou v několika případech soustředěny do vnitrobloku.



Je zřejmé, že navržený stavební záměr odpovídá střešní krajinou charakteru okolí ve vymezeném území Kleovka i v sousedním vymezeném území Vinohrady.

### Posouzení výšky

Ust. § 26 (Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci) PSP stanoví, že *stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25 PSP. Není-li výšková regulace stanovena územně plánovací dokumentací, platí, že ve stabilizovaném území se výškové hladiny odvozují z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a/ až g/ PSP) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.*

Dle ust. § 25 (Výšková regulace) odst. 1 PSP *výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.,*

V ust. § 25 odst. 2 PSP jsou uvedeny výškové hladiny určující minimální a maximální regulovanou výšku budov. Rozsah výšek v území lze stanovit určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Ust. § 27 (Určení výšky) odst. 1 PSP stanoví, že *regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.*

Dle výše uvedených parametrů navrženého stavebního záměru spadá:

**objekt A** → regulovaná výška + 20,43 m do hladiny č. V (12 m – 21 m);

**objekt B1** → regulovaná výška + 17,70 m do hladiny č. V (12 m – 21 m);

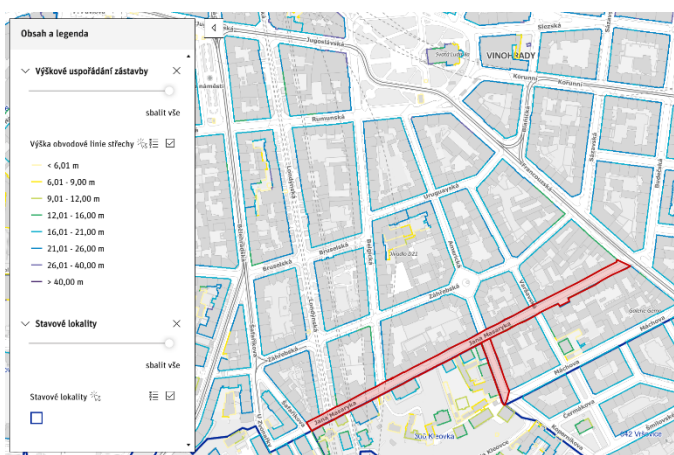
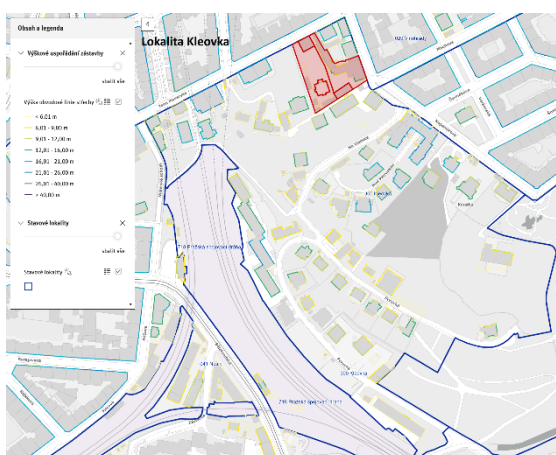
**objekt B2** → regulovaná výška + 21,35 m do hladiny č. VI (16 m – 26 m);

**objekt C** → regulovaná výška + 18,25 m do hladiny č. V (12 m – 21 m);

**objekt E** → regulovaná výška + 8,70 m do hladiny č. II (0 m – 9 m).

Z ÚAP vyplývá, že vymezené území Kleovka nemá jednotné pojetí výškových hladin. Nachází se tu objekty zařaditelné do hladiny **V (12 m – 21 m)** i **VI (16 m – 26 m)**. Do hladiny VI lze zařadit např. objekt na pozemku parc. č. 1268 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 21,1 m), objekt na pozemku parc. č. 1256 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 21,4 m), objekt na pozemku parc. č. 1253/1 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 23,9 m), objekt na pozemku parc. č. 4394/3 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 21,8 m), objekt na pozemku parc. č. 1307 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 22,3 m), objekt na pozemku parc. č. 1304/2 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 21,1 m), objekt na pozemku parc. č. 1298 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 23,1 m), objekt na pozemku parc. č. 1302 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 24,5 m). Do hladiny **V (12 m – 21 m)** lze zařadit např. objekt na pozemku parc. č. 1250 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 16,9 m), objekt na pozemku parc. č. 1254/8 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 20,8 m), objekt na pozemku parc. č. 1294 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 18,7 m), objekt na pozemku parc. č. 1316 v katastrálním území Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 17,9 m) a samozřejmě i objekty nižší.

Ve vymezeném území Vinohrady je převažující hladina **VI (16 m – 26 m)**, současně se zde ale vyskytují i objekty, které lze zařadit do hladiny **VII (21 m – 40 m)** - např. objekt na pozemku parc. č. 120 v k.ú. Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 26,6 m), objekt na pozemku parc. č. 2 v k.ú. Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 29,1 m), objekt na pozemku parc. č. 226 v k.ú. Vinohrady (maximální výška obvodové linie střechy činí 29,7 m).



Navržený stavební záměr tudíž odpovídá výškou charakteru okolí ve vymezeném území Kleovka i v sousedním vymezeném území Vinohrady.

## Posouzení podlažnosti

Dle výše uvedených parametrů navrženého stavebního záměru:

**objekt A** bude mít 1PP a 5NP;

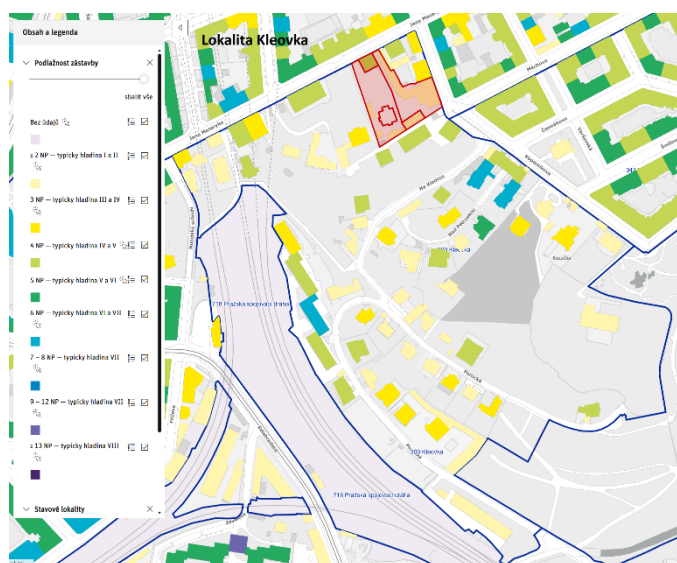
**objekt B1 a B2** bude mít 3 PP a 5 NP;

**objekt C** bude mít 2 PP a 4NP + „střešní“ podlaží;

**objekt E** bude mít 1PP a 2NP.

Z ÚAP vyplývá, že ve vymezeném území Kleovka se střídají různé výškové úrovně bez jednotného uspořádání. Nachází se tu objekty, které mají od 1NP (např. objekt na pozemku parc. č. 1259/2, 1359/3 a 4394/11 v katastrálním území Vinohrady) do 6NP (např. objekt na pozemku parc. č. 4394/3, 1298 a 1302 v katastrálním území Vinohrady). Objekt na pozemku parc. č. 1304/2 v katastrálním území Vinohrady má 5NP.

Ve vymezeném území Vinohrady se také střídají různé výškové úrovně bez jednotného uspořádání. Nachází se zde objekty, které mají od 3NP do 7NP (např. objekt na pozemku parc. č. 873, 120, 121, 122, 735, 2, 720 vše v katastrálním území Vinohrady). Objekt na pozemku parc. č. 813/1 v katastrálním území Vinohrady má 7NP a 1 podlaží ustupující/„střešní“. Nižší objekty, než 3NP jsou situovány uprostřed vnitrobloků, výjimku tvoří část objektu na pozemku parc. č. 1514 v katastrálním území Vinohrady, který je umístěn podél uliční/ stavební čáry.



Navržený stavební záměr odpovídá podlažností charakteru okolí ve vymezeném území Kleovka i v sousedním vymezeném území Vinohrady.

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že údaje o počtu podzemních podlaží nejsou v ÚAP evidovány, proto u podlažnosti stávajících staveb uváděl pouze počet nadzemních podlaží.

## Celkové zhodnocení

Pro lokalitu Kleovka je charakteristická řídkší zástavba se svažujícím se terénem směrem k dráze. Oproti lokalitě Vinohrady se tu vyskytuje více objektů s podlažností do 2NP. Navržený stavební záměr se nachází na okraji lokality Kleovka a navazuje na lokalitu Vinohrady, pro kterou je charakteristická zástavba s vyšší podlažností, resp. typická podlažnost je 5NP.

V lokalitě Kleovka se již nyní nachází soubor bytových domů, tj. objekty na pozemcích parc. č. 1298, 1299, 1300 a 1302 v katastrálním území Vinohrady, který má (dle údajů v ÚAP) max. 6 NP + 1 podlaží ustupující/ „střešní“ a maximální výšku obvodových linií střechy ve výšce + 24,5 m se zastavěnou plochou přes 1400 m<sup>2</sup>. Dále se v této lokalitě nachází soubor 4 objektů, na pozemku parc. č. 4394/3 v katastrálním území Vinohrady, který má (dle údajů v ÚAP) max. 6NP a výšku obvodových linií střechy ve výšce + 21,8 m se zastavěnou plochou 2331 m<sup>2</sup>. Bytový dům na pozemku parc. č. 1268 v katastrálním území Vinohrady má 4 NP + 1 podlaží ustupující/ „střešní“, maximální výšku obvodových linií střechy ve výšce + 21,1 m a zastavěnou plochu cca 860 m<sup>2</sup>. Ve vymezeném území Kleovka se již nyní vyskytují objekty, které dosahují obdobných nebo větších parametrů než navržený stavební záměr.

Navržený stavební záměr navazuje na zástavbu typickou pro vymezené území Vinohrady a současně nenarušuje stávající zástavbu vymezeného území Kleovka.

Dle odvolacího správního orgánu je tedy navržený stavební záměr v souladu s požadavky ustanovení § 20 odst. 1 PSP. Námitka odvolatelů je tak **nedůvodná**.

Dne **25.11.2025**, tedy cca půl roku po podání odvolání, obdržel odvolací správní orgán ze strany odvolatelů jeho **doplnění**, v němž požádali o přezkum závazného stanoviska na úseku státní památkové péče vydané odborem památkové péče MHMP pod sp. zn. S-MHMP 388815/2022, č.j. MHMP 1220165/2022 dne 1.7.2022, a to z důvodu jeho údajné nezákonnosti. Dle názoru odvolatelů byla nesprávně posouzena přípustnost záměru z hlediska dotčeného území, stavby v rámci záměru jsou nepřiměřeně vysoké a zasahují do charakteru předmětné památkově chráněné lokality, jež byla vyhlášena památkovou zónou.

Dle odborné literatury (Jemelka, Pondělíčková, Bohadlo, 2016, s. 467 – 468) pokud účastník řízení odvolání doplní po uplynutí zákonem stanovené lhůty pro odvolání (což se v daném případě stalo), nehledí se na takové podání jako na odvolání, ale jako na vyjádření účastníka dle ust. § 36 odst. 1 správního řádu. Je však zřejmé, že i vyjádřeními podanými po uplynutí lhůty je odvolací správní orgán povinen se zabývat a zohlednit je ve svém rozhodnutí o odvolání. Tato dodatečná vyjádření však již nemají vliv na rozsah přezkumné činnosti odvolacího správního orgánu, jež je vymezen v ust. § 89 odst. 2 správního řádu. S ohledem na tuto skutečnost se tedy odvolací správní orgán k uvedené námitce vyjádří a vypořádá ji v souladu se závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče, nicméně postupovat dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu a žádat správní orgán nadřízený dotčenému orgánu o potvrzení či změnu závazného stanoviska již nelze.

Jak je výše uvedeno, odvolatelé mají za to, že stavby v rámci záměru jsou nepřiměřeně vysoké a zasahují do charakteru předmětné památkově chráněné lokality; předmětné závazné stanovisko tudíž dle jejich názoru nehájí veřejný zájem na památkové ochraně. Pro danou lokalitu je charakteristický výskyt jednotlivých vil (vila domů) s rozlehlými dvory a zahradami. Historicky lokalita jižně od ulice Jana Masaryka měla zcela jiný charakter, než který by představoval záměr; záměr dosavadní charakter zástavby nerespektuje a zahrnuje řadu novotvarů nezapadajících do nynější plošné památkové ochrany. K záměru vydal své vyjádření Národní památkový ústav (NPÚ), a to v tom smyslu, že záměr není v souladu se zájmem na ochraně kulturně historických hodnot, a jako nepřijatelnou vyloučil možnost demolice historické vily nacházející se ve vnitrobloku předmětného areálu. Dle NPÚ je podoba záměru založena na snaze o maximální ekonomické využití pozemku a staveb, jež se na něm nacházejí. Nástavby domů č.p. 233 a 257 v k.ú. Vinohrady jsou údajně extrémně vysoké. Napadené rozhodnutí i závazné stanovisko orgánu státní památkové péče nicméně došly k závěru, že realizací předmětného záměru nedojde k narušení dálkových pohledů ani okolní střešní krajiny, a že charakter předmětných staveb nebrání vstupu nové historické vrstvy a možnosti revitalizace a rozvoje.

Nutno dodat, že příslušný dotčený orgán se argumentací NPÚ a námitkami žadatele vznesenými před vydáním předmětného závazné stanoviska dostatečně zabýval a vyžádal si další důkazy jako např. posouzení nezávislým poradním orgánem MHMP OPP – Sborem expertů pro památkovou péči na jeho 162. zasedání dne 3.9.2020. K namítané nevhodné maximální výtěžnosti pozemku dotčený orgán uvedl, že výpočty stávajícího procenta zastavěnosti i nového procenta zastavěnosti pozemku jsou v dokumentaci opakovaně uváděny na vícero místech a jsou i doplněny podrobnými výpočty, z nichž vyplývá, že nárůst zastavěných ploch je pod 30% hranicí, kterou dotčený orgán (MHMP OPP) ve své dlouhodobé rozhodovací praxi limituje možnosti nové výstavby na rostlém terénu u dostaveb či novostaveb na volných plochách zahrad či dvorů. Návrh tedy lze dle jeho názoru jako limitní akceptovat. Pokud jde o formu novostaveb, k jejich objemovými dimenzím neměl dotčený orgán na úseku státní památkové péče zásadní připomínky, tyto byly vypořádány před podáním vlastní žádosti korekcemi návrhu v rámci konzultací, kdy bylo požadováno soudobé a uměřené řešení fasád, omezení výšky a půdorysu staveb a materiálové sjednocení fasád v rámci areálu a tím i vhodné začlenění do okolního prostředí rozvolněné zástavby v této části města (v zahradách). Shora zmíněným Sborem expertů požadované zmenšení měřítka nadzemních částí předložený návrh splňuje, jedná se o dvě stavby propojené komunikačním jádrem. Spodní část stavby nebude po provedených terénních a sadových úpravách běžnému pozorovateli téměř patrná. Vlastní hmota novostavby je jak z ulice Jana Masaryka, tak i z ulice Americká většinou vykryta stávajícími stavbami po obvodu areálu. Výška staveb je kontextuální svému okolí, nástavby jsou řešeny za použití tradičních materiálů a měděné krytiny, rovné střechy se zelení MHMP OPP u novostaveb akceptuje. MHMP OPP se tak neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že příprava prací uvedených v předloženém návrhu je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

Dle ust. § 149 odst. 1 správního řádu je závazné stanovisko úkonem učiněným správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány.

Stavební úřad se na str. 12 napadeného rozhodnutí ztotožnil s vydaným závazným stanoviskem. Je nutno uvést, že správní orgán může zákonnost závazného stanoviska dotčeného orgánu zkoumat pouze z hlediska úplnosti, určitosti a srozumitelnosti, nepřísluší mu však přezkoumávat zákonnost jeho obsahu. Závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP obsahuje výrokovou část, část odůvodnění a poučení, ve výrokové části je uvedeno, který správní orgán toto závazné stanovisko vydává, podle kterého ustanovení je k jeho vydání příslušný, řešení otázky, která je předmětem řízení, právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno. V odůvodnění pak správní orgán uvedl skutečnosti, které jej vedly k vydání závazného stanoviska, zejména úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Odůvodnění závazného stanoviska je srozumitelné a není v jednotlivých částech rozporné. Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán taktéž neshledal nezákonnost tohoto závazného stanoviska, neshledal ani důvody pro jeho přezkum dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

Nutno dodat, že proti obsahu závazného stanoviska orgánu státní památkové péče směřovalo i odvolání Bytového družstva Osvěta, a proto odvolací správní orgán požádal ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu o jeho přezkum. Vzhledem k tomu, že dne 19.8.2025 došlo ke zpětvzetí tohoto odvolání, byl o této skutečnosti nadřízený dotčený orgán (Ministerstvo kultury) vyrozuměn a bylo mu sděleno, že přezkum závazného stanoviska již odvolací správní orgán nepožaduje (stejná situace byla i v případě dalších požadovaných přezkumů tohoto odvolatele – šlo o závazná stanoviska orgánu územního plánování a silničního správního úřadu).

Další námitkou doplněného odvolání je údajné zvýšení tlaku na okolní infrastrukturu a občanskou vybavenost. Dle odvolatelů vytvoření 87 bytů zvýrazní tlak na infrastrukturu a občanskou vybavenost v okolí, které již v současné

době naráží na své limity (zintenzivnění automobilové dopravy, vyšší poptávka po parkovacích místech, atd.). Záměr sice počítá s výstavbou podzemních garáží, nicméně počet plánovacích parkovacích míst jen o něco málo převyšuje počet plánovaných bytových jednotek. Odvolatelé mimo jiné požadují provedení nové dopravní studie, která by se podrobně věnovala aspektům ovlivňujícím dopravní vytížení lokality, a dále namítají zvýšenou zastavěnost předmětného areálu, čímž dojde ke zmenšení prostoru, který by mohli jeho obyvatelé využívat pro trávení volného času.

Dle ust. § 90 odst. 1 stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- 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.“

Je zřejmé, že stavební úřad se posouzením žádosti z uvedených hledisek zabýval na str. 9 až 14 napadeného rozhodnutí. Pokud jde o soulad se zvláštními právními předpisy a se závaznými stanovisky, z výše uvedeného vyplývá, že s územním plánem hl. m. Prahy je předmětný záměr v souladu. Z hlediska bezpečnosti provozu bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko silničního správního úřadu (odboru dopravy a územního rozvoje ÚMČ Praha 2) sp. zn. ODUR/294367/2022/BI, č.j. MCP2/322604/2022/ODUR/BI ze dne 30.6.2022 a sp. zn. ODUR/567832/2022/BI, č.j. MCP2/574438/2022/ODUR/BI ze dne 23.11.2022. Na základě námítky obsažené v odvolání byl nadřízený dotčený orgán (odbor pozemních komunikací a drah MHMP) požádán o přezkum uvedených závazných stanovisek, přičemž výsledkem tohoto přezkumu bylo závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 848449/2025, č.j. MHMP-894329/2025/O4/Jv ze dne 30.9.2025, jímž se změnilo závazné stanovisko ze dne 23.11.2022 tak, že v závazné části se celý původní text nahradil následujícím textem:

*„Magistrát hlavního města Prahy, Odbor pozemních komunikací a drah jako silniční správní úřad podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 správního řádu vydává souhlasné závazné stanovisko podle ustanovení § 149 správního řádu k projektové dokumentaci stavby pro účely územního řízení ve věci „Rezidence Jana Masaryka, Jana Masaryka 26/Americká 3, parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 4211, 4215, k. ú. Vinohrady, Praha 2“ za podmíněk:*

*1) Po celou dobu realizace stavby, která se nachází při komunikacích Americká a Jana Masaryka:*

- *bude zachován přístup k přilehlým objektům*
- *nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu*
- *budou minimalizovány záборы komunikace pro účely stavby*
- *bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí*
- *budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě*

*2) K územnímu řízení bude doloženo povolení příslušného silničního správního úřadu, ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích, k připojení na komunikaci. Požadujeme připojení garáží řešit chodníkovým přejezdem tak, aby byla zachována podélná niveleta chodníku.“*

K odvolací námítce nadřízený dotčený orgán v odůvodnění přezkumného závazného stanoviska uvádí:

*Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je mj. nesouhlas s uvedenými závaznými stanovisky, zejména z důvodu narušení bezpečnosti provozu na přilehlých komunikacích v ulicích Americká a Jana Masaryka, vlivem navrhované stavby.*

*S tímto názorem se odvolací orgán neztotožňuje, neboť stávající areál dříve sloužil jako výrobní areál Závodů průmyslové automatizace, který svým provozem výrazně omezoval přilehlé obytné budovy. Navržený bytový komplex bude na přilehlé komunikace napojen samostatným vjezdem z ulice Jana Masaryka v místě současného nevyužívaného vjezdu a výjezd z podzemních garáží je rovněž situován v prostoru opět stávajícího nevyužívaného připojení do ulice Americká naproti ulici Máchova. Navržený dopravní režim je tedy jednosměrný s vjezdem z ulice Jana Masaryka a výjezdem do Americké. Toto řešení výrazně přispívá ke snížení dopravního zatížení právě v ulici Jana Masaryka, kde jsou dvě základní školy (objekt č. 21 a č. 25). Třetí školní zařízení, které se nachází na adrese Jana Masaryka 16 je uzavřeným školním zařízením bez možnosti samostatného příchodu a odchodu mládeže. Proto navržená stavba nemá na děti z tohoto zařízení žádný vliv.*

*Navržené dopravní řešení je vhodné pro ranní odjezd vozidel přes Americkou, kdy není ulice Jana Masaryka zatížena odjíždějícími vozidly před zahájením školní výuky a posléze odpolední příjezd zpět do garáží je po skončení vyučování. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o bytový objekt bez dalšího komerčního využití je jeho realizace v dané obytné zástavbě vhodná.“*

K výše uvedenému odvolací správní orgán doplňuje, že k navrženému stavebnímu záměru vydal odbor dopravy a územního rozvoje ÚMČ Praha 2 jako silniční správní orgán dne 12.12.2022 rozhodnutí sp. zn. ODUR/568533/2022/BI, č.j. MCP2/595950/2022/ODUR/BI o připojení „Rezidence Jana Masaryka“ na místní komunikaci. Dle odůvodnění *rozhodnutí o připojení bylo vydáno se souhlasem Policie ČR KŘP hl. m. Prahy, odboru služby dopravní policie, na základě řádně doložené žádosti a po zjištění, že povolená úprava v dopravní situaci je z veřejného zájmu únosná.*

Souhrnná technická zpráva pod bodem B.1 *POPIS ÚZEMÍ STAVBY* pod písm. c) *informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území* (str. 11) k souladu s požadavky ustanovení § 32 *Kapacity parkování PSP* uvádí: „[...] v rámci záměru je navrženo celkem 108 garážových stání. Areál se nachází v zóně 1 *Minimální počet parkovacích stání je 64, z toho 63 vázaných a jedno návštěvnické. Celkový maximální počet stání je dán dvojnásobkem počtu bytů, což činí  $87 \times 2 = 174$ “.*

Souhrnná technická zpráva pod bodem B.2.4 *Bezbariérové užívání stavby* (str. 44) uvádí: „*Záměr ve svém návrhu obsahuje celkem 108 parkovacích stání v garážích objektu (pro vozidla na plynná paliva nejsou vyčleněna žádná místa. Vjezd vozidel s plynným palivem se do podzemního parkingu nepředpokládá. V suterénu je umístěno i 1x návštěvnické stání. Celkem je umístěno 108 parkovacích stání a z toho 6 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.*“

Souhrnná technická zpráva pod bodem B.4 *Dopravní řešení* písm. c) *doprava v klidu* (str. 57) uvádí výpočet potřebného počtu parkovacích míst.

### c) doprava v klidu.

V rámci celého areálu je doprava v klidu řešena stáními v hromadných garážích, počet parkovacích stání na komunikačním pozemku vychází z prostorových možností.

Lokalita: Praha 2  
Umístění záměru dle příl. 3 PSP: ZÓNA 01  
Ostatní funkce: minimum: 10% maximum: 35%  
Bydlení: minimum: 70% maximum: bez omezení

Označení	Kategorie	Výměra	POČET BYTŮ	UKAZATEL ZÁKL. POČTU STÁNÍ	ZÁKLADNÍ POČET STÁNÍ	VÁZANÁ STÁNÍ	NÁVŠTĚV NICKÁ STÁNÍ	MINIMÁLNÍ POČET STÁNÍ			MAX. POČET STÁNÍ	
								VÁZANÁ		NÁVŠTĚV- NICKÁ	VÁZANÁ	OSTATNÍ ÚČELY
								BYDLENÍ	OSTATNÍ ÚČELY			
Bydlení	1 - Bydlení	8435,00	87	85,00	99,24	89,31	9,92	62,52	-	0,99		3,47
<b>CELKEM</b>		8435,00	87		99,24	89,31	9,92	63		1	0	3
								64			3	

V rámci návrhu je uvažováno se 108 stání. Pro invalidy jsou vyhrazena max. 6 stání.

Výpočet je proveden v souladu Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění pozdějších nařízeních hl. m. Prahy, o obecně technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě.

Kapacity parkování upravuje ust. § 32 PSP, tzn. příslušným k posouzení, zda je navržený počet parkovacích stání správný, je stavební úřad. Odvolací správní orgán zkontroloval výpočet kapacity parkovacích stání a dospěl k závěru, že výsledné hodnoty jsou správné. Pro navržený stavební záměr je nezbytné zřídit minimálně 63 vázaných parkovacích stání (pozn.: Pro bydlení je vložena nad rámec základního výpočtu HPP korekce na max. 2 stání na jednotku. Navržený stavební záměr uvažuje s 87 bytovými jednotkami, tzn. že pro bydlení může být max. 174 stání). Počet návštěvnických stání je nezbytné zřídit v rozmezí min. 1 stání až 3 stání. Správně je z celkového počtu stanoven i počet stání, která budou odpovídat požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., tj. 6 vyhrazených stání.

K námitce odvolatelů týkající se údajně zvýšené zastavěnosti předmětného areálu a zmenšení prostoru, v němž mohou jeho obyvatelé trávit volný čas a relaxovat, a s tím souvisejícího tlaku na zeleň a parky, jejichž rozloha již aktuálně nedostačuje stále narůstajícímu množství obyvatel čtvrti, odvolací správní orgán uvádí:

Jak z přezkumného závazného stanoviska z hlediska souladu záměru s územním plánem (viz výše) vyplývá, v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ; po stavebníkovi tak nelze zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. Pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či rozsah ploch zeleně v rámci stabilizované plochy SV, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. K problematice týkající se ochrany zeleně se vyjadřuje ve svém závazném stanovisku orgán ochrany přírody, který je případně kompetentní stanovit i rozsah náhradní výsadby (v daném případě závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 2 sp. zn. MCP2/333865/2024, č.j. MCP2/541732/2024/OZP-OOZP/mol ze dne 14.10.2024). Jedná se o závazné stanovisko ke kácení dvou dřevin rostoucích na pozemku č. parc. 1273 v k.ú. Vinohrady, a to mj. za podmínky provedení náhradní výsadby 42 ks stromů a 48 ks dřevin na pozemcích č. parc. 1273, 1277/1 a 1277/4 v k.ú. Vinohrady dle předložené projektové dokumentace (D. Výkresová dokumentace – Sadové úpravy). Z odůvodnění tohoto závazného stanoviska vyplývá, že ... *společenská hodnota dřevin povolených ke kácení je zpravidla vždy vyšší než společenská hodnota dřevin nově vysazovaných. V tomto případě je ovšem náhradní výsadba navržena v takové*

*výši, že realizací sadových úprav v rámci náhradní výsadby dojde v dané lokalitě k významnému nárůstu zeleně v dané lokalitě a tím i ke zlepšení ekologických a estetických funkcí dřevin.*

Z přezkumného závazného stanoviska MMR dále vyplývá, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru MMR neodporuje území bez zvýšené ochrany zeleně.

Pozemek parc.č. 4211 v k.ú. Vinohrady (ulice Jana Masaryka) a přiléhající malá část pozemků záměru parc.č. 1273, 1275 a 1277/1 v k.ú. Vinohrady je dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP zahrnuta mezi vnitrobloky se zvýšenou ochrannou zeleně. Vzhledem k tomu, že v této části pozemků parc.č. 1273, 1275 a 1277/1 v k.ú. Vinohrady se nenacházejí již ve stávajícím stavu žádné plochy zeleně, přičemž stávající stromy na pozemku parc.č. 4211 v k.ú. Vinohrady jsou v rámci záměru zachovány, je MMR jako orgán územního plánování toho názoru, že záměr nemůže mít na vnitrobloky se zvýšenou ochrannou zeleně vliv.

Z pouhého náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou lze dovodit, že v daném území nemají na svých pozemcích nijak dominantní podíl plochy zeleně např. objekty na pozemcích mj. parc.č. 1280, 1281, 1254/8, 1250, 1243, 1299, 1298, 1304/2, 1317 atd. v k.ú. Vinohrady, proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě.

Dále je zřejmé, že zeleň na pozemcích záměru nemá ani ve stávajícím stavu nijak dominantní podíl a zábor stávající zeleně je v rámci záměru kompenzován náhradní výsadbou (zeleň na terénu i na stavební konstrukci). Poměry v území z hlediska ploch zeleně se tedy na řešených pozemcích dle názoru ministerstva nijak zásadně či radikálně nemění, resp. vlivem záměru dojde k nárůstu ploch zeleně oproti stávajícímu stavu.

S ohledem na výše uvedené je tedy třeba námitku vyhodnotit jako **nedůvodnou**.

Odvolatelé dále své odvolání **doplňli podáním ze dne 5.1.2026**. V tomto podání odvolatelé znovu zmínili údajný rozpor záměru s územním plánem a s ust. § 25 – 27 PSP (výšková regulace staveb).

V tomto směru odvolatelé doplnili, že ... *Úřad MČ při svém rozhodování na mnoha místech neuvažoval celkovou reálnou výšku budov. Na straně 2 Rozhodnutí například u objektů B1 a B2 konstatuje, že nad výškou atiky 5.NP v úrovni 264,550 m. n. m. mají být umístěny ještě „chladicí jednotky kryté protihlukovou stěnou s popínavou zelení výšky 1,650 m“. Následně však v Rozhodnutí vychází pouze z výšky objektu bez tohoto podstatného prvku (viz např. tabulka výšek objektů uvedená na str. 3 Rozhodnutí). Tento přitom dotváří výšku objektů B1 a B2 tak, že dosahují 266,200 m. n. m. a speciálně z pohledu okolních domů činí podstatný rozdíl v hmotě budovy.*

Souhrnná technická zpráva pod bodem B.2.2 *Celkové urbanistické a architektonické řešení* pod bodem b) *architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení* (str. 42) uvádí cit.: *„Na střeše budou umístěny chladicí jednotky odcloněné protihluk. stěnou s měděným povrchem, jež bude ozeleněna popínavou zelení.“* Z výkresu *Púdorys střechy: Objekt B2* (část D1/část stavby B2/Rozlišení 60) vyplývá, že výška akustické stěny bude 1,65 m.

Ust. § 27 PSP stanoví určení výšky budov; dle tohoto ustanovení *se regulovanou výškou budovy rozumí vzdálenost měřená svíse od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.* Dle komentáře k tomuto ustanovení *výška zástavby stanovená výškovou hladinou, tzv. regulovaná výška budovy, je standardně počítána jako „výška po hlavní římsu“, přičemž hlavní římsou se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. Zároveň s výškou jsou pak definována pravidla a limity pro stavbu nad touto úrovní (viz odstavce 2 a 3). Systém posuzování výšky je nastaven tímto způsobem proto, aby byla v rámci regulace akcentována výška vnímaná z úrovně parteru. Charakter zástavby totiž*

určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu. Pokud by byla stanovena maximální výška absolutně, vznikla by disproporce mezi různými architektonickými řešeními, např. stavba se sedlovou střechou by působila výrazně nižším dojmem než stavba se střechou plochou.

Dle ust. § 27 odst. 2 PSP nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, je od maximální regulované výšky možné vystavět:

a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu  $45^\circ$  a o maximální výšce 7,5 m;

b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m;

c) jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).“

V tomto směru odvolací správní orgán upozorňuje, že ustanovení § 27 odst. 2 PSP se uplatní, je-li dosaženo **maximální regulované výšky**. Nejvyšší regulované výšky bude u navrženého stavebního záměru dosaženo u objektu B2, tj. regulovaná výška dosahuje + 21,35 m (viz odvolací námitka č. 2). Z hlediska výškové regulace uvedené v ustanovení § 25 PSP se jedná o výšku, jež spadá do hladiny **VI (16 m – 26 m)**. Objekty, které se ve vymezeném území Kleovka nachází a které dosahují nejvyšších obvodových linií střech spadají do hladiny VI (16 m – 26 m), shodně jako navržený stavební záměr.

Jak již bylo uvedeno výše, charakter zástavby určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu. Odvolací správní orgán pouze pro názornost uvádí, že objekt na pozemku parc. č. 1302 v katastrálním území Vinohrady dosahuje nejvyšší výšky obvodové linie střechy **24,5 m** (jihovýchodní stěna). Při pohledu na 3D model Prahy, popř. jiný 3D model (např. google Earth) je dále zřejmé, že i tento objekt má na střeše mnoho prvků jež vystupují nad atiku střechy. Mimo to hodnoty + 24,1 m nedosahuje objekt B2 ani po započítání výšky akustické stěny k regulované výšce (+ 21,35 m + 1,65m). Navržený stavební záměr by ani po započítání akustické stěny nepřesahoval hladinu **VI (16 m – 26 m)**, do které spadají nejvyšší objekty umístěné ve vymezeném území Kleovka. Námitka je **nedůvodná**.

K údajnému nesouladu záměru s územním plánem odvolatelé dále uvedli, že ... *charakter lokality je v dané oblasti unikátní - starý průmyslový areál s převážně nízkými budovami do 21, převážně však do 17 výškových metrů s volnými prostranstvími a částečně také vzrostlou zelení. Vzhledem k zájmu na zachování jejich charakteristik je tak třeba posuzovat tuto lokalitu v relevantním vymezení, tj. dle charakteru území umístěného jižním směrem mezi ulicemi Jana Masaryka a Americká a nikoli dle kompaktních domovních bloků např. na severní straně ulice Jana Masaryka. To vyplývá i z typu struktury vystavěného prostředí dle Územně analytických podkladů pro hl. město Prahu (dále jen „ÚAP“), neboť oblast od křížení ulic Jana Masaryka a Americké, do které má být umístěn záměr, spadá do Struktury zahradního města, zatímco okolní zástavba, ke které Úřad MČ i žadatel z většiny odkazují, patří do struktury Blokové zástavby (viz následující vizualizace). Tento fakt přitom sám žadatel uvádí na str. 10 Souhrnné technické zprávy. Navzdory tomu však samotný záměr posouvá strukturu této lokality spíše směrem k blokové zástavbě.*

*Toto potvrzuje i Úřad MČ na str. 17 Rozhodnutí, když tvrdí, že navrhované objekty přispějí „i celkové rehabilitaci daného území tím, že se dotvoří urbanistická struktura a urbanistický přechod pomocí bytových bloků mezi blokovou zástavbou a stávající zástavbou“.*

Rozsudek NSS ze dne 10. 4. 2025 č. j. 1 As 116/2024-52 k tomuto uvádí: „Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je stavební záměr umístován. Nelze mít za to, že stavební záměr by byl přípustný, pokud by konvenoval stavbám od něj značně vzdáleným, přestože by nezapadal

*do jeho bezprostředního okolí, které má podstatný význam pro posouzení stávající urbanistické struktury (rozsudek NSS ze dne 29. 11 2023, čj. 4 As 282/2022 - 174).“*

*Z výše uvedeného je evidentní, že Úřad MČ zvolil lokalitu, podle které posuzuje soulad s charakterem okolní zástavby, v rozporu s ÚAP hl. m. Prahy.*

S tvrzením odvolatelů, že je třeba danou lokalitu posuzovat v relevantním vymezení, tj. dle charakteru území umístěného jižním směrem mezi ulicemi Jana Masaryka a Americká a nikoliv dle kompaktních domovních bloků, např. na severní straně ulice Jana Masaryka, odvolací správní orgán částečně nesouhlasí. Navržený stavební záměr se svými hlavními hmotami (budovami) nachází u hranice (popř. v jejich těsné blízkosti) lokality Kleovka, na kterou navazuje lokalita Vinohrady. V daném případě nelze navazující lokalitu ignorovat, ale je nezbytné k ní přihlédnout (viz výše).

Dle ÚAP má lokalita Kleovka strukturu zahradního města. Jedná se spíše o rozvolněnou zástavbu s typickou podlažností 4NP. Při pohledu na lokalitu je zřejmé, že větší (nejvyšší) stavby jsou soustředěny na okraji lokality. Např. objekt na pozemku parc. č. 4394/3 v katastrálním území Vinohrady (podlažnost dosahuje max. 6NP) je umístěn při jihozápadní hranici lokality Kleovka, tj. u hranice s lokalitou ozn. 718 *Pražská spojovací dráha*. Soubor objektů na pozemcích parc. č. 1298, 1299, 1300 a 1302 v katastrálním území Vinohrady (podlažnost dosahuje 6NP + 1 podlaží ustupující/ „střešní“) je umístěn při severovýchodní hranici lokality Kleovka, tj. u hranice s lokalitou ozn. 042 *Iršovice*. Vedle tohoto souboru objektů je v jihozápadním směru umístěn objekt na pozemku parc. č. 1304/2 v katastrálním území Vinohrady (podlažnost 5NP). Nižší stavby jsou pak soustředěny převážně u středu, spíše jihu lokality Kleovka.

Lokalita Vinohrady má blokovou strukturu s typickou podlažností 5NP. Pro tuto lokalitu je charakteristická zástavba v blocích, přičemž nižší objekty jsou soustředěny do vnitrobloků.

Navržený stavební záměr reaguje na různou strukturu těchto dvou sousedních lokalit a tvoří jejich plynulý přechod ze souvislé, vysoko podlažní zástavby do rozvolněnější zástavby s nižší podlažností.

*Dle ust. § 20 odst. 1 PSP při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“ Dle komentáře k tomuto ustanovení při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Klíčový je zejména vztah staveb k veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat.*

Navržený stavební záměr, resp. objekty A a C, je umístěn nejen při hranici s lokalitou Kleovka, ale současně při hranici s veřejným prostranstvím, tj. ulice Jana Masaryka a ulice Americká. Veřejné prostranství se již nachází v jiné lokalitě (Vinohrady) s jinou (blokovou) strukturou. Podle názoru odvolacího správního orgánu je tedy nezbytné přihlédnout i k sousední lokalitě. **Objekt A** bude mít **5NP** a **objekt C** bude mít **4NP + „střešní“ podlaží**.

Při pohledu z ulice Jana Masaryka i ulice Americké tak bude navržený stavební záměr dotvářet stávající uliční zástavbu. Ulice Jana Masaryka (sudá č.o., tj. lokalita Kleovka) je tvořena objekty, které mají podlažnost od 2NP + „střešní“ podlaží (objekt na pozemku parc. č. 1252 v katastrálním území Vinohrady) až po 4 NP (objekt na pozemku parc. č. 1280 v katastrálním území Vinohrady) či 4NP + „střešní“/ ustupující podlaží (např. objekty na pozemcích parc. č. 1268 a 1253/1 v katastrálním území Vinohrady). Ulice Jana Masaryka (lichá č.o., tj. lokalita Vinohrady) je tvořena objekty, které mají podlažnost od 3NP (objekt na pozemku parc. č. 793/1 v katastrálním území Vinohrady) do 6NP (objekt na pozemku parc. č. 893 v katastrálním území Vinohrady).

Ulice Americká (lichá č.o., tj. lokalita Kleovka) je tvořena objekty, které mají podlažnost od 3 NP (objekt na pozemku parc. č. 1281 a 1278 v katastrálním území Vinohrady) do 4NP + „střešní“/ ustupující podlaží (objekt na pozemku parc. č. 1284/4 v katastrálním území Vinohrady). Ulice Americká (sudá č.o., tj. lokalita Vinohrady) je tvořena objekty, které mají podlažnost od 4NP (objekt na pozemku parc. č. 1496 v katastrálním území Vinohrady) do 6NP (objekt na pozemku parc. č. 1498/1 v katastrálním území Vinohrady).

Objekt A bude zastřešený stanovou střechou, kterou bude navázáno na střešní roviny okolních domů zejm. v lokalitě Kleovka, tj. např. objekt na pozemku parc. č. 1284/2, 1284/3 a 1284/4 v katastrálním území Vinohrady. Objekt C bude zastřešený valbovou střechou, kterou bude navázáno na střešní roviny okolních domů zejm. v lokalitě Kleovka, tj. např. objekt na pozemku parc. č. 1280, 1281, 1278, 1268 a 1269 v katastrálním území Vinohrady.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržený stavební záměr zohledňuje charakter stávajícího území, a to jak v lokalitě Kleovka, tak v lokalitě Vinohrady. Jak uvádí komentář k ustanovení § 20 PSP, *ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat.*

Odvolací správní orgán v této souvislosti odkazuje na zmíněné závazné stanovisko MMR ze dne 15.12.2025, ve kterém bylo se uvádí: *„Vzhledem k tomu, že je záměr navržen při rozhraní lokalit, ministerstvo částečně zohlednilo i parametry stávajících staveb v navazující lokalitě č. 020 „Vinohrady“ s blokovou strukturou dle ÚAP HMP, neboť tyto stavby rovněž spoluutváří charakter této části území hl. m. Prahy či charakter zástavby při ulicích Jana Masaryka a Americká.“*

K tvrzení odvolatelů, že *charakter lokality je v dané oblasti unikátní [...] částečně také vzrostlou zelení“* odvolací správní orgán doplňuje, že při leteckém či 3D pohledu na dotčené pozemky je zřejmé, že pozemky jsou buď zastavěny budovami nebo se jedná o zpevněnou plochu se dvěma stromy. Souhrnná technická zpráva pod bodem B.1 *Popis území stavby* písm. b) *údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci* (str. 6) uvádí cit.: *„Dále dochází k nárůstu zeleně (ať už na rostlém terénu nebo na konstrukci, překryté výrazným pěstebním souvrstvím s mocností větší než 2m), a to z 83m<sup>2</sup> (stávající stav) na 1701 m<sup>2</sup> (návrh záměru). Dále je součástí návrhu zeleň na souvrství s mocností menší než 2m, a to v ploše 1 132m<sup>2</sup> umístěné v rámci v parteru, nad rámec tohoto jsou na novostavbách - sekce B1, B2 navrženy zelené střechy nad nejvyšším podlažím (návrh záměru). [...] Návrh také vytváří hodnotnější využití volných ploch formou zahrad a oproti stávajícímu stavu výrazně zvyšuje podíl zeleně.“*

Je tedy zřejmé, že navržený stavební záměr přispěje ke zvýšení zeleně oproti stávajícímu stavu, námitka je **nedůvodná**.

V další námitce se odvolatelé znovu vracejí k údajně chybnému posouzení výšky a podlažnosti záměru. Cítují ze Souhrnné technické zprávy (str. 5) a s ohledem na vizualizaci podlažnosti v lokalitě (obsaženou v podání), která je součástí ÚAP, mají za to, že se tvrzení žadatele vztahuje na okolní blokovou zástavbu, zatímco lokalita struktury zahradního města, která je pro posouzení přípustnosti daného záměru, má podlažnost pouze 2 – 4 NP.

K otázce výšky a podlažnosti záměru odvolací správní orgán odkazuje na výše uvedené, nicméně pro úplnost doplňuje, že dle komentáře k ust. § 26 (Umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci) PSP *ve stabilizovaném území se výškové hladiny odvodí z územní studie nebo z charakteru okolní zástavby. Rozsah území, ze kterého se výškové hladiny odvozují, musí odpovídat charakteru a velikosti záměru. [...] Při umísťování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje.*

Vzhledem k velikosti navrženého stavebního záměru (novostavba objektů B1 a B2 a nástavbu objektů A a C) si odvolací správní orgán vymezil pro posouzení požadavků ustanovení § 20 odst. 1 PSP území, jež se odpovídá lokalitě Kleovka – viz výše.

Dle názoru odvolacího správního orgánu nelze odhlédnout od skutečnosti, že se ve vymezené lokalitě Kleovka nachází soubor objektů na pozemku parc. č. 1298, 1299, 1300 a 1302 v katastrálním území Vinohrady, jež se od navrženého stavebního záměru nachází ve vzdálenosti cca 66 m (dotčený pozemek parc. č. 1277/1 a 1299 v katastrálním území Vinohrady) a dosahuje podlažnosti 6NP + „střešní“/ustupující podlaží, objekt na pozemku parc. č. 4394/3 v katastrálním území Vinohrady, jež se od navrženého stavebního záměru nachází ve vzdálenosti cca 130 m (dotčený pozemek parc. č. 1273 a 4394/3 v katastrálním území Vinohrady) a dosahuje podlažnosti 6NP, objekt na pozemku parc. č. 1304/2 v katastrálním území Vinohrady, jež se od navrženého stavebního záměru nachází ve vzdálenosti cca 114 m (dotčený pozemek parc. č. 1273 a 1304/2 v katastrálním území Vinohrady) a dosahuje podlažnosti 5NP. Tyto stavby se ve vymezené lokalitě nacházejí a spolu s ostatními objekty tvoří charakter lokality Kleovka.

Odvolací správní orgán považuje za důležité doplnit, že ust. § 2 písm. p) bod 3. PSP definuje pojem *ustupující podlaží* jako *podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy.*

Z výkresu *Půdorys 5.NP* (část D1/část stavby B1/Rozlišení 50) a z výkresu *Půdorys 5.NP* (část D1/část stavby B2/Rozlišení 50) vyplývá, že u objektu B1 bude 5.NP ustoupeno ze severozápadní a jihozápadní strany o cca 2,5 m a u objektu B2 bude 5.NP ustoupeno ze severovýchodní, jihovýchodní a jihozápadní strany o cca 2 m.

Na tyto objekty se pak optikou ustanovení § § 2 písm. p) bod 3 PSP lze dívat jako na objekty se 4NP + ustoupené podlaží, celkový počet podlaží je pak 5 (shodně jako to např. uvádí ÚAP u objektů na pozemku parc. č. 1268, 1284/4, 1253/1, 1331/7 v katastrálním území Vinohrady nebo objekt ve spoluvlastnictví odvolatelů, tj. objekt na pozemku parc. č. 1283 v katastrálním území Vinohrady). Námitku je tak třeba vyhodnotit jako **nedůvodnou**.

K tvrzení odvolatelů, že *...u domu na pozemku parc. č. 1268 i vily Osvěta žadatel uvádí výšky staveb nacházející se na jejich spodních stranách ve svažitém terénu, tedy jde opět o zavádějící volbu údajů. Rozdíl tak např. u domu na pozemku parc. č. 1268 činí 3,3 výškových metrů (17,4 oproti uvedeným 20,7 m)*, odvolací správní orgán doplňuje, že posouzení výšky, resp. výškové hladiny se nečiní „výběrem“ určitých výšek obvodových linií střech, ale je nezbytné zohlednit veškeré výšky, které se ve vymezené lokalitě nebo území nachází a z nich učinit relevantní závěr. Odvolací správní orgán již výše prokázal, že se ve vymezeném území Kleovka vyskytuje dostatečný počet objektů, jejichž výška obvodových linií střechy dosahuje hladiny VI (16 m – 26 m) shodně jako objekty B2 navrženého stavebního záměru. Pro úplnost odvolací správní orgán doplňuje, že dle 3D modelu Prahy a panoramatického zobrazení objektu na pozemku parc. č. 1268 v katastrálním území Vinohrady (tj. ul. Jana Masaryka 1993/18 a Jana Masaryka 1994/20) je zřejmé, že se nenachází ve svahu, a že uliční a dvorní strana nedosahuje výškového rozdílu 3,3 m – viz obr. níže.

S tvrzením odvolatelů, že *domy na pozemcích parc.č. 1253/1 a 1254/8 se pak nacházejí na samém kraji předmětné lokality a bezprostředně tedy s plánovanými stavbami neinteragují*, odvolací správní orgán nesouhlasí. Jak již bylo uvedeno výše a jak uvádí komentář k ustanovení § 26 PSP, *rozsah území, ze kterého se výškové hladiny odvozují, musí odpovídat charakteru a velikosti záměru. [...] Při umísťování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků [...]*“

Odvolací správní orgán, stejně jako MMR ve svém závazném stanovisku ze dne 15.12.2025, dále odkazují na rozsudek NSS ze dne 18. 8. 2025, č.j. 3 As 271/2024-47, ve kterém je mj. uvedeno: „*Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází*“.

V další námitce odvolatelé opět upozorňují na změnu urbanistické koncepce lokality v důsledku realizace předmětného záměru, a to zejména pokud jde o blok hmoty budovy C, který nahradí současnou nízkou zástavbu, a který z většiny zastíní protilehlé budovy. V tomto směru stavební úřad nezohlednil odborný názor vyjádřený některými odbornými institucemi (např. NPÚ).

K začlenění záměru do stávající urbanistické struktury – viz výše.

Pokud jde o tvrzené zastínění protilehlých budov „velkým blokem hmoty“ budovy C, odvolací správní orgán uvádí:

K žádosti byla doložena Studie denního světlení zpracovaná v únoru 2023 Martinem Starkou, spol. dalea s.r.o., IČO: 267 06 296, se sídlem Zárubova 510/9, Praha 4. Předmětem této studie je posouzení vlivu výstavby objektů Rezidence Jana Masaryka, Praha 2, na zastínění okolních stávajících objektů (viz bod 1. této studie). Dle ustanovení § 45 (Denní a umělé osvětlení) odst. 2 PSP *v obytných místnostech a jednotkách dlouhodobého ubytování navrhovanou stavbou ovlivněných musí být splněna:*

a) *úroveň denního osvětlení podle normy uvedené v § 84 nebo*

b) *činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna podle normy uvedené v § 84.*“

Tento požadavek na denní osvětlení musí stavebník v řízení jednoznačně prokázat.

Ust. § 84 PSP stanoví: *Vybrané požadavky uvedené v [...] § 45 odst. 2 [...] se považují za splněné, postupuje-li se ve shodě s určenou normou nebo její částí oznámenou ve Věstníku Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, která obsahuje podrobnější technické požadavky. Podrobnější technické požadavky jsou obsaženy v normách týkajících se: [...] d) denního osvětlení (úroveň denního osvětlení, činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna).* V komentáři k tomuto ustanovení se pak mj. uvádí, že požadavky uvedené v § 45 odst. 1 a 2 jsou obsaženy v článcích 3.2.1, 3.2.2 a 3.3.3 české technické normy ČSN 73 0580-2 – Denní osvětlení budov – Denní osvětlení obytných budov a v tabulce B.1 české technické normy ČSN 73 0580-1 – Denní osvětlení budov.

Výchozími podklady pro *Studii denního osvětlení* z 02/2023 byly mj. ČSN 730580-1: Denní osvětlení budov, ČSN 730580-2: Denní osvětlení obytných budov a ČSN EN 17037: Denní osvětlení budov (viz pod 2. této studie). Pro posouzení stínění stávajících budov novou výstavbou nebo novými úpravami stávajících objektů slouží příloha B ČSN 73 0580-1. Jako kritérium přístupu denního světla k průčelí stávajících objektů při stínění novou výstavbou slouží činitel denní osvětlenosti  $D_w$  (%) zasklení okna z vnější strany. S přijetím ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov se posuzování podle kritéria  $D_w$  (%) nemění, protože není v rozporu s novou evropskou normou.

*Studie denního osvětlení* z 02/2023 posuzovala školní objekt Jana Masaryka č.p. 400 a 360, a dále objekt Jana Masaryka č.p. 364, objekt č.p. 281 jihozápadní a jihovýchodní fasádu, objekt Americká č.p. 401 jihovýchodní a jihozápadní fasádu, objekt Americká č.p. 444, 703, 2548, 489 a objekt Jana Masaryka č.p. 165.

Dle tabulky B.1 – Požadované nejnižší hodnoty činitele denní osvětlenosti  $D_w$  (°) roviny zasklení okna byly zvoleny kategorie 1 *Prostory s vysokými nároky na denní osvětlení (denní místnosti zařízení pro předškolní výchovu, učebny škol apod.)*, tj. hodnota 35 % a kategorie 3 *Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst*, tj. hodnota 29 %. V závěru studie je uvedeno, že: „*Z hlediska denního osvětlení budou mít všechny okolní dotčené objekty vyhovující denní osvětlení na fasádě i po realizaci navrhované výstavby Rezidence Jana Masaryka.*“

K výše uvedenému odvolací správní orgán doplňuje, že z ÚAP (Město→ Hranice vymežující plochy pro posouzení osvětlenosti) vyplývá, že navržený stavební záměr se nachází v místě, pro které je určena kategorie 4 *Prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísněných podmínkách historických center měst*, tj. hodnota 24 %. Z tohoto vyplývá, že činitel denní osvětlenosti Dw je pro stávající objekty novou výstavbou ovlivněnými příznivější, než jak požaduje ČSN.

K tvrzení odvolatele, že *Úřad MČ nezohlednil odborný názor vyjádřený některými odbornými institucemi*. Například *Národní památkový ústav*, odvolací správní orgán doplňuje, že Národní památkový ústav není dotčeným orgánem ve smyslu ust. § 136 správního řádu, který by ke stavebním záměrům vydával závazná stanoviska, jejichž obsah by byl pro výrokovou část rozhodnutí závazný (viz ust. § 149 správní řád). Národní památkový ústav vydává písemné vyjádření ke stavebním záměrům pro orgány památkové péče dle ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. K navrženému stavebnímu záměru vydal MHMP odbor památkové péče coby dotčený orgán na úseku ochrany státní památkové péče souhlasné závazné stanovisko s podmínkami dne 01.07.2022 pod č.j.: MHMP 1220165/2022, sp. zn.: S-MHMP 388815/2022 a rozhodnutí č.j.: MHMP 1769292/2024, sp. zn.: S-MHMP 1215871/2024 ze dne 11.09.2024 o přípustnosti navrhovaných prací.

Pokud jde o soulad navrženého záměru s charakterem dané lokality, odvolatelé dále upozorňují na skutečnost, že je nutné brát v potaz nejen absolutní výšku budov, ale též jejich tvar. Velká část navržených budov je zakončena plochou střechou, která v porovnání s obvyklou valbovou či sedlovou střechou umožňuje intenzivnější využití výměry stavby stavebníkem, ale také vizuálně tvoří výraznější masiv, který tak významněji utváří střešní krajinu. Jak vyplývá z ÚAP, jediné budovy, které mají v blízkém okolí plochou střechu, jsou nízké budovy uvnitř předmětného průmyslového areálu s výškou max. do 10 m.

Nutno dodat, že PSP nestanoví požadavek, aby nová výstavba výškově navazovala na bezprostředně sousedící objekty; dle ust. § 25 (Výšková regulace) odst. 2 PSP *maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše*. Z ÚAP vyplývá, že v lokalitě Kleovka jsou vedle sebe umístěny objekty s různou podlažností, např. objekt na pozemku parc. č. 1336 v katastrálním území Vinohrady, který má 2NP + „střešní“/ustupující podlaží sousedí na severní straně s objektem se 4NP a na jižní straně s objektem se 3NP + „střešní“/ustupující podlaží. Objekt na pozemku parc. č. 1253/1 v katastrálním území Vinohrady, který má 4NP + „střešní“/ustupující podlaží sousedí na východní straně s objektem se 3NP a na západní straně s objektem se 2NP + „střešní“/ustupující podlaží.

V závěru uvedeného podání ze dne 5.1.2026 odvolatelé dále požadují, aby námitky, které v doplnění odvolání uvedli, byly podkladem při přezkumu závazného stanoviska orgánu územního plánování, přičemž žádají, aby bylo souhlasné závazné stanovisko změněno na nesouhlasné.

Jak z výše uvedeného vyplývá, závazné stanovisko orgánu územního plánování bylo na základě odvolacích námitek odvolatelů zasláno nadřízenému dotčenému orgánu (MMR) k přezkumu, jehož výsledkem byla změna závazného stanoviska. Vzhledem k tomu, že na podání ze dne 5.1.2026 již nelze ze shora uvedených důvodů pohlížet jako na odvolání (jde pouze o vyjádření), nelze postupovat ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu a žádat nadřízený dotčený orgán o potvrzení či změnu závazného stanoviska. Námitky jsou tak **nedůvodné**.

Odvolatelé dále doplnili své odvolání **podáním ze dne 8.4.2026**, v němž upozornili především na skutečnost, že v rozhodnutí vydaném na základě závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 2 č.j. MCP2/294366/2022 ze dne 7.7.2022 byly hrubě zanedbány požadavky na ochranu před znečišťujícími látkami v ovzduší. Se zvýšenou prašností je třeba počítat v průběhu provádění stavby, po jejím dokončení dojde ke zvýšení emisí ze stacionárních zdrojů a ke zvýšení automobilové dopravy. V řízení nebyla zohledněna skutečnost, že byla

přijata směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2024/2881, o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále jen „Směrnice“), dle které mají být nejpozději do 1.1.2030 splněny emisní limity pro ochranu lidského zdraví. Ty jsou v řadě případů přísnější než limity stanovené zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Jak z obsahu spisu a napadeného rozhodnutí vyplývá, podkladem jeho vydání byla závazná stanoviska a studie na úseku ochrany životního prostředí (koordinované závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 10 ze dne 7.7.2022, závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 13.7.2022, rozptylová studie z 04/2022 zpracovaná RNDr. Marcelou Zambojovou, držitelkou autorizace ke zpracování rozptylových studií udělené Ministerstvem životního prostředí ČR).

Ochrana ovzduší byla konkrétně zajištěna závazným stanoviskem odboru životního prostředí ÚMČ Praha 2 sp. zn.: MCP2/294366/2022 ze dne 07.07.2022, jež bylo vydáno jako souhlasné za následujících podmínek:

1) *s navrhovaným umístěním a provedením dvou stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší neuvedených v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, dvěma plynovými kondenzačními kotli, za následujících podmínek:*

- *u nově instalovaných plynových kondenzačních kotlů budou **hodnoty NO<sub>x</sub> ve spalinách pod 55 mg.m<sup>-3</sup>**. Emisní parametr NO<sub>x</sub> je vyjádřen v podobě nejvyšší přípustné koncentrace dané znečišťující látky ve spalinách za normálních stavových podmínek (101,325 kPa, 273,15 K) v suchém plynu a při referenčním obsahu kyslíku 3%,*
- *vývod spalin bude vyveden nad střechu objektu.*

2) *s provedením výše uvedenou stavební činností jako stacionárního zdroje znečišťování ovzduší neuvedeného v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší za následujících podmínek:*

- *při manipulaci s prašným materiálem bude použito účinných postupů a prostředků, které zajistí minimalizaci produkce prachu, toho lze dosáhnout transportem stavební suti uzavřenými shozy nebo stavebním výtahem, zakrýváním prašného materiálu fólií, sítí či plachtou během jeho shromažďování a převozu a v případě zvýšené prašnosti zvlhčovat materiál tak, aby zůstal jeho povrch vlhký,*
- *v případě znečištění okolí, a to zejména pozemních komunikací, je stavebník povinen neprodleně provést nápravná opatření.*

Odvolateli zmíněná Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881 ze dne 23. října 2024 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (přepracované znění) (Úř. věst. L, 2024/2881, 20.11.2024) stanoví pravidla pro zlepšení kvality ovzduší a zajištění čistšího ovzduší v celé Evropě s cílem odstranit škodlivé účinky na lidské zdraví a životní prostředí do roku 2050. Směrnice aktualizuje a konsoliduje právní předpisy EU o kvalitě ovzduší sloučením a nahrazením směrnic 2004/107/ES a 2008/50/ES s účinností od 12. prosince 2026 (zdroj: [https://eur-lex.europa.eu/CS/legal-content/summary/cleaner-air-for-europe.html#keyterm\\_1](https://eur-lex.europa.eu/CS/legal-content/summary/cleaner-air-for-europe.html#keyterm_1)). **Odvolateli citovaná směrnice tedy není v této chvíli účinná**, současně je nezbytná nejprve její implementace do právního řádu České republiky. Orgán ochrany ovzduší posuzoval navržený stavební záměr zcela správně podle požadavků stanovených zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění ke dni vydání závazného stanoviska.

Pokud jde o odvolateli zpochybnovanou Rozptylovou studii, tato byla zpracována RNDr. Marcelou Zambojovou, držitelkou autorizace ke zpracování rozptylových studií udělenou Ministerstvem životního prostředí ČR. Udělení autorizace předchází prokázání odborných znalostí a znalostí právních předpisů upravujících ochranu životního prostředí v oblasti zpracování rozptylových studií; zpracovatel studie za její správnost a úplnost zpracování odpovídá. Vzhledem k tomu, že dle závěru studie *...lze z hlediska vlivů na ovzduší konstatovat, že záměr „Rezidence Jana Masaryka“ splňuje všechny požadavky uvedené v zákoně o ochraně ovzduší, jeho provoz nezpůsobí v řešené lokalitě*

*překročení žádného imisního limitu stanoveného pro záměrem emitované škodliviny, jeví se námitka odvolatelů jako nedůvodná.*

Dle odvolatelů se dále koordinované stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany kvality ovzduší zaobírá pouze otázkami provádění stavebních prací při budování záměru a instalací dvou plynových kondenzačních kotlů. Pokud jde o budoucí stavební práce při realizaci záměru, stanoviskem stanovené podmínky se týkají pouze manipulace se stavebními materiály a případného znečištění pozemních komunikací, nevěnují se však již zvýšenému znečištění ovzduší v důsledku pohybu nákladních vozidel spojenému s prováděním stavby. V závěru svého podání ze dne 8.4.2026 pak odvolatelé znovu žádají o přezkum uvedeného závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 2 č.j. MCP2/294366/2022 ze dne 7.7.2022.

V předmětné věci bylo vedeno územní řízení, jehož výsledkem bylo vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby (záměru). Provedení navrženého stavebního záměru tedy dále podléhá povolení záměru, vyjma technické infrastruktury. Předmětem řízení o povolení záměru pak bude posouzení stavebně technických otázek souvisejících s prováděním konkrétního, do území již umístěného, stavebního záměru a vlivu prováděné stavby na okolní nemovitosti. Dotčený orgán ochrany ovzduší tedy vydal závazné stanovisko k umístění, provedení a užívání stavby a k povolení provozu stacionárních zdrojů, k pohybu nákladních vozidel spojených s prováděním stavby nikoliv.

Pokud jde o požadavek na přezkum uvedeného závazného stanoviska na základě námitek obsažených v podání ze dne 8.4.2026, tedy více než rok po uplynutí odvolací lhůty, ze shora uvedených důvodů mu nelze vyhovět.

Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán neshledal na základě přezkumu napadeného rozhodnutí a řízení, jež jeho vydání předcházelo, žádné zásadní vady nedostatky, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

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

Ing. Markéta Vacínová

ředitelka odboru

podepsáno elektronicky

## Obdrží:

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

1. Mgr. Karel Štochl, IDDS: a4ec6nr

místo podnikání: Dubinská č.p. 300, 267 24 Hostomice pod Brdy

zastoupení pro: Rezidence Jana Masaryka s.r.o., Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1-Nové Město

2. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

3. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

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

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

5. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

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

6. Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt

sídlo: Křížíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

7. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomičkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

8. JUDr. Jaromír Kyzour advokát, IDDS: vxm3332

místo podnikání: Lublaňská č.p. 398/18, 120 00 Praha 2-Vinohrady

zastoupení pro: Anna Meissner, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady

zastoupení pro: Martin Vodrážka, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady

zastoupení pro: Simona Vodrážková, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady

zastoupení pro: Společenství vlastníků Americká 489, Americká 489/1, 120 00 Praha 2-Vinohrady

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

9. Bytové družstvo Vila Osvěta, IDDS: v9dajhw

sídlo: Jana Masaryka č.p. 165/22, 120 00 Praha 2-Vinohrady

10. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

11. 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 (vlastníci pozemků č. parc. 1280, 1279, 1277/3, 1278, 1284/1, 1284/16, 1284/10, 1284/11, 1284/3, 1283, 1271/3, 1271/12, 1271/1, 1269, 795, 793/1 a staveb na nich)

12. Městská část Praha 2, IDDS: y7yb44i

sídlo: náměstí Míru č.p. 600/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady

III. dále se doručuje

13. Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, náměstí Míru č.p. 600/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady + spis

IV. na vědomí

14. Úřad městské části Praha 2, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS:  
y7yb44i, sídlo: náměstí Míru č.p. 600/20, Vinohrady, 120 00 Praha 2

15. MHMP STR-spis