



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 774034/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 52534/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Klára Kayedová
236 00 4771
Počet listů/příloh: **17/0**
Datum:
6.8.2026

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 podala

Městská část Praha 5, IČO 00063631, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov, (dále jen "odvolatel")

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti ILARE, s.r.o., IČO 06354378, Školní 1739, 252 28 Černošice, kterého zastupuje 4A architekti, s.r.o., IČO 26501953, Na valech 290/2, 160 00 Praha 6-Hradčany Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. MC05 208148/2024, spis.zn. MC05/OSU/34710/2023/Vo/Jin.p.713/8 ze dne 15.10.2024**, kterým byl schválen stavební záměr nazvaný

"BD Staré Butovice"

na pozemcích parc. č. 713/1, 713/5, 713/7, 713/8, 713/9, 713/10, 715, 1514/1 v katastrálním území Jinonice,

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

m ě n í

tak, že :

A. Ve výroku č. II :

- **se bod 2) nahrazuje tímto textem:**

„2) Příklad ke stávající budově č.p. 234 bude umístěna na pozemcích parc. č. 713/7, 716/8 a 713/9, bude obdélníkového charakteru s vnitřním vnitroblokem. Vnější rozměr celé stavby bude max. 33,0 x 43,0 m, rozměr vnitrobloku bude min. 7,0 x 20,0 m. Jihozápadní roh přístavby bude umístěn při hranici pozemků parc. č. 713/9 a 713/3 v k.ú. Jinonice. Ve vnitrobloku budou umístěna 4 parkovací stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, zpevněné plochy a předzahrádky.“

- **se bod 4) nahrazuje tímto textem:**

„4) Stavba obsahuje:

1.PP: 2 x chodba, 2 x výtah, 2 x schodiště, sklepy, garáž (32 vázaných parkovacích stání pro osobní automobily, z toho 1 vyhrazené pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace), rampa, 2 x místnost TZB, retenční nádrž

1.NP: 1 x byt 1+kk, 5 x byt 2+kk, 4 x byt 3+kk, 4 x chodba, 2 x výtah, 3 x schodiště, úklidová místnost, kóje, společná zahrada, 4 návštěvnická parkovací stání, z toho 1 vyhrazené pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace

2.NP: 1 x byt 1+kk, 3 x byt 2+kk, 8 x byt 3+kk, 4 x chodba, 2 x výtah, 3 x schodiště, schody

3.NP: 1 x byt 1+kk, 3 x byt 2+kk, 7 x byt 3+kk, 4 x chodba, 2 x výtah, 4 x schodiště, lávka

Stavba obsahuje celkem 33 bytových jednotek a 36 parkovacích stání.“

B. Ve výroku č. III.:

- **se bod 10. nahrazuje tímto textem:**

„10. Na základě závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 5 č.j. MC05 278457/2022/ODP/MM ze dne 27.04.2023 ve znění závazného stanoviska PKD MHMP č.j. MHMP-286665/2025/O4/Jv (spis. zn. S-MHMP 155545/2025) ze dne 16.4.2025 byly stanoveny následující požadavky:

- Po celou dobu realizace stavby:

- bude zachován přístup k přilehlým objektům
- nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu

- budou minimalizovány zábery komunikace pro účely stavby
- bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí

- budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě.“

- bod 12. se vypouští.

C. Výrok č. IV se ruší.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

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

ILARE, s.r.o., Školní 1739, 252 28 Černošice

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

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

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

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal pod č.j. MC05 208148/2024, spis.zn. MC05/OSU/34710/2023/Vo/Jin.p.713/8 ze dne 15.10.2024 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolání je včasné.

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 1.6.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

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

Z předloženého spisu bylo zjištěno, že se jedná o stavební úpravy stávajícího administrativního objektu č.p. 234 k.ú. Jinonice, který má 2.NP a podkroví, na bytový dům a jeho funkční napojení s přístavbou obdélníkového půdorysu, která přibližně kopíruje půdorysně stavby bývalého výrobního areálu firmy Allegro s.r.o. (dnes je vlastníkem odštěpená společnost ILARE, s.r.o., ICO 06354378). Přístavba bude mít 1PP a max. 3NP a nízké podkroví propojené s 3.NP stávajícího administrativního objektu. Stavba bude napojena

na ul. Butovickou stávajícím vjezdem a novým vjezdem do podzemních garáží a na přípojky, vody, kanalizace v ul. Butovické.

Dokončený záměr bude obsahovat 33 bytových jednotek, 31 parkovacích stání pro osobní automobily v podzemních garážích, 4 parkovací stání ve vnitrobloku.

Bytový dům bude obsahovat:

1.PP: 2 x chodba, 2 x výtah, 2 x schodiště, sklepy, garáž (32 parkovacích stání pro osobní automobily), rampa, 2 x místnost TZB, retenční nádrž

1.NP: 1 x byt 1+kk, 5 x byt 2+kk, 4 x byt 3+kk, 4 x chodba, 2 x výtah, 3 x schodiště, úklidová místnost, kóje, společná zahrada

2.NP: 1 x byt 1+kk, 3 x byt 2+kk, 8 x byt 3+kk, 4 x chodba, 2 x výtah, 3 x schodiště, schody

3.NP: 1 x byt 1+kk, 3 x byt 2+kk, 7 x byt 3+kk, 4 x chodba, 2 x výtah, 4 x schodiště, lávka

Záměr obsahuje:

1) Stavba stávajícího č.p. 234 k.ú. Jinonice je na pozemku parc.č. 713/1 v k.ú. Jinonice, její objemové parametry se v zásadě nemění, jedná se změnu využití z administrativního objektu na bytový dům. Stavebně bude propojena s přístavbou.

2) Přístavba bude umístěna na pozemcích parc.č. 713/7, 716/8 a 713/9, bude obdélníkového charakteru s vnitřním vnitroblokem. Vnější rozměr bude max. 33,0 x 43,0 m, rozměr vnitrobloku bude min. 7,0 x 20,0 m. Ve vnitrobloku budou umístěna 4 parkovací stání, z toho 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, zpevněné plochy a předzahrádka.

3) Výška hřebene střechy bude max. 12,7 m t.j. 312,47 m n.m. Bpv s tím, že $\pm 0,0 = 299,77$ m n.m. Bpv bude na úrovni 1NP.

4) V 1 .PP bude umístěno 31 parkovacích stání pro osobní automobily, z toho 1 stání je vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, dále zde budou sklípky a technické místnosti. V nadzemních podlažích budou umístěné bytové jednotky.

5) Vjezd do dvora bude stávajícím vjezdem do bývalého areálu, vjezd do garáží bude z ul. Butovické v úrovni 1NP a následně po rampě vedené do 1PP. Vstup do objektu bude dvěma vchody z vnitrobloku areálu.

6) Napojení stavby na technickou infrastrukturu - přípojky

a. Vodovodní přípojka

Bytový dům bude napojen novou vodovodní přípojkou PE SDR11 D 6350 délky cca 4,0 m umístěnou na pozemku parc.č. 1514/1 v k.ú. Jinonice. Přípojka bude napojena na vodovodní řad DN 80L v ul. Butovická. Přípojka bude ukončena ve vodoměrné šachtě umístěné v 1. PP. Od vodoměrné šachty bude pokračovat vnitřní rozvod do bytového domu.

b. Splašková kanalizace:

Splaškové vody budou z objektu odváděny přípojkou splaškové kanalizace KT 200 ve stávající poloze, zaústěnou do kanalizační stoky v ul. Butovická v místě stávající přípojky.

c. Dešťová kanalizace

Dešťová odpadní voda ze střechy objektu bude svedena pomocí vnitřních dešťových svodů a rozvodů dešťové kanalizace do dvou akumulčních (retenčních) jímek. Jedna jámka bude v 1. PP o min. objemu 23 m³, druhá bude venkovní na pozemku parc. č. 715 k.ú. Jinonice, z voštinových bloků o ret. objemu min. 10,3 m³. Přepad z jímek bude odváděn do jednotné kanalizace v ul. Butovická.

d. Přípojka plynu je stávající, ukončená v HUP umístěném v uličním průčelí objektu.

e. Přípojka elektro je stávající, ukončená v rozvaděči v uličním průčelí objektu.

f. Napojení na slaboproud CETIN a.s. bude ze stávající přípojkové skříně umístěné v uličním průčelí objektu.

7) Oplocení uliční mezi č.p. 234 a 1006 k.ú. Jinonice bude kopírovat uliční čáru, bude průhledné, výšky max. 1,5 m.

8) Oplocení k sousedním pozemkům - na severovýchodní a jihovýchodní hranici pozemku bude oplocení s průhledným pletivem v rámu do výšky max. 1,9 m, na které navazují stávající či povolené stavby na sousedních pozemcích zejména parc.č. 714/2 k.ú. Jinonice.

Odvolatel požadoval přezkoumání níže uvedených závazných stanovisek:

1. Odvoláním bylo napadeno závazné stanovisko MHMP ÚZR č.j. MHMP 1039/2023 (sp.zn.: S-MHMP 2284830/2022) ze dne 21. 3. 2023 (dále jen „závazné stanovisko ÚZR“), které bylo zasláno s žádostí o potvrzení nebo změnu MMR, odboru územně správnímu (dále jen „MMR“), jako nadřízenému správnímu orgánu. Ten ve věci vydal závazného stanovisko č.j. MMR-78036/2025-84 ze dne 9.12.2025, který závazné stanovisko ÚZR v části odůvodnění změnil dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku potvrdil.

Odvolací správní orgán může zákonnost stanoviska dotčeného orgánu zkoumat pouze z hlediska úplnosti, určitosti a srozumitelnosti, nepřísluší mu však přezkoumávat zákonnost obsahu závazného stanoviska, právním názorem uvedeným v závazném stanovisku je povinen se řídit. Závazné stanovisko MMR 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. Dle názoru odvolacího orgánu závazné stanovisko č.j. MMR-78036/2025-84 ze dne 9.12.2025 netrpí takovými zjevnými vadami, pro které by jej nebylo možné považovat za závazné stanovisko ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu.

2. Odvoláním bylo napadeno závazné stanovisko odboru dopravy Úřadu městské části Praha 5 č.j. MC05 278457/2023/ODP/MM ze dne 27.4.2023 (dále jen „závazné stanovisko OD ÚMČ Praha 5“), které bylo zasláno s žádostí o potvrzení nebo změnu Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah (dále jen „MHMP OPKD“), jako nadřízenému silničnímu správnímu orgánu. Ten ve věci vydal závazného stanovisko č.j. MHMP-286665/2025/O4/Jv (spis. zn. S-MHMP 155545/2025) ze dne 16.4.2025, kterým závazné stanovisko OD ÚMČ Praha 5 změnil, resp. nahradil.

Odvolací správní orgán může zákonnost stanoviska dotčeného orgánu zkoumat pouze z hlediska úplnosti, určitosti a srozumitelnosti, nepřísluší mu však přezkoumávat zákonnost obsahu závazného stanoviska, právním názorem uvedeným v závazném stanovisku je povinen se řídit. Závazné stanovisko MHMP OPKD

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. Dle názoru odvolacího orgánu závazné stanovisko č.j. MHMP-286665/2025/O4/Jv (spis. zn. S-MHMP 155545/2025) ze dne 16.4.2025 netrpí takovými zjevnými vadami, pro které by jej nebylo možné považovat za závazné stanovisko ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu.

3. Odvoláním bylo napadeno závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze č. j. HSHMP 62202/2022 ze dne 13. 12. 2022 (dále jen „závazné stanovisko HSHMP“), které bylo zasláno s žádostí o potvrzení nebo změnu Ministerstvu zdravotnictví (dále jen „MZdr“), jako správní úřad nadřízený Hygienické stanici hlavního města Prahy se sídlem v Praze. Ten ve věci vydal závazné stanovisko č. j.: MZDR 4694/2025-4/OVZ ze dne 22.5.2025, kterým závazné stanovisko HSHMP potvrdil.

Odvolací správní orgán může zákonnost stanoviska dotčeného orgánu zkoumat pouze z hlediska úplnosti, určitosti a srozumitelnosti, nepřísluší mu však přezkoumávat zákonnost obsahu závazného stanoviska, právním názorem uvedeným v závazném stanovisku je povinen se řídit. Závazné stanovisko MZdr 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. Dle názoru odvolacího orgánu závazné stanovisko č.j.: MZDR 4694/2025-4/OVZ ze dne 22.5.2025 netrpí takovými zjevnými vadami, pro které by jej nebylo možné považovat za závazné stanovisko ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu.

Odvolatel v odvolání uplatnil následující odvolací námitky (psány kurzívou ve zkrácené verzi) a odvolací správní orgán k nim níže zaujímá své stanovisko:

1. Stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území

1.1. Navrhovaná stavba je svým charakterem, objemem, výškou i umístěním v rozporu s urbanistickou strukturou a historickým vesnickým rázem lokality Staré Butovice. Jedná se o naddimenzovaný kompaktní bytový dům, který nerespektuje půdorys ani výškové a hmotové parametry původního hospodářského dvora ani okolní převážně přízemní či nízkopodlažní zástavby. Stavba výrazně převyšuje typickou výškovou hladinu území a nevhodně zahušťuje stávající urbanistickou strukturu.

Návrh je v rozporu s požadavky stavebního zákona a Pražských stavebních předpisů, zejména s povinnostmi respektovat charakter území, vztah k okolní zástavbě a ochranu urbanistických a architektonických hodnot. Tvrzení, že stavba zachovává parametry původních objektů, neodpovídá skutečnosti, neboť dochází k výraznému nárůstu hmoty a výšky, místy až na tři nadzemní podlaží.

Metropolitní plán sice není závazný, ale potvrzuje, že lokalita je územím s původní vesnickou strukturou, jejíž historické jádro má být chráněno. Navrhovaná stavba tento charakter nenaplní a

naopak jej narušuje. Stavební úřad se s těmito skutečnostmi dostatečně nevypořádal a nesprávně odkázal pouze na stanovisko orgánu územního plánování.

Uvedená námitka směřuje do souladu záměru s územním plánem, jehož posouzení je dle § 96b stavebního zákona v pravomoci orgánu územního plánování. Proto stavebník spolu s žádostí o schválení záměru ve společném řízení předložil závazné stanovisko ÚZR, které bylo uplatněnou námitkou napadeno. S žádostí o potvrzení nebo změnu bylo proto odvolání zasláno MMR, odboru územně správnímu (dále jen „MMR“), jakožto nadřízenému správnímu orgánu, ten ve věci vydal závazného stanovisko č.j. MMR-78036/2025-84 ze dne 9.12.2025, který závazné stanovisko ÚZR v části odůvodnění změnil dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku potvrdil. V odůvodnění závazného stanoviska se také vyjádřil k námitkám uplatněným v odvolání.

Ze závazného stanoviska MMR:

„...navržen v zastavitelném území v ploše SV - všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy F, SV - všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy C a SV-všeobecně smíšené bez stanoveného kódu míry využití plochy.

Hlavním využitím plochy SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustným využitím plochy SV jsou mj. polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím s převažující funkcí od 2. NP výše, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, zdravotnická zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, kulturní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, liniová vedené technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy, garáže. Podmíněně přípustným využitím plochy SV jsou mj. monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech (s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy).

Vzhledem k tomu, že je předmětem záměru monofunkční stavba pro bydlení, posuzovalo ministerstvo předmětný záměr jako podmíněně přípustné využití plochy SV.

Ve stavebníkem doplněných podkladech je založena mj. písemnost označená „Vyjádření projektanta PD“ s datem 09/2025, kde je k této problematice zejména uvedeno: „Docházková vzdálenost k občanské vybavenosti z adresy Butovická 22, Praha 5 je velmi krátká, většina důležitých služeb a provozů je dostupná pohodlně pěšky během 3-15 minut. V nejbližším okolí se nachází základní školy, lékárny, restaurace, ordinace lékařů i supermarket. “

Předmětný záměr je dle platného ÚP SÚ HMP i s využitím Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) a veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován v rámci historického jádra bývalé samostatné obce, kde není u stávajících staveb typické komerční využití parteru. Umístění objektu s rozsáhlým komerčním (obchodním) parterem by navíc dle názoru ministerstva narušilo ráz či charakter tohoto historického jádra.

U předmětného objektu by se teoreticky dalo uvažovat s komerčním (obchodním) využitím části přiléhající k ulici Butovická, jednalo by se však pouze o malou část objektu a nebyla by splněna

podmínka dle ÚP SÚ HMP, že hlavní využití (bydlení) převažuje až od 2. NP, proto by i při částečném využití záměru pro komerční (obchodní) účely nebylo možné záměr považovat za polyfunkční objekt ve smyslu přípustného využití plochy SV dle ÚP SÚ HMP a musel by být stejně klasifikován jako podmíněně přípustné využití plochy SV.

Ministerstvo též zohlednilo, že v docházkové či dojezdové vzdálenosti je situováno i kapacitní obchodní centrum „Galerie Butovice“ na pozemku parc.č. 1231/47 v k.ú. Jinonice, proto i z tohoto hlediska nepovažuje za nezbytné, aby objekt na pozemcích záměru musel obsahovat komerční (obchodní) jednotky.

Ministerstvo na základě všeho výše uvedeného dospělo k závěru, že je možné předmětný monofunkční objekt pro bydlení jako podmíněně přípustné využití plochy SV akceptovat, přičemž umístěním stavby pro bydlení do daného území rovněž nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že pokud by existovala reálná potřeba na umístění stavby veřejné vybavenosti na pozemcích záměru, byla by tato potřeba vyjádřena v platném ÚP SÚ HMP vymezením veřejně prospěšné stavby na pozemcích záměru, což se nestalo. Platný ÚP SÚ HMP neobsahuje ani žádný požadavek na procentuální zastoupení jednotlivých funkcí v ploše SV.

Je tedy čistě vůlí stavebníka jako vlastníka dotčených pozemků, jakou hlavní funkci objektu v rámci plochy SV navrhne. V daném případě je hlavní funkcí objektu bydlení a zároveň bylo prokázáno, že není účelné s ohledem na charakter této části území (historického jádra) navrhovat v rámci záměru komerční (obchodní) parter ve smyslu ÚP SÚ HMP.

Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) a parkovací stání (v garáži a venkovní) jsou v souladu s přípustným využitím plochy SV...

„...Do rozvojové plochy SV-C (část pozemku parc.č. 1514/1 v k.ú. Jinonice) záměr zasahuje pouze v rámci připojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v ulici Butovická, proto záměr nemůže mít na kód míry využití plochy SV-C vliv...“

„...V rámci zeleně na rostlém terénu jsou navrženy tyto započítatelné plochy zeleně: výsadba stromů a keřů v trávníku (komplexní sadové úpravy) o započítatelné ploše 487,6 m² (započítává se 100 %).

V rámci ostatní zeleně jsou navrženy tyto započítatelné plochy zeleně: zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,3 m o započítatelné ploše 14,67 m² (základní plocha tohoto druhu zeleně činí 73,37 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 20 % základní plochy).

V rámci záměru je v ploše SV-F navržena započítatelná plocha zeleně o výměře 502,27 m² a pro řešené území v ploše SV-F o výměře 1 841 m² má záměr hodnotu KZ po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 0,27, proto je požadavek koeficientu KZ (min. 0.25) splněn...

„...K námitce týkající se území historického jádra a charakteru území ministerstvo uvádí, že předmětný záměr byl z tohoto hlediska posouzen výše a bylo prokázáno, že se záměr spektru stávajících staveb utvářejících charakter historického jádra této části území hl. m. Prahy nevymyká.

Ministerstvo zejména zohlednilo, že záměr v rámci vymezeného historického jádra přímo sousedí s objektem na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice, který má obdobné prostorové parametry jako záměr, resp. např. záměr má podlažnost 3 NP a sousední objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice má podlažnost 3 NP + střešní podlaží.

Předmětný záměr je navíc situován v rozvojové ploše SV-F s vyšším kódem míry využití plochy, proto pozemky záměru nejsou platným ÚP SÚ HMP určeny pro výstavbu samostatných rodinných domů (pozn.: pro výstavbu rodinných domů, resp. výstavbu nižší intenzity, se v ÚP SÚ HMP využívají kódy míry využití plochy A nebo B, nikoliv kód F).

Dále je zřejmé, že v rámci daného historického jádra jsou pozemky záměru zahrnuty do nejvyššího kódu míry využití plochy (pozn.: u ostatních rozvojových ploch je vymezen max. kód C), což vytváří předpoklad k tomu, že na pozemcích záměru je možné dle platného ÚP SÚ HMP umístit dominantnější stavbu než v okolních rozvojových či stabilizovaných plochách.

Záměr bude patřit k dominantnějším stavbám v rámci daného historického jádra, čímž naplňuje předpoklad zahrnutí jeho pozemků do rozvojové plochy SV-F, a zároveň svými výškovými a objemovými parametry vhodně navazuje na sousední objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice situovaný částečně ve stabilizované ploše SV a částečně v rozvojové ploše SV-C v rámci historického jádra (projektant v doplněné písemnosti označené „Vyjádření projektanta PD“ s datem 09/2025 např. dovodil, že sousední objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice má na základě půdorysných výkresů jeho nadzemních podlaží HPP okolo 3 000 m²).

Ministerstvo k tomu doplňuje, že záměr je situován při okraji historického jádra v blízkosti ulice Radlická a v navazující lokalitě č. 528 „U Kříže“ dle ÚAP HMP je i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován soubor bytových domů na pozemcích mj. parc.č. 719/2, 764/51, 764/55, 764/74, 764/68, 764/45 atd. v k.ú. Jinonice, který je výškově i objemově dominantnější než záměr.

K převažujícímu charakteru lokality ministerstvo uvádí, že přípustnost záměru se neodvozuje od převažujícího charakteru území (lokality), což dovodil i Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) např. v rozsudku ze dne 18.8. 2025, č.j. 3 As 271/2024-47, kde je zejména uvedeno: „Nejvyšší správní soud v této souvislosti nejprve zdůrazňuje, že z právních předpisů ani dosavadní judikatury správních soudů neplyne, že se záměr musí podřídít převažujícímu charakteru zástavby. Pro umístění záměru do stabilizovaného území je rozhodné, že záměr zapadá do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím...“, a dále je uvedeno: „Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází“ (pozn.: jedná se o lokalitu ve smyslu ÚAP HMP) a též je zde 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.“

Výše uvedené závěry NSS se týkají problematiky umísťování staveb do stabilizovaného území ve smyslu ÚP SÚ HMP, ale vzhledem k tomu, že při hodnocení urbanistické struktury a charakteru území se sledují obdobné principy, je možné tyto závěry NSS analogicky vztáhnout i na umísťování staveb do rozvojových ploch či historického jádra ve smyslu ÚP SÚ HMP.

Sousední objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice má podlažnost 3 NP + střešní podlaží, zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 1 350 m², HPP cca 3 000 m², šikmou a plochou

střechu a dle Registru územní evidence, adres a nemovitostí (RÚIAN) počet bytových jednotek 26, proto nelze seznát, že by záměr svými parametry nezapadal do bezprostředního okolí.

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

Co se týče půdorysu „stávajících staveb dvora“, ministerstvo uvádí, že záměr je navržen v rozvojové ploše SV-F, proto má na pozemcích záměru dojít k rozvoji či transformaci, nikoliv k zachování stávajícího stavu. Platný ÚP SÚ HMP navíc s ohledem na svou zákonnou podrobnost nemůže regulovat půdorysné rozměry či tvary staveb, proto se prostorová regulace platného ÚP SÚ HMP rozhodně netýká půdorysných rozměrů či tvarů staveb...“

Námítka je nedůvodná.

1.2. K výškové hladině dané lokality

Zde odvolatel stručně uvádí, že navržený objekt má regulovanou výšku budovy přes 9 m (výška od upraveného terénu po hlavní římsu přesahuje 9 m, jedná se tedy o výškovou hladinu II 0 - 9 m, resp. III 0 - 12 m), tj. stavba výškovou hladinu zástavby v daném místě (I 0 - 6 m) převyšuje, a nelze ji tak i z tohoto důvodu schválit.

Stavba nerespektuje a narušuje charakter a hodnoty (vesnické) zástavby dané lokality, je navržena v rozporu s § 20 odst. 1 a § 11 odst. 2 PSP a nelze ji tak schválit.

Pro určení výšky stavby je nutné stanovit dle ust. § 27 odst. 1 PSP regulovanou výšku stavby - „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 odst. 2 písm. a) tohoto ustanovení lze od maximální regulované výšky vystavět „...šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 7,5 m...“.

Projektant v projektové dokumentaci, zejména ve výkresech pohledů, uvádí, že ve střeše jsou vikýře, dle názoru odvolacího orgánu se však o vikýře nejedná. Dle definice je střešní vikýř nadstřešní stavební konstrukcí s oknem, v daném případě se však nejedná o nadstřešní konstrukce, ale o část střechy, která má změněný sklon tak, aby mohla být obvodová stěna protažena výše. To potvrzují také výkresy řezů, ze kterých je zřejmé, že v místě vikýřů je římsa umístěna až nad úroveň oken, výška hlavní římsy je proměnná. Regulovanou výšku stavby proto není možné počítat k římsě uvedené na výkresech pohledů, ale k výšce na výkresech označených jako vikýř, ve výšce +9,7 m od úrovně ±0.000. Zde je nutné zmínit, že záměrem byly schváleny stavební úpravy stávajícího administrativního objektu č.p. 234 (valbová střecha) a přístavba BD (sedlová střecha). Pro jednotlivé pohledy platí:

Výkres č. A2-112

Východní pohled

Zleva – původní administrativní budova se sedlovou střechou, výška hlavní římsy 7,55 m, regulovaná výška stavby 8,16 m, původní stavba je ve výškové hladině II.

Přístavba BD – hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

Severní pohled

Přístavba BD - hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

Výkres č. A2-113

Západní pohled

Přístavba BD - hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

Jižní pohled

Zleva – přístavba BD - hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

Původní administrativní budova se sedlovou střechou, výška hlavní římsy 7,55 m, regulovaná výška stavby 8,16 m, původní stavba je ve výškové hladině II.

Výkres č. A2-114

Západní pohled, vnitroblok

Zleva – přístavba BD - hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

Původní administrativní budova se sedlovou střechou, výška hlavní římsy 7,55 m, regulovaná výška stavby 8,16 m, původní stavba je ve výškové hladině II.

Jižní pohled, vnitroblok

Přístavba BD - hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

Výkres č. A2-115

Východní pohled, vnitroblok

Přístavba BD - hlavní římsa je v místě „vikýře“ ve výšce 9,7 m, regulovaná výška stavby 9,7 m, tato část budovy je ve výškové hladině III.

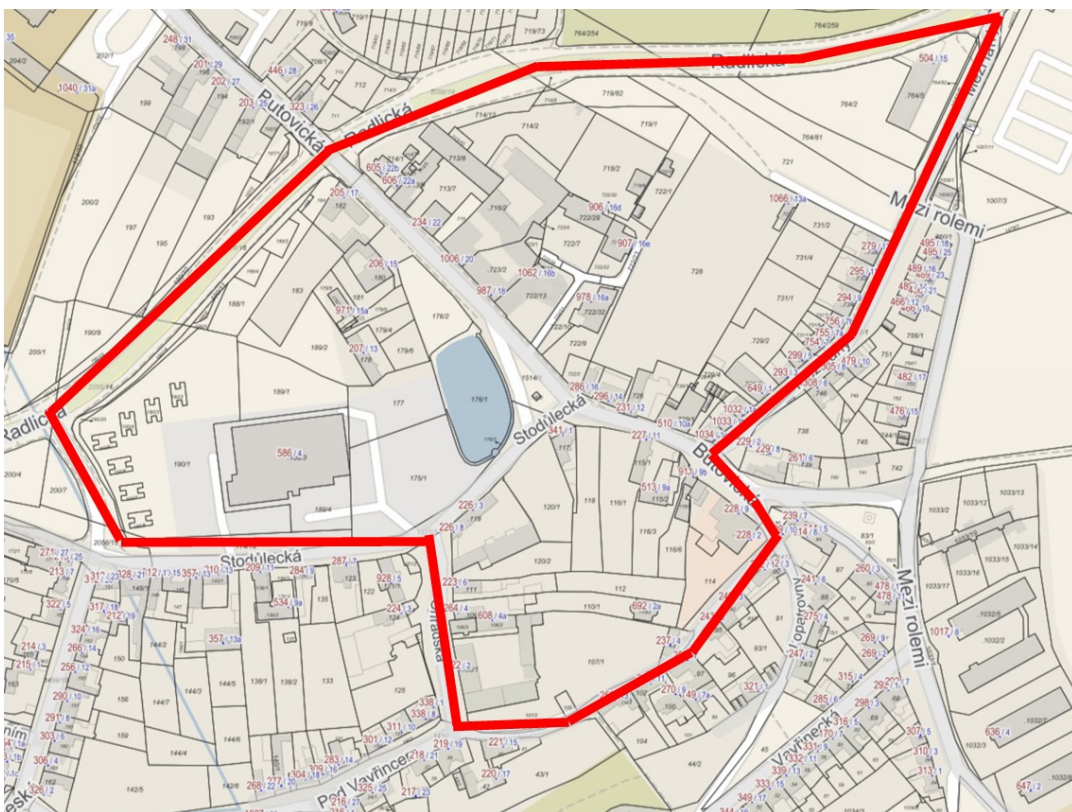
Z uvedeného vyplývá, že přístavba BD je ve výškové hladině III.

Při umisťování staveb je nutné respektovat výškovou regulaci v území stanovenou zpravidla výškovými hladinami nebo podlažnostmi. Tento regulativ bude vymezen územně plánovací dokumentací. V území, kde tomu tak nebude (resp. na celém území hlavního města do okamžiku vydání příslušné územně plánovací dokumentace), bude třeba odvodit výškové hladiny z charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám popsaným v územně analytických podkladech ve stabilizovaném území - § 26 PSP, kdy a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech, b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v

případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2024, šestá aktualizace, zkráceně ÚAP (výkres č. 000 a č. 300) se jedná o lokalitu Staré Butovice č. lokality 220 s typem struktury vesnická s typickou podlažností 2 podlaží a maximální podlažností 3 podlaží, s převládajícím využitím obytné budovy. Stavba se nachází ve stabilizovaném území, výškové hladiny se budou odvozovat z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Nyní je potřeba si stanovit referenční lokalitu, ve které výškové hladiny stanoví. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“ MHMP si proto stanovil lokalitu vymezenou ulicemi Radlická, Stodůlecká, Ohradská, Pod Vavřincem, U opatrovny, Butovická a Mezi lány.



Ve vymezené lokalitě převažuje výšková hladina I (výšky staveb 0 m – 6 m), v lokalitě je zastoupena i výšková hladina II (0 m – 9 m) – rodinný dům č.p. 971 na pozemku parc. č. 179/10 v

k.ú. Jinonice s maximální výškou obvodové linie střechy 7,2 m, bytový dům č.p. 1006 na pozemku parc. č. 716/2 v k.ú. Jinonice s maximální výškou linie střechy 7,8 m, rodinný dům č.p. 341 na pozemku parc. č. 117 v k.ú. Jinonice s maximální výškou obvodové linie střechy 7,7 m, objekt k bydlení č.p. 222 na pozemku parc. č. 106/1 v k.ú. Jinonice s maximální výškou obvodové linie střechy 7,7 m. V území se vyskytují i stavby ve výškové hladině III., např. bytový dům č.p. 510 na pozemku parc. č. 729/1 v k.ú. Jinonice s maximální výškou linie obvodové střechy 9,5 m, objekt občanské vybavenosti č.p. 228 na pozemku parc. č. 113 v k.ú. Jinonice s maximální výškou obvodové linie střechy 9,9 m, jiná stavby č.p. 586 na pozemku parc. č. 189/3 v k.ú. Jinonice s maximální výškou obvodové linie střechy 9,1 m.

Stavba je navržena v souladu s výškovou regulací v lokalitě.

Námítka je nedůvodná.

2. Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací z hlediska splnění územním plánem předepsané míry využití území - koeficientu podlažních ploch (KPP)

2.1. Stavba nesplňuje územním plánem (SV-F) předepsaný koeficient podlažních ploch $KPP = 1,4$.

Námítka směřuje do závazného stanoviska ÚZR, se kterým se odvolací orgán ztotožnil.

Ze závazného stanoviska MMR:

„...V rozvojové ploše SV-F je dle regulativů ÚP SÚ HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,4 (KPP), nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,8 (KPP_p), a při průměrné podlažnosti 3 NP minimální koeficient zeleně 0,25 (KZ)...“

„...Dle předložených podkladů má předmětný objekt tyto započitatelné HPP: 1. NP 897,38 m² (pozn : do HPP se nezapočítává polootevřená rampa do 1. PP), 2. NP 1 120,35 m², 3. NP 981,36 m². Ministerstvo též ověřilo, že v 1. PP záměru se nenacházejí žádné započitatelné HPP ve smyslu ÚP SÚ HMP a Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

Celková započitatelná HPP předmětného záměru je 2 999,09 m² a pro záměrem řešené území v ploše SV-F o výměře 1 841 m² (dle projektové dokumentace) činí koeficient KPP po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 1,63.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr využívá pro své umístění podmíněně přípustný koeficient KPP_p , ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda jsou splněny podmínky pro použití koeficientu KPP_p dle pododdílu 7a) odst. 14 ÚP SÚ HMP.

Ve stavebníkem doplněných podkladech je založena mj. písemnost označená „Vyjádření projektanta PD“ s datem 09/2025, kde je k této problematice zejména uvedeno: „Měřítka novostavby bylo zvoleno s ohledem na urbanistický a architektonický kontext. Velikost a proporce objektu vycházejí ze zachovaného historického domu, který je součástí stavebního záměru, a zároveň reflektují charakter nedávno realizovaných novostaveb v ulici Butovická. Návrh tak zajišťuje kontinuitu uličního prostoru a zachovává jeho čitelnost“ a dále je uvedeno: „Urbanistický koncept vychází ze stávající urbanistické struktury typu hospodářského dvora, která byla základním prvkem historického uspořádání této části Prahy. Návrh reflektuje historický vývoj i prostorovou skladbu zástavby.“

Podmínka pododdílu 7a) odst. 14 písm. a) ÚP SÚ HMP je splněna, neboť se záměr nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny).

K podmínce pododdílu 7a) odst. 14 písm. b) ÚP SÚ HMP ministerstvo předně uvádí, že předmětný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v historickém jádru bývalé samostatné obce, pro které platí regulace dle pododdílu 7b) odst. 8 ÚP SÚ HMP „V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.“

Pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí platí dle pododdílu 7b) odst. 1 ÚP SÚ HMP výšková regulace oblasti 1. která „zahrnuje oblast zákazu výškových staveb, všechny památkové rezervace a zóny a dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí, kde je nad stávající výškovou hladinu přípustné umísťovat pouze drobné výškové dominanty.“

Dle oddílu 15 odst. 60 ÚP SÚ HMP je drobnou výškovou dominantou „část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu, nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží a nezvyšující významně užitou plochu objektu. Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).“ Dle oddílu 15 odst. 61 ÚP SÚ HMP je výškovou stavbou taková stavba, která „svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m.“

Předmětný objekt má navrženu podlažnost 1 PP a max. 3 NP, šikmou střechu, výšku římsy max. 9,7 m a výšku hřebene střechy max. 12,7 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 299,77 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 220 „Staré Butovice“ dle ÚAP HMP je v rámci území historického jádra bývalé samostatné obce dle ÚP SÚ HMP i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 3 NP + střešní podlaží, šikmou a plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 9,8 m: objekt na pozemku parc.č. 723/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP, šikmou a plochou střechou, a max. výškou obvodových linií střech 6,3 m: objekt na pozemku parc.č. 725 v k.ú. Jinonice s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,5 m: objekt na pozemku parc.č. 729/1 v k.ú. Jinonice s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 12,0 m: řadové objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc.č. 732, 733, 734, 731/8, 731/10, 731/12, 735 a 736 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 8,1 m; soubor objektů na pozemcích parc.č. 106/1, 106/2 a 106/3 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,6 m; řadové objekty na pozemcích parc.č. 31, 34/1 a 35/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,1 m; objekt na pozemku parc.č. 743 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,8 m; objekt na pozemku parc.č. 76 v k.ú. Jinonice s podlažností 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,8 m: objekt na pozemku parc.č. 1032/5 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,1 m: nebo řadové objekty na pozemcích parc.č. 1035/5, 1035, 1035/9, 1035/10, 1035/12, 1035/14 a 1035/16 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,1 m.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že v ÚAP HMP není evidován v rámci podlažností počet podzemních podlaží, proto ministerstvo u stávajících staveb neuvádělo počet podzemních podlaží, a nejsou zde evidovány ani výšky ustoupených podlaží v částech, kde ustupují od římsy či atiky nižšího podlaží, nebo výšky hřebenů šikmých střech.

Ministerstvo na základě výše uvedeného nedospělo k závěru, že by se záměr svými výškovými parametry, podlažností či typem zastřešení nějak zásadně odlišoval spektru stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu historického jádra v této části území hl. m. Prahy.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že u objektu na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice, se kterým záměr přímo sousedí, ministerstvo uvažovalo na základě písemnosti MHMP OSŘ ze dne 5. 11.2025, č.j. MHMP 1114539/2025 (sp.zn.: S-MHMP 52534/2025/STR), s podlažností 3 NP + střešní podlaží, neboť 3. NP tohoto objektu nesplňuje definici podkrovního podlaží dle PSP.

V případě měřítka či objemového (hmotového) působení ministerstvo uvádí, že předmětný objekt má navrženou podlažnost 3 NP a zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 1 190 m².

Ministerstvo k tomu doplňuje, že u záměru a stávajících staveb zanedbalo parametry podzemních podlaží, neboť podzemní podlaží se do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnují.

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 220 „Staré Butovice“ je v rámci historického jádra situován např. objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 3 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 350 m²; objekt na pozemku parc.č. 723/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 740 m²; objekt na pozemku parc.č. 729/1 v k.ú. Jinonice s podlažností 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 300 m²; řadové objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc.č. 732, 733, 734, 731/8, 731/10, 731/12, 735 a 736 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 780 m²; soubor objektů na pozemcích parc.č. 106/1, 106/2 a 106/3 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 070 m²; řadové objekty na pozemcích parc.č. 31, 34/1 a 35/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 400 m²; objekt na pozemku parc.č. 1032/5 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 000 m²; nebo řadové objekty na pozemcích parc.č. 1035/5, 1035, 1035/9, 1035/10, 1035/12, 1035/14 a 1035/16 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 650 m²;

Ministerstvo na základě výše uvedeného nedospělo k závěru, že by se záměr svými měřítkem či objemovým (hmotovým) působením nějak zásadně odlišoval spektru stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu historického jádra v této části území hl. m. Prahy...

„...Z předložených zákresů záměru do 3D modelu Prahy vyplývá, že se záměr v dálkových pohledech na dané území nijak zásadně neuplatňuje, proto nemůže mít dle názoru ministerstva negativní vliv na panorama města či dálkové pohledy na dané území. Výše bylo rovněž na příkladech konkrétních staveb uplatňujících se v rámci historického jádra prokázáno, že se záměr svými parametry od spektra stávajících staveb nijak zásadně neodlišuje.

Dále je zřejmé, že v navazující lokalitě č. 528 „U Kříže“ dle ÚAP HMP je i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován soubor bytových domů na pozemcích mj. parc.č. 719/2, 764/51, 764/55, 764/74, 764/68, 764/45 atd. v k.ú. Jinonice, který dálkové

pohledy či panorama města v této části území hl. m. Prahy ovlivňuje mnohem výrazněji než navržený záměr.

Ministerstvo tedy dospělo k závěru, že je možné využití podmíněně přípustného koeficientu KPP_p (max. 1,80) pro předmětný záměr v ploše SV-F akceptovat a záměr tento koeficient nepřekračuje, proto je záměr navržen v souladu s podmínkami koeficientu KPP_p pro plochu SV-F.

Výše bylo rovněž prokázáno, že se záměr svojí výškou, podlažností, objemem či typem zastřešení nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících historické jádro této části území hl. m. Prahy, proto nemůže být ani v rozporu s regulativem historického jádra bývalé samostatné obce dle platného ÚP SÚ HMP. Záměr zároveň zachovává strukturu veřejných prostranství, neboť nemění stávající síť veřejných prostranství v této části území...

„...K námitce týkající se umístění záměru do rozvojového území (plocha SV-F) ministerstvo uvádí, že soulad záměru s kódem míry využití plochy SV-F byl podrobně posouzen výše, přičemž ministerstvo dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že záměr požadavky kódu míry využití plochy SV-F z hlediska koeficientů KPP_p a KZ splňuje.

Co se týče „nezbytnosti“ vyšší míry využití území z hlediska koeficientu KPP_p , ministerstvo uvádí, že výše provedené posouzení prokazuje dle názoru ministerstva dostatečně i vhodnost či „nezbytnost“ využití koeficientu KPP_p pro potřeby předmětného záměru.

Ministerstvo dále uvádí, že vždy by bylo možné na dotčeném pozemku navrhnout nižší či méně objemnou stavbu pouze s koeficientem KPP , pak by ale postrádalo smysl v ÚP SÚ HMP vymezovat koeficient KPP_p , když by se dal ve všech možných případech použít pouze základní koeficient KPP (pozn.: dotvořit urbanistickou strukturu by bylo možné vždy i s nižší či méně objemnou stavbou dle koeficientu KPP). ÚP SÚ HMP však ve svých regulativech připustil i využití koeficientu KPP_p a pokud konkrétní záměr např. svojí podlažností, výškou či měřítkem nevybočuje z urbanistické struktury konkrétního území, jako je tomu v předmětném případě, není důvodné nepřipustit i možnost využití koeficientu KPP_p .

Ministerstvo k tomu doplňuje, že využití koeficientu KPP_p u předmětného záměru je účelné zejména s ohledem na parametry přímo sousedícího bytového domu na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice, na který záměr vhodně naváže a společně budou dotvářet okrajovou část historického jádra v návaznosti na ulici Radlická při přechodu do lokality č. 528 „U Kříže“, kde je situována intenzivnější forma bytové výstavby (např. bytové domy na pozemcích mj. parc.č. 719/2, 764/51, 764/55, 764/74, 764/68, 764/45 atd. v k.ú. Jinonice).

Ministerstvo k tomu doplňuje, že v oddílu 7a) odst. 14 písm. b) ÚP SÚ HMP jsou uvedeny příklady kritérií pro hodnocení dotvoření urbanistické struktury, zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod., což neznamená, že záměr musí splňovat všechna tato kritéria kumulativně.

Z tohoto hlediska např. kritérium „převažující formy“ není na daný případ přiléhavé, neboť pozemky záměru jsou v rámci historického jádra situovány v rozvojové ploše s výrazně nejvyšším kódem míry využití plochy (pozemky záměru mají kód F a ostatní pozemky mají max. kód C), proto nelze z důvodu vnitřní logiky platného ÚP SÚ HMP požadovat, aby se záměr přizpůsoboval např. intenzitě výstavby převládající u menších rodinných domů v plochách s kódem míry využití plochy A, B nebo C či ve stabilizovaném území.

Dle názoru ministerstva je rozhodné, že záměr se svými parametry přizpůsobuje sousednímu bytovému domu na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice, proto jej nelze s ohledem na § 2 odst. 4 správního řádu hodnotit negativně.

Ministerstvo dále uvádí, že při využití základního koeficientu KPP 1,40 by bylo možné na pozemcích záměru čerpat započitatelnou HPP max. cca 2 585 m². Záměr navrhuje HPP 2 999,09 m², tedy vyšší o cca 414 m² než je základní kapacita při využití koeficientu KPP 1,40.

Okolnost, zda má objekt na pozemcích záměru HPP o cca 400 m² vyšší či nižší nehraje z pohledu kritérií (výška, podlažnost, objem) sledovaných orgánem územního plánování či vlivů na dané území nijak zásadní roli, proto ministerstvo nepovažuje za nezbytné, aby byla HPP záměru snížena o cca 400 m², když je záměr v navrženém stavu vhodně zapojen do struktury okrajové části historického jádra a mj. z objemového hlediska přímo navazuje na sousední objekt na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice s obdobnými parametry...

Námítka je nedůvodná.

3. Stavba nerespektuje § 20 odst. 1 a § 26 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (PSP) podle něhož se stavby umísťují v souladu s výškou okolních staveb a výškovou regulací (stanovenou dle § 25).

V daném případě je stavba umísťována do zástavby s výškovou hladinou dle Pražských stavebních

Výška stavby byla posouzena v bodě 1.22

K námitce odvolatele, že výšková hladina se odvozuje od okolních staveb, které jsou pro dané území charakteristické a převažující, odvolací orgán uvádí, že tomuto tvrzení přisvědčit nelze. Dle § 25 odst. 1 PSP se výškové uspořádání definuje stanovením výškových hladin dle odst. 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží. Dle odst. 2 výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov, přičemž 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. Z komentářů k ust. § 25 odst. 2 PSP (publikace Pražské stavební předpisy 2022 s aktualizovaným odůvodněním vydaná Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy v roce 2022) pak vyplývá:

„Jako nejběžnější způsob regulace výšky zavádí předpis výškové hladiny. Princip výškových hladin je založen na stanovení rozmezí, ve kterém se výška stavby pohybuje. Určena je tedy jak maximální výška, kterou zástavba nesmí přesáhnout, tak i minimální, kterou zástavba nesmí podkročit. Stanovení širšího rozptýlu namísto jedné hodnoty umožňuje vznik bohatší a typologicky rozmanitější zástavby odpovídající potřebám současného polyfunkčního města...“ „...Rozsah výšek lze stanovit nejen určením jedné výškové hladiny, ale i více hladin (např. hladina I–III), což umožňuje pokrýt výškově členitější charakter zástavby...“ „...Výšková hladina určuje regulovanou výšku budovy, tedy výšku po hlavní římsu...“

Z uvedeného je zřejmé, že ani v ust. § 25 PSP ani v komentářích není uvedeno, že výška okolních staveb musí být v daném území „charakteristická a převažující“. Odvolací orgán již bodě 1.2. stanovil, že ve vymezené lokalitě se nachází stavby ve výškových hladinách I–III, záměr je tak navržen v souladu s výškovou regulací v lokalitě, tedy s ust. § 26 odst. 1 PSP.

Odvolatel v uvedeném bodě namítá nesplnění ust. § 20 PSP. Objemový charakter okolních staveb posuzovalo již MMR ve svém závazném stanovisku, kdy v lokalitě vymezené v tomto rozhodnutí se nachází tyto stavby: na pozemku parc.č. 716/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 3 NP + střešní podlaží

a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 350 m²; objekt na pozemku parc.č. 723/2 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 740 m²; objekt na pozemku parc.č. 729/1 v k.ú. Jinonice s podlažností 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 305 m²: soubor objektů na pozemcích parc.č. 106/1, 106/2 a 106/3 v k.ú. Jinonice s podlažností max. 2 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 070 m².

Záměrem navržený objekt má podlažnost 3 NP a zastavěnou plochu nadzemních podlaží cca 1 190 m². Záměr obdobně jako u výškových hladin tak i v případě objemového charakteru lze ve vymezené lokalitě nalézt stavby menšího objemu, ale jak je vidět na stavebách uvedených v předchozím odstavci, tak i stavby obdobného objemového řešení jako navrhovaný záměr. Stavba není v rozporu s charakterem okolní zástavby.

Námítka není důvodná.

4.

5. Není doloženo splnění požadavků na ochranu veřejného zdraví - ochranu před hlukem.

Odvolání napadá závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze č. j. HSHMP 62202/2022 ze dne 13. 12. 2022 (dále jen „závazné stanovisko HSHMP“), které bylo zasláno s žádostí o potvrzení nebo změnu Ministerstvu zdravotnictví (dále jen „MZdr“), jako správní úřad nadřízený Hygienické stanici hlavního města Prahy se sídlem v Praze. Ten ve věci vydal závazné stanovisko č. j.: MZDR 4694/2025-4/OVZ ze dne 22.5.2025, kterým závazné stanovisko HSHMP potvrdil.

„HSHMP posoudila předloženou dokumentaci v intencích své věcné příslušnosti a dle platných právních předpisů a aktuálních metodických pokynů. PD, zpracovaná společností 4A architekti s.r.o., se sídlem Na Valech 290/2, 160 00 Praha 6, IČO: 26501953 v listopadu 2022 bez uvedeného čísla zakázky, řeší novostavbu bytového domu. Součástí PD je akustická studie č. 6458-S46-22 vypracovaná společností Revita engineering, se sídlem Havlíčkova 26, 412 01 Litoměřice, hlavní zpracovatel Ing. Patrik Holeček, v červnu 2022.

Z PD vyplývá, že předmětný pozemek se nachází v oblasti částečně zasažené nadlimitním hlukem, a proto bude část bytů větrána přirozeně a část bytů (č. 1.02, 1.08, 1.09, 2.01, 2.02, 2.07, 2.09, 2.10, 3.02, 3.06, 3.08, 3.09 a 3.11) jiným způsobem, a to pomocí malých větracích jednotek s rekuperací tepla. Jednotky budou osazeny do fasád v každé z vybraných místností, a to většinou v parapetech oken. V souvislosti s výstavbou plánovaného záměru uvádíme, že navržené kapacity parkovacích stání, tj. 4 venkovní stání a 31 vnitřních stání, jsou natolik malé, že z hlediska ochrany veřejného zdraví před hlukem – s ohledem na další umísťované zdroje hluku – je nelze považovat za významné zdroje hluku. Samostatné vyhodnocení hluku z užívání parkovacích stání se připouští např. u velkých objektů (systémy P+R, obchodní centra apod.), zde lze hovořit o počtech stovek parkovacích míst, které mohou být dále hodnoceny jako významný zdroj hluku pro nejbližší okolí.

Za účelem zajištění ochrany zdraví obyvatel před hlukem v budoucí novostavbě bytového domu a v nejbližším chráněném venkovním prostoru sousedních staveb je v závazném stanovisku stanovena podmínka cit.: „Před zahájením užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol měření hluku z provozu všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku (např. VZT, výtahů apod.), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku ve vnitřním chráněném prostoru stavby a v nejbližším chráněném venkovním prostoru okolních staveb pro denní a noční dobu“. V případě nesplnění této podmínky nebo prokázání překračování hygienických limitů hluku upravených dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., nebude ze strany HSHMP vydán souhlas ke kolaudaci stavby. Z výše uvedeného lze reálně

předpokládat, že navržená stavba včetně veškeré související technologie (vč. parkovacích míst) nebude z hlediska ochrany veřejného zdraví významným zdrojem hluku pro dotčenou lokalitu. Předložená dokumentace na uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví dle zákona č. 258/2000 Sb.“.

Námítka není důvodná.

6. Není doložen soulad se všemi požadavky Pražských stavebních předpisů.

6.1. *Není doloženo splnění požadavků na osvětlení dle § 45 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016.*

V dokumentaci je uvedeno, že (dle studie zastínění) dojde vlivem výstavby navrhovaného domu u sousedního domu („č. p. 1008“) ke snížení hodnot činitele denní osvětlenosti, s tím, že některé hodnoty u daného domu jsou nyní nevyhovující.

K tomuto je třeba uvést, že pokud jsou hodnoty denní osvětlenosti za stávajícího stavu nevyhovující, nelze tento stav dále zhoršovat.

Uvedeným se stavební úřad řádně nezabýval. Stavební úřad ve vztahu k hodnotám činitele denní osvětlenosti v zásadě jen zkonstatoval, že dle studie zastínění „nevyhovující hodnoty zůstávají nevyhovující, vyhovující hodnoty nadále vyhovují, aniž by se zabýval výše uvedeným, tj. zhoršením již nevyhovujících hodnot (k tomuto je třeba zopakovat, že pokud jsou hodnoty denní osvětlenosti za stávajícího stavu nevyhovující, nelze tento stav dále zhoršovat).

Uvedené má za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu.

Součástí předložené projektové dokumentace je Studie osvětlení č. 6458-S46-22/Zastínění vypracovaná spol. Revita engineering, Havlíčkova 26, 412 01 Litoměřice, dne 12.7.2022, zodpovědný pracovník Ing. Patrik Holeček, ze které stavební úřad vycházel při vypořádání požadavků na osvětlení dle § 45 PSP. V závěr této studie je uvedeno, že „*Změny hodnot činitele denní osvětlenosti Dw po realizaci záměru nemají vliv na celkové splnění či nesplnění požadavků citované nory – tj. nevyhovující hodnoty Dw nadále zůstávají nevyhovující, stejně tak jako vyhovující hodnoty Dw zůstávají nadále vyhovující.*“. Součástí studie je i tabulka s vypočtenými hodnotami denní osvětlenosti Dw (%) roviny zasklení oken obytných místností (min. požadavek Dw = 29 %), obsahující specifikaci oken, u kterých byl výpočet prováděn, stav Dw (%), návrh Dw (%), změnu Dw (%) a hodnocená návrhu. Z tabulky je zřejmé, že u oken, u kterých byla současná hodnota Dw menší než 29 %, zůstává hodnota Dw stejná, nebo dochází ke změně Dw $\pm 0,1$ %. Z uvedeného vyplývá, že provedení záměru neovlivní hodnoty denní osvětlenosti v budově č.p. 1008 v ulici Butovická, resp. že nedojde ke zhoršení hodnot denní osvětlenosti u pobytových místností stávajících staveb.

Uvedené doklady byly součástí prvostupňového spisu, stavební úřad pouze neprovedl jejich vyhodnocení v odůvodnění rozhodnutí, které tímto odvolací správní orgán doplňuje.

Stavební úřad tak při vypořádání námítky vycházel z předložených podkladů, které byly po celou dobu řízení ve správním spise. Odvolací správní orgán vypořádání námítky pouze doplnil.

Zde se konstatuje, že odvolatelem je MČ Praha 5, která nemůže být nesplněním požadavku uvedeného v § 45 PSP dotčena na svých vlastnických právech. Je proto otázkou, zda mohla obec uplatnit námitku

takového obsahu, když podle § 94n odst. 3 stavebního zákona „Obec uplatňuje ve společném územním a stavebním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.“. Požadavek na splnění hodnot denní osvětlenosti mezi takové zájmy nepatří.

Námítka není důvodná.

6.2. *Není doloženo splnění požadavků § 52 (odst. 2) nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016.*

§ 52 odst. 2 PSP stanoví: „Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v prolukách musí být alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku.“

Jak vyplývá z uvedeného výše, v místě jsou překročeny hygienické limity pro hluk. Není však doloženo, že v této nové stavbě (v proluce) je alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku.

Ani uvedenou námitkou se stavební úřad v zásadě nijak řádně nezabýval.

Stavební úřad zde odkazuje na stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, avšak tento dotčený orgán soulad stavby s právními předpisy provádějícími stavební zákon (tj. například s Pražskými stavebními předpisy) nepřezkoumává - to náleží dle § 94o odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. stavebnímu úřadu (jelikož však stavební úřad odkazuje k tomuto na stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, žádá též odvolatel, aby bylo dle § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 13. 12. 2022, č. j. HSHMP 62202/2022, vydané k dané stavbě jako stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, neboť uvedený orgán ochrany veřejného zdraví vydal se stavbou souhlas, ačkoli není doloženo splnění požadavků § 52 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, jak je uvedeno a odůvodněno výše).

Jelikož se stavební úřad nijak přezkoumatelně nezabýval namítaným rozporem stavby s § 52 PSP, došlo nejen k porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i k rozporu s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu.

Součástí projektové dokumentace je Akustická studie č. 6458-S46-22 vypracovaná spol. Revita engineering, Havlíčkova 26, 412 01 Litoměřice, dne 30.6.2022, zodpovědný pracovník Ing. Patrik Holeček, v jejímž závěru je uvedeno „*Za účelem zhodnocení vlivu hluku z dopravních zdrojů hluku na bytový dům Staré Butovice, Butovická 234/22, 158 00 Praha 5 v k.ú. Jinonice byly vypočteny hlukové izofóny a graficky byl znázorněn rozsah těchto vlivů při výhledovém provozu v r. 2040.*

Dle výsledků měření a výpočtu silničního provozu bylo zjištěno, že u stavby bytového domu Staré Butovice, Butovická 234/22, 158 00 Praha 5 v k.ú. Jinonice, lze u vybraných fasád očekávat překračování hygienického limitu hluku $L_{Aeq,T} = 60.0$ dB(A) pro 16 hodin v denní době a hygienického limitu $L_{Aeq,T} = 50.0$ dB(A), pro 8 hodin v noční době a hygienických limitů hluku $L_{Aeq,T} = 55.0$ dB(A) pro 16 hodin v denní době a hygienického limitu $L_{Aeq,T} = 45.0$ dB(A), pro 8 hodin v noční době

Navržena je tak ochrana vnitřních chráněných prostorů při zajištění dostatečné neprůzvučnosti obvodových konstrukcí a při zajištění větrání vybraných obytných místností nucené a přirozeně na podlimitně exponovaných fasádách.“

V závazném stanovisku HSHMP č. j. HSHMP 62202/2022 ze dne 13. 12. 2022 je na str. 2 uvedeno „Vzhledem k tomu, že obytné místnosti budou větrány nuceným větráním, nebude se jednat o významný z hlediska pronikání hluku zvenčí a jejich okna nebudou primárně sloužit k větrání. Navrhované vnitřní chráněné prostory stavby proto nemají chráněný venkovní prostor stavby ve smyslu definice odst. 3 § 30 zákona č. 258/2000 Sb.“.

V odvolatelem napadeném ust. § 52 odst. 2 PSP je uvedeno „Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v prolukách musí být alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku.“, přičemž u venkovního chráněného prostoru stavby je poznámka s odkazem na § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Ze závazného stanoviska HSHMP vyplývá, že exponované obytné místnosti budou větrány nuceným větráním a nemají chráněný venkovní prostor stavby ve smyslu definice odst. 3 § 30 zákona č. 258/2000 Sb. Z tohoto důvodu se ust. § 52 u těchto obytných místností neuplatní.

Uvedené doklady byly součástí prvostupňového spisu, stavební úřad pouze neprovedl jejich vyhodnocení v odůvodnění rozhodnutí, které tímto odvolací správní orgán doplňuje.

I v tomto případě odvolatel stavebnímu úřadu vyčítá, že nedostatečně posoudil soulad stavby s PSP, aniž by uvedl, jak bude touto skutečností krácen na zájmech, které mu přísluší hájit podle § 94n odst. 3 stavebního zákona „Obec uplatňuje ve společném územním a stavebním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.“.

Námitka není důvodná.

6.3. Není doloženo splnění požadavků § 39 odst. 1 písm. b) a § 42 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, jakož ani předpisů týkajících se požární ochrany.

Dle § 39 odst. 1 písm. b) PSP musí být stavba navržena a provedena tak, aby splnila základní požadavky, kterými jsou mj. požární bezpečnost; požadavky požární bezpečnosti jsou stanoveny jinými předpisy (§ 42 PSP).

Soulad s těmito požadavky PSP a s požadavky předpisů požární ochrany není doložen, neboť v řízení byla v roce 2024 doložena nová dokumentace týkající se i požární bezpečnosti stavby (například výkres odstupových vzdáleností - požárně nebezpečných prostorů), avšak tato dokumentace nebyla posouzena dotčeným orgánem - Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy.

Závazné stanovisko vydané Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy k dané stavbě v roce 2022 nemůže osvědčovat soulad dokumentace stavby z roku 2024 z hlediska požární bezpečnosti, a tedy splnění těchto požadavků není doloženo závazným stanoviskem příslušného dotčeného orgánu.

Součástí předložené projektové dokumentace je část D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení stavby (dále jen „PBR“), jehož zpracovatelem je M&H, Poradensko technická činnost v P.O., Křížkovského 18, Praha 3, č. zakázky 22-4000, datum vypracování 09/2022, autorizace Ing. Michal Hlavačka, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT – 0007238, a dále dodatek z 1/2024, č. zakázky 24-4182, vypracovaný M&H, Poradensko technická činnost v P.O., Křížkovského 18, Praha 3, autorizace Ing. Michal Hlavačka, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT – 0007238. V dodatku je provedena změna oproti původnímu PBR u požárního úseku N1.4,

kdy z důvodu omezení přesahu požárně bezpečnostního řešení na sousední pozemek (parc. č. 714/2 v k.ú. Jinonice) je v místnosti 01.08.2 navrženo protipožární okno s rozměry 1,1 x 2,4 m. Bude se jednat o neotevíravé (fixní) okno s požární odolností EI 30 DP1.

Jak vyplývá z obou PBR (jak původního, tak i doplněného), požárně nebezpečný prostor bude nadále zasahovat ještě na sousední pozemek parc. č. 714/10 v k.ú. Jinonice. Stavebník v řízení neprokázal možnost „umístit“ požárně nebezpečný prostor na sousední pozemek, resp. nepředložil souhlas vlastníka pozemku s přesahem požárně nebezpečného prostoru na jeho pozemek.

Stavebník v průběhu odvolacího řízení dne 7.5.2026 upřesnil projektovou dokumentaci o dodatek č. 2 Požárně bezpečnostní řešení stavby z 1/2024, ve kterém upravil odstupové vzdálenosti požárních úseků PÚ N1.4, PÚ N2.1 a PÚ N3.1, u těchto požárních úseků bylo přistoupeno k podrobnému výpočtu požárního zatížení, byl použit výpočtový program WinFIRE. Požární úsek PÚ N1.4 přesahuje na sousední pozemek, proto je nově v místnosti 01.08.2 navrženo požární okno s rozměry 1,1 x 2,4 m, okno bude neotevíravé (fixní) s požární odolností EI 30 DP1. Touto změnou dojde ke zmenšení požárně nebezpečného prostoru u všech nad sebou vedoucích PÚ - PÚ N1.4 v 1. NP, PÚ N2.1 ve 2.NP a PÚ N3.1 ve 3.NP. Vlivem sálavého tepla již nedojde k přenosu požáru na sousední pozemky parc. č. 714/2 a 714/12 v k.ú. Jinonice.

Dále bylo PBR doplněno o dodatek č. 2 z 12/2025, dodatkem byly upraveny požárně nebezpečné prostory PÚ N1.12, N2.1, N2.11, N3.1, N3.10, N3.9, N3.8 tak, aby bylo zamezeno přesahu požárně nebezpečného prostoru na sousedící pozemek parc. č. 714/1 v k.ú. Jinonice. U požárního prostoru PÚ N1.13 bylo přistoupeno k podrobnému výpočtu požárního zatížení, byl použit výpočtový program WinFIRE. V rámci úpravy bylo navrženo předsazené požární sklo v místnosti č. 01.09.2 o rozměrech 0,32 x 2,4 m s požární odolností EI 30 DP1. Dále bude předsazené požární sklo u sousedního okna, které má rozměry 1,8 x 2,4 m. Předsazené požární sklo bude do vzdálenosti min. 0,6 m a bude vykazovat požární odolnost EI 30 DP1.

U požárního úseku PÚ N2.11 a PÚ N3.10 jsou dle projektové dokumentace směrem k sousednímu pozemku okna s rozměry 2,2 x 0,85 m (v každém požárním úseku je jedno okno). K zamezení přesahu jsou před tyto 2 okna navržena předsazená požární skla s požární odolností EI 30 DP1.

U požárního úseku PÚ N3.8 je dle projektové dokumentace směrem k sousednímu pozemku okno z kuchyně s rozměry 1,2 x 0,88 m. K zamezení přesahu je před toto okno navrženo předsazené požární sklo s požární odolností EI 30 DP1. Dále jsou zde okna z místností č. 03.11.8 a č. 03.11.7, jedná se o okna z koupelny a WC, jedná se o prostory bez požárního rizika.

U požárního úseku PÚ N3.9 je dle projektové dokumentace směrem k sousednímu pozemku okno z kuchyně místnost č. 3.10.2 s rozměry 2,54 x 0,88 m. K zamezení přesahu je před toto okno navrženo předsazené požární sklo s požární odolností EI 30 DP1. Dále jsou zde okna z místností č. 03.10.8 a č. 03.10.7, jedná se o okna z koupelny a WC, jedná se o prostory bez požárního rizika.

Ve všech případech se bude jednat o předsazená požární skla, která budou zabudována do obvodové konstrukce objektu z vnější strany a ukotveny do nosné konstrukce obvodových stěn. Zasklení bude neotevíravé (fixní) s požární odolností EI 30 DP1.

Součástí upřesnění projektové dokumentace ze dne 7.5.2026 předložil sdělení Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy (dále jen „HZS hl. m. Prahy“) č.j. HSAA- 3361-3/PRE7-2026 ze dne 9.4.2026, dle kterého je závazné stanovisko č.j. HSAA-11592-5/2022 ze dne 15.11.2022 stále v platnosti. Dále bylo předloženo koordinované závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č.j. HSAA- 3486-5/PRE7-2026 ze dne 6.5.2026, kterým bylo vydáno souhlasné dílčí závazné stanovisko na úseku požární ochrany k dodatku č. 1 a dodatku č. 2 PBR výše uvedeného záměru a dílčí souhlasné závazné stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva.

Tím byly zhojeny nedostatky v předložených podkladech.

Po upřesnění projektové dokumentace námitka není důvodná.

7. Stavba nesplňuje požadavky právních předpisů i z hlediska dopravy

7.1. Zpracovaná dokumentace (např. STZ) svým rozsahem a obsahem neodpovídá vyhlášce č. 499/2006 Sb. (v posledním znění).

Struktura TZ ani STZ uvedené vyhlášce neodpovídá, přičemž formální nedostatky dokumentace potvrzuje i stavební úřad.

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvedl, že jak souhrnná technická práva, tak u technická zpráva architektonické části zahrnují všechny náležitosti požadované novelizovanou vyhláškou. Potřebné informace, které nebyly součástí předložené souhrnné technické zprávy, požadoval stavební úřad doplnit výzvou č.j. MC05 215218/2023 ze dne 4.10.2023. Protože doplnění je samostatnou částí předložené dokumentace, neodpovídá struktura technické zprávy vyhlášce č. 499/2006 Sb. platné v době podání žádosti.

Lze souhlasit s tvrzením stavebního úřadu, že s ohledem na ustanovení § 2, § 3, a § 6 správního řádu bylo vhodné po doplnění chybějících informací pokračovat v řízení a nepožadovat formální dodržení obsahu souhrnné technické zprávy a technické zprávy architektonické části.

Námitka není důvodná.

I v tomto případě odvolatel neuvedl, jak bude touto skutečností krácen na zájmech, které mu přísluší hájit podle § 94n odst. 3 stavebního zákona.

7.2. V STZ na str. 5, část B.I a) - charakteristika stavebního pozemku - je uveden soupis dotčených pozemků. Tento soupis neobsahuje všechny dotčené pozemky stavbou, zejména pak pozemek p. č. 1514/1 k. ú. Jinonice, v rámci kterého jsou prováděny stavební úpravy dopravního napojení, úpravy chodníku i umísťovány nové sítě/přípojky. Dále dokumentace nesprávně uvádí, že všechny dotčené pozemky jsou ve vlastnictví spol. ILARE, když výše uvedený pozemek p. č. 1514/1 je ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Jedná se o vadu dokumentace, přičemž tyto formální nedostatky dokumentace potvrzuje i stavební úřad.

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvedl: „V soupisu dotčených pozemků v části B – Souhrnná technická zpráva nebyl uveden pozemek v majetku Magistrátu hl. m. Prahy – komunikace Butovická – parcelní číslo: 1514/1 v k.ú. Jinonice. Majetkoprávní souhlas od MHMP Odboru evidence majetku byl zajištěn dne 27.9.2023 pod č.j. MHMP 2022999/2023, spis. zn. S-MHMP 72290/2023 a také technické stanovisko správce komunikace TSK hl. m. Prahy, a.s., č.j. TSK/40785/22/1109/Me z 1.12.2022. Všechna stanoviska a vyjádření jsou součástí dokladové části projektové dokumentace.“ Z pohledu stavebního úřadu se jedná pouze o formální chybu, když z výkresové části projektové dokumentace je zřejmé, že stavba bude umístěna i na tomto pozemku, stavebník v rámci řízení předložil doklad opravňující ho stavbu na tomto pozemku provést, vlastník pozemku byl zahrnut do okruhu účastníků řízení, bylo mu umožněno uplatnit proti předloženému záměru námitky, svého práva nevyužil. S tvrzením stavebního úřadu, že se jedná pouze o formální chybu proto lze souhlasit.

I v tomto případě odvolatel neuvedl, jak bude touto skutečností krácen na zájmech, které mu přísluší hájit podle § 94n odst. 3 stavebního zákona.

- 7.3. *Připojení. Ve výkrese D.I.4.4. Dopravní řešení - rozhledové trojúhelníky - jsou doloženy rozhledy v místech obou připojení, zpracované v rozporu s požadavky dle ČSN 736110 a ČSN 736102.*
- 7.4. *Ve výkrese D. 1.4.4. Dopravní řešení - obalové křivky - je mimo jiné doloženo otáčení návrhového vozidla uvnitř povrchového parkoviště. Toto otáčení je nezbytné nejen pro vozidlo zajiždějící na vyhrazené stání pro ZTP, ale i pro případná další vozidla, která na parkoviště přijedou, ale z důvodu obsazení budou tento manévr muset provést. Z doložené Stavba nesplňuje požadavky právních předpisů i z hlediska dopravy*
- 7.5. *Obdobné nedostatky jsou zřejmé i z návrhu rampy do podzemních garáží a z vlečných křivek doložených v příloze D.I.4.4.*

Námítky 7.3, 7.4 a 7.5 svým obsahem směřují do závazného stanoviska OD ÚMČ Praha 5, které odvolatel požadoval přezkoumat (viz níže).

- 7.6. *Dle D. 1.4.4. Dopravní řešení - dopravní situace - jsou povrchová stání navržena s šířkou 2,50 m. Krajní stání přitom z cca 1/2 přímo přiléhá ke zdi objektu, která tak tvoří překážku. Krajní stání tak má být v souladu požadavky ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy rozšířeno na min. 2,75 m, což není dodrženo. Nedostatečnou šířku pak má pak i stání na opačné straně řady. Současně není dodržena ani minimální požadovaná šířka jízdního pásu 6,0 m, definovaná ČSN 7360 56, kdy je navržena šířka pouze 5,6 m. Této šířce vozovky by odpovídal rozšířený rozměr ostatních stání 2,6 m, v obou výše uvedených případech však nejsou dodrženy nezbytné odstupy od pevných překážek.*

ČSN jsou doporučené, nikoli závazné, pokud na její část neodkazuje závazný právní předpis. Rozměry povrchových parkovacích stání nejsou v PSP stanoveny ani zde není odkaz na ustanovení ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy, na jehož základě by se jednalo o normu závaznou.

Nicméně náhledem do předložené dokumentace, zejména do její části D1.4.4 Technika prostředí staveb: Dopravní řešení byl zjištěn rozpor. V textové části na str. 2 je uvedeno, že „Kolmá stání jsou navržena v rozměrech 2,5 x 5,0 m s tím, že krajní stání u pevné překážky jsou rozšířena na 2,75 m.“, výkres č. 2 s názvem Situace však tomu neodpovídá. Nakreslená kolmá parkovací stání mají šířku (zleva) 2,6 m, 2,6 m, 2,5 m, přitom poslední parkovací stání z části přiléhá k budově, je tedy u pevné překážky. Textová a grafická část dopravního řešení týkající se parkovacích stání na dvoře jsou v rozporu.

Stavebník v průběhu odvolacího řízení dne 7.5.2026 upřesnil projektovou dokumentaci o upravený výkres č. 2 Situace číslu D.1.4.4 – Dopravní řešení, ve kterém upraveny rozměry kolmých parkovacích stání tak, že mají tyto rozměry (zleva) 2,5 m, 2,5 m a 2,75 m, kdy poslední parkovací stání přiléhá k budově. Celkové rozměry všech parkovacích stání zůstala beze změny, jen došlo k úpravě tak, aby výkresová dokumentace odpovídala textové části této části dokumentace a byla v souladu s ČSN 73 6056.

Námítka není po doplnění důvodná.

7.7. Ve výkrese D.1.6 Dopravní značení v garážích, jsou doloženy základní rozměry jednotlivých stání. Výkres přitom obsahuje pouze základní kóty okrajů jednotlivých stání, do kterých však zasahují sloupy nosného systému, a to v některých případech i z obou stran parkovacích stání. Z výkresové dokumentace přitom nejsou patrné rozměry sloupů a nelze tak jednoznačně prokázat, že navržená stání odpovídají svými rozměry a uspořádání požadavkům ČSN 73 6058 a současně i požadavkům PSP. V některých případech lze usuzovat z doložených výkresů, že stání požadavkům neodpovídají, a není je tedy možné započíst do celkové bilance dopravy v klidu. S ohledem na to, že celkový minimální počet stání dle PSP přesně odpovídá navrženému počtu stání (35 PS), pak nelze dostatečně prokázat, že jsou dodrženy požadavky PSP z hlediska navrženého počtu stání. Stejně přitom platí i pro povrchové parkoviště. Stejně tak dokumentace dostatečně neprokázala soulad s § 57 PSP odst. 2 (požadavky na rozměry stání) a odst. 3 (požadavky na zajištění vozidel).

Odůvodnění k ust. § 57 z publikace Pražské stavební předpisy 2022 s aktualizovaným odůvodněním vydané Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy v roce 2022:

K § 57 PSP „Minimální požadavky na stání v garážích a na výšky v garážích vycházejí z ČSN 73 6058 – Jednotlivé, řadové a hromadné garáže. Na rozdíl od vyhlášky č. 268/2009 Sb. není v ustanovení odkazováno na normové hodnoty, nýbrž jsou předepsané hodnoty uvedeny přímo v textu ustanovení.“

K odst. 2 § 57 PSP „Ustanovení určuje základní rozměry kolmých, šikmých a podélných stání (pojem viz → § 2 písm. t)). Tyto základní rozměry mohou být upraveny (zvětšeny, případně i zmenšeny), a to podle konkrétních navržených řešení – podle velikosti předpokládaných vozidel, podle polohy stání, případně dle technických parametrů garáže. Jde však pouze o přiměřené změny rozměrů při zajištění funkčnosti jednotlivých stání, které by měly být projektem prokázány. Požadavky ustanovení § 4 odst. 2, resp. bodu 1.1.4 přílohy č. 2 vyhlášky č. 398/2009 Sb. nejsou požadavkem tohoto odstavce dotčeny a musí být v případě vybraných typů staveb uvedených v ustanovení § 2 vyhlášky č. 398/2009 Sb. splněny“.

Z uvedeného vyplývá, že ustanovení neodkazuje na splnění požadavků ČSN 79 6058, nýbrž samo tyto hodnoty předepisuje bez rozlišení nosného systému či překážky v podobě zdi vedle parkovacího stání. Navíc i dle bodu 7.2.4 ČSN 73 6058:2011 sloupy mohou zasahovat do základní šířky parkovacího stání, pokud jsou splněny podmínky uvedené v tomto ustanovení.

Ke stejnému názoru dospěl také stavební úřad při vypořádání námítky, který navíc uvedl „V návrhu jsou navržena stání v garážích s rozměry 2,5/5-515 m. Parkovací místa nejsou omezena sloupem jako pevnou překážkou pro přední dveře, není tedy dle ČSN 73 6058 nutné rozšiřovat jejich základní šířku o bezpečnostní odstup. Parkovací místa byla autorizovaným technikem v rámci návrhu prověřena vlečnými křivkami.“

V D1.4.4 Technika prostředí staveb: V Dopravním řešení se nachází výkres č. 6 označený Dopravní značení v garážích, který jako jediný obsahuje rozměry parkovacích stání v garážích. Z tohoto výkresu vyplývá, že min. šířka parkovacího stání v garáži je PSP požadovaných 2,5 m, parkovací stání vedle pevné překážky (u zdi) mají šířku 2,75 m nebo 3,1 m. Splnění podmínek parkování v garáži, resp. splnění požadavků na velikost parkovacích stání je v tomto výkresu prokázáno vlečnými křivkami.

Námítka není důvodná.

7.8. Ve výkrese D.1.6 Dopravní značení v garážích je v garážích navrženo 1 vyhrazené stání pro vozidla přepravující těžce pohybově postižené osoby. Dle požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb. (§ 4 odst. 2) musí přitom pro 31 stání být navržena minimálně 2 vyhrazená stání. Vyhláška přitom uvádí že „musí být vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené nejméně v následujícím počtu vycházejícím z celkového počtu stání každé dílčí parkovací plochy. Nelze tedy počet stání sdružit za povrchové a podzemní parkoviště. Návrh záměru je tedy v rozporu s požadavky vyhláškou č. 398/2009 Sb.

Bezbariérová vyhláška se podle § 2 odst. 1 písm. a) vztahuje na stavby pozemních komunikací a veřejného prostranství. Vlastní počet bezbariérových parkovacích míst stanoví § 4 odst. 2 této vyhlášky a požadavky na jejich technické řešení obsahuje bod 1.1.4 a 1.1.5 přílohy č. 2. Z věcného hlediska jde o to, že konečný uživatel není předem znám. Účelem je stanovit univerzální obecné požadavky na stavby tak, aby byly přístupné široké veřejnosti.

Dle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, musí být na všech vyznačených vnějších i vnitřních odstavných a parkovacích plochách a v hromadných garážích pro osobní motorová vozidla vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené nejméně v počtu vycházejícím z celkového počtu stání každé dílčí parkovací plochy, kdy pro počet 2 až 20 míst je zapotřebí 1 parkovací stání a pro počet 21–40 míst jsou zapotřebí 2 parkovací stání. Záměr obsahuje celkový počet 36 parkovacích stání, kdy 32 parkovacích stání je umístěno v podzemní garáži a 4 parkovací stání jsou umístěna na dvoře. Pro navržený bytový dům podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 398/2009 Sb. jsou proto třeba 3 parkovací stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (2 stání v 1.PP a 1 stání na dvoře).

Pro bytové domy platí dále § 10 bezbariérové vyhlášky, podle kterého se pro bytové domy navrhuje a provádí parkovací místa pro bytové okrsy a odstavná místa pro rezidenty. Bezbariérová vyhláška se pro jednotlivé typy parkovacích míst v souladu s výše uvedenou zásadou univerzality použije takto: Parkovací stání pro obytné okrsy (návštěvnická místa) slouží obecnému užití, proto musí splňovat obecné požadavky na bezbariérové užívání staveb; platí pro ně § 4 odst. 2 bezbariérové vyhlášky. Naopak odstavná stání pro bydlení (rezidenční místa) jsou ve výhradním užívání konkrétní osoby, zpravidla vlastníka bytu. Na byty ani na parkovací místa k nim patřícím se bezbariérová vyhláška nevztahuje a jejich technické řešení je možné plně přizpůsobit individuálním potřebám konkrétního uživatele.

Z tohoto pohledu je nutné navrhnout bezbariérová parkovací stání jen pro návštěvnická stání, tedy pro 4 stání umístěná na dvoře, pak postačí pouze 1 návštěvnické stání.

Tento závěr je v souladu s Informace z oblasti bezbariérového užívání staveb, kterou vydalo MMR na svých webových stránkách ([https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/informace-a-aktuality/stavebni-rad/informace-z-oblasti-bezbarieroveho-uzivani-sta-\(1\)/bezbarierova-parkovaci-mista-bytovy-dum](https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/informace-a-aktuality/stavebni-rad/informace-z-oblasti-bezbarieroveho-uzivani-sta-(1)/bezbarierova-parkovaci-mista-bytovy-dum)).

Ke shodnému závěru dospěl také stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí.

I když stavba je povolována podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), v době odvolacího řízení již vstoupilo v platnost nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, dále jen "NPSP", kde je v § 25 odst. 4 upraven počet vyhrazených parkovacích stání takto „Z celkového počtu **návštěvnických** stání podle odstavce 1 musí být vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace nejméně v počtu uvedeném

v bodě II. přílohy č. 2 k tomuto nařízení. Rozměry vyhrazených stání jsou stanoveny v bodě III. přílohy č. 2 k tomuto nařízení.“. I když toto nařízení na vedené řízení nedopadá, je z něj zřejmé, že způsob výpočtu vyhrazených parkovacích stání se stanovuje shodně s informací MMR.

Námítka není důvodná.

- 7.9. Nesoulad s § 33a PSP - Dle požadavků § 33a PSP musí mít každá stavba instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla. V dokumentaci není toto řešeno.

Vzhledem k výše v této námitce uvedenému též odvolatel žádá, aby byla dle § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem závazná stanoviska vydaná dotčenými orgány (silničním správním úřadem a Policií ČR) k dané stavbě z hlediska dopravy - závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 5, Odbor dopravy, ze dne 27. 4. 2023, č.j. MC05/278457/2022/ODP/MM, a závazné stanovisko Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie, ze dne 12. 12. 2022, č.j. KRPA- 348258-2/ČJ-2022-0000DŽ. Tato stanoviska jsou kladná (souhlasná), ačkoli by na základě výše uvedeného měla být nesouhlasná, neboť stavba nesplňuje požadavky předpisů z hlediska dopravy, jak je uvedeno a odůvodněno výše. Závazná stanoviska vydaná dotčenými orgány k dané stavbě z hlediska dopravy jsou tedy vzhledem k výše v tomto bodě odvolání uvedenému vydána v rozporu s právními předpisy na zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb.

Námítka týkající se nedodržení ust. § 33a PSP při návrhu záměru odvolatel uplatnil již v průběhu řízení, stavební úřad na uplatněnou námitku reagoval v odůvodnění rozhodnutí, když uvedl „Ustanovení tohoto paragrafu má přechodné ustanovení uvedené na konci předpisu, za § 87. § 87 Účinnost: čl. II nařízení č. 15/2022 Přechodné ustanovení (k § 33a) Dokumentace a projektová dokumentace, která byla **zpracovaná do 30.9.2022 a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2023**, se posuzuje podle dosavadního znění nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 14/2018 Sb hl. m. Prahy a nařízení č. 8/2022.“

S tvrzením stavebního úřadu se nelze ztotožnit, neboť žádost o vydání stavebního povolení sice byla předložena do 30.9.2023, ale projektová dokumentace byla zpracována v prosinci 2022 (viz podmínka pro provedení stavby č. 1.), nikoli do 30.9.2022, jak požaduje přechodné ustanovení. Obě podmínky musí být splněny, nepostačí splnění jedné z nich.

Stavebník v průběhu odvolacího řízení dne 7.5.2026 upřesnil projektovou dokumentaci o informaci, že v projektové dokumentaci je navržena příprava pro budoucí instalaci dobíjecích bodů pro elektrická vozidla ke všem 31 parkovacím stáním v 1.PP a to formou kabelovodů (chrániček HDPE) vedených pod stropem 1.PP od rozvaděče garáží k jednotlivým parkovacím stáním. Dostatečnost elektrického příkonu pro budoucí provoz dobíjecích bodů je doložena Smlouvou o smlouvě budoucí o připojení č. 8832304583 uzavřenou mezi PRE distribuce, a.s., a stavebníkem. Dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, není součástí projektové dokumentace pro společné řízení výkres kabelovodů (chrániček HDPE) jakožto přípravy pro budoucí instalaci rozvodů elektro pro dobíjecí stanice, stavební úřad tak nemá oprávnění požadovat vypracování takového výkresu. Uvedené skutečnosti lze brát jako doplnění Souhrnné

technické zprávy, že stavba bude přípravu pro budoucí instalaci dobíjecích bodů pro elektrická vozidla obsahovat. Důležitým podkladem pak je smlouva o smlouvě budoucí o připojení uzavřená mezi PRE distribuce, a.s., a stavebníkem, díky které je zaručen dostatečný rezervovaný příkon pro instalaci dobíjecích bodů.

Po doplnění není námitka důvodná.

Odvoláním bylo napadeno závazné stanovisko odboru dopravy Úřadu městské části Praha 5 č.j. MC05 278457/2023/ODP/MM ze dne 27.4.2023 (dále jen „závazné stanovisko OD ÚMČ Praha 5“), které bylo zasláno s žádostí o potvrzení nebo změnu Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah (dále jen „MHMP OPKD“), jakožto nadřízenému silničnímu správnímu orgánu. Ten ve věci vydal závazného stanovisko č.j. MHMP-286665/2025/O4/Jv (spis. zn. S-MHMP 155545/2025) ze dne 16.4.2025, kterým závazné stanovisko OD ÚMČ Praha 5 změnil, resp. nahradil.

K uplatněným námitkám MHMP OPKD uvedl: „Vzhledem k tomu, že stavební záměr počítá pouze s výstavbou objektů sloužící pouze k bydlení je obava odvolatele a rezidentů sousedící s novostavbou z nárůstu dopravy v dané lokalitě neoprávněná, neboť se nepočítá s realizací nebytových komerčních prostor, které by svým charakterem zvyšovaly nároky na dopravu v klidu. Argumenty odvolatele by měly opodstatnění v případě, že by v daném prostoru byla plánována prodejna velkoprodejna, která by svým provozem, skutečně výrazně ovlivnila široké okolí. Výstavbou pouze předmětného bytového domu včetně tomu odpovídajících garážových a parkovacích stání nedojde ke znatelnému nárůstu dopravy, který by měl zásadní negativní vliv na dopravu v dané oblasti.“

MHMP OPKD k odvolacím námitkám uvádí: „Odvolatel namítá, že rozhledové trojúhelníky u obou připojení, ze dvora i podzemních garáží jsou pracované v rozporu s požadavky dle ČSN 736110 a ČSN 736102. Po prověření dokumentace musíme konstatovat, že v obou případech je zajištěn dostatečný rozhled na obě strany. Navíc při výjezdu z garáží je navrženo průhledné oplocení oddělující sklad popelnic od výjezdové rampy. S ohledem na blízkost výjezdu z podzemních garáží od křižovatky s ulicemi Radlická x Butovická je plně v gesci Policie ČR rozhodnout podle jaké normy bude rozhledové trojúhelníky posuzovat, neboť pouze ona je garantem bezpečnosti a plynulosti na pozemních komunikacích.“

K odvolacím námitkám ohledně vlečných křivek se v závazném stanovisku uvádí: „Z doložených vlečných křivek je přitom patrné, že ačkoliv odvolatel upozorňuje, že nejsou dodrženy minimální požadované odstupy od pevných překážek či dalších vozidel minimálně o 0,25 m, napadá šíři rampy, bezpečnostní odstupy na ní, avšak předložená projektová dokumentace potvrzuje opak. Požadované vzdálenosti jsou v dokumentaci vyznačeny křivkami okrové barvy.“

Námítky nejsou důvodné.

8. Rozhodnutí neobsahuje náležitosti předepsané právním předpisem.

Dle § 13a odst. 1 písm. c) a d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. musí společné povolení obsahovat ve výroku rozhodnutí též umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemků a sousedních staveb, jakož i základní údaje o její kapacitě. Uvedené musí být stanoveno závazně, tj. ve výroku společného povolení.

Výrok napadeného společného povolení však: v rozporu s § 13a odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. neobsahuje údaje o umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemků a sousedních staveb - ve výroku společného rozhodnutí tyto vzdálenosti stavby od sousedních pozemků a staveb nejsou vůbec stanoveny (!),

v rozporu s § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. neobsahuje základní údaje o kapacitě stavby - není stanoven počet bytů ad.

Umístění stavby na pozemku (a ve vztahu k sousedním stavbám) a kapacita navrhovaného záměru jsou přitom stěžejními otázkami řešenými ve společném řízení ve vztahu k umístění dané stavby; jestliže výrok společného rozhodnutí neobsahuje uvedení těchto parametrů stavby (neobsahuje tyto podmínky jejího umístění a povolení), nelze společné povolení potvrdit, ale i z tohoto důvodu je třeba jej zrušit.

Námítka je důvodná. Proto odvolací orgán změnil napadené rozhodnutí tak, jak je uvedeno ve výroku. Projektová dokumentace tyto informace obsahuje, nedochází k žádné změně, obsah rozhodnutí je sní pouze uváděn do souladu.

Zároveň odvolací orgán změnil výrok rozhodnutí v souladu se zněním závazných stanovisek opatřených v odvolacím řízení.

Změnu provedl také vypuštěním podmínek stanoviska Policie ČR č.j. KRPA-348258-0000DŽ ze dne 12.12.2022, kde byly stanoveny požadavky pro provádění stavby takto:

- budou dodržena příslušná ustanovení ČSN 73 61 10, TP103 a vyhláška č. 398/2009 Sb.,
- v rozhledových trojúhelnících připojení na pozemní komunikaci nebude ani v budoucnu umístěna žádná pevná překážka včetně zeleně a sloupů o průměru větším než 15 cm. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom apod.),
- Bude zajištěn odstup min. 2,0 m mezi stávajícím a navrhovaným vjezdem

Důvodem pro vypuštění těchto podmínek je skutečnost, že se jedná o podkladové stanovisko k připojení na pozemní komunikaci, připojení na pozemní komunikaci není součástí povolení.

Dále odvolací správní orgán zrušil výrok IV. napadeného rozhodnutí, kde byly stanoveny podmínky pro provedení stavby vodního díla stanovují tyto podmínky na základě závazného stanoviska odboru ochrany životního prostředí UMC Praha 5 č.j. MC05 126906/2023 ze dne 14.06.2023. V závazném stanovisku byl udělen souhlas podle § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona a podle § 149 odst. 1 správního řádu ke stavbě na pozemcích, na nichž se nachází koryto vodního toku (jinonický potok) nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedícími. Žádná stavba vodního díla nebyla tímto výrokem povolena.

Účastníci řízení byli seznámeni s podklady pro rozhodnutí odvolacího orgánu a byla jim poskytnuta lhůta pro vyjádření.

K podkladům se vyjádřil odvolatel a odvolací správní orgán níže jeho vyjádření komentuje.

K závaznému stanovisku Magistrátu hl. m. Prahy, odbor pozemních komunikací a drah, č. i. MHMP-286665/2025/04/Jv (spis, zn. S-MHMP 155545/2025) ze dne 16.04.2025:

Odvolatel namítá, že „*Například ani nadřízený silniční správní orgán se nijak nezabývá tím, že v dokumentaci vykreslené rozhledy jsou konstruovány pouze pro návrhovou rychlost 40 km/h, která neodpovídá reálné místní situaci...*“, v obecné rovině je možné k tomu pouze uvést, že podle ust. § 159 stavebního zákona za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí odpovídá projektant, nikoli jakýkoli správní orgán.

V přezkoumaném závazném stanovisku je uvedeno: „...z hlediska jeho předpokládaného dopadu do provozu na pozemních komunikacích žádné nedostatky, předmětný stavební záměr ve fázi společného řízení odsouhlasil...“. Nadřízený správní orgán se k uvedeným námitkám vyjádřil krátce s konstatováním, že projektová dokumentace tvrdí opak. K námitkám týkající se šířky stání se pak vyjádřil odvolací orgán.

K závaznému stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj č. i. MMR78036/2026-84 ze dne 09.12.2025:

Odvolatel argumentuje nízkou zástavbou na západ o záměru, vůbec se však nezabývá tím, co se děje na severu a východě na pozemku parc. č. 716/2 v k.ú. Jinonice, jde se nachází stavby stejné výšky a de facto i nadměrné zastavěnosti, neboť pozemek parc. č. 716/2 má výměru 1963 m² a je zastavěn stavbou o ploše cca 1380 m² (změřeno z mapy KN). Stavby na pozemcích parc. č. 716/2, 723/2, 722/13 v k.ú. Jinonice nedodržují tvarosloví střechy vesnické zástavby (část staveb má ploché střechy) nebo její barevnost (černá krytina).



K odborným námitkám, jako je uplatnění vyššího koeficientu KPPp nelze zaujmout stanovisko stejně jako k námitce nesprávného posouzení souladu výškových regulativů stavby v historickém jádru obce. Jedná se o závazný názor MMR.

K doplňujícím námitkám souvisejícím rozporem s § 20 odst. 1 PSP a § 26 odst. 1 PSP

V obecné rovině lze k námitce pouze uvést, že odvolatel stále trvá na zachování stávající venkovské zástavby, aniž by přesně specifikoval, co si pod tímto pojmem představuje. Přímou sousedící stavby označené jako „Butovická 20“ a Butovická 18 měly vydány povolení stavebního úřadu v nedávné době, stavba je s těmito záměry v souladu. Stavba dle rozhodnutí označená jako „Butovická 20“, která dle rozhodnutí MC05 38327/2018 ze dne 29.05.2018, spis. zn. C05/OSU/7744/2018/Pka/Jin.p.716/2 obsahuje bytový dům bude o dvou sekcích (H4 a H2) a třech vchodech s převažující bytovou funkcí. Tímto změnovým rozhodnutím bylo změněno územní rozhodnutí a stavební povolení č.j. OSU.Jin.20-33443/2016-Če-R ze dne 25.07.2016 (nabytí právní moci dne 29.08.2016), změnou stavby dochází k navýšení počtu bytových jednotek v objektech H2 a H4 (H2 - 1x bytová jednotka, 1x ubytovací jednotka; H4 - 16x bytová jednotka, 2x ubytovací jednotka). Právě u této stavby byl odvolací orgán požádán MMR o součinnost a posouzení, zda stavba označená jako H4 má dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo dle současných předpisů, zejména dle PSP, se jedná o 3.NP a podkroví. Odvolací orgán dospěl k závěru, že dle platné právní úpravy stavba obsahuje 3.NP a podkroví – viz č.j. MHMP 1114539/2025 ze dne 5.11.2025.

Další stavbou obdobného charakteru je stavba s názvem „Obytný soubor Butovická 18“, který byl povolen rozhodnutím č.j. MC05 47190/2016 ze dne 31.08.2016, spis. zn. 31.08.2016, kterým byl povolen polyfunkční objekt obsahující v 1.NP administrativní jednotky, technické zázemí, společné prostory, parking (9 parkovacích stání z toho 1parkovací stání pro ZTP), atrium, ve 2.NP a podkroví bytové jednotky. V odůvodnění rozhodnutí je uvedeno, že *„Budova současného statku bude odstraněna (č.j.OSI.Jin.232-34486/2015-Stu-R ze dne 08.10.2015 s doložkou právní moci dne 19.11.2015) a na jeho místě bude vystavěn polyfunkční objekt s administrativní a bytovou funkcí. Uliční objekt obsahuje 2 nadzemní podlaží a podkroví. Ve vnitrobloku se nalézá dvorní objekt obsahující 2NP. V 1NP jsou umístěny administrativní plochy a plochy pomocné (garáže, sklepní kóje, technické a komunikační plochy.), ve vyšších podlažích jsou pak umístěny bytové jednotky. Mezi objekty (uličním a dvorním) nad 1NP je navržena vegetační střecha. V zadní části pozemku je menší dvůr - atrium se zelení na terénu.“* Dle parametrů uvedených v rozhodnutí je stavba umístěna na pozemcích parc. č. 732/1 a 732/2 v k.ú. Jinonice, kdy pozemek parc. č. 732/1 má výměru 740 m², pozemek parc. č. 732/2 má výměru 53 m², přitom celková zastavěná plocha záměru je 735 m².

Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se všechny uvedené stavby nachází v historickém jádru obce se stanovenou výškovou regulací, projednávaný záměr však tuto výškovou regulaci nepřekračuje, neboť právě objekt H4 záměru s názvem „Butovická 20“ má stejné výškové parametry jako záměr navrhovaný.

Odvolatel dále argumentuje tím, že výšková hladina se nestanovuje dle nejvyšších staveb, ale dle charakteru zástavby pro dané území charakteristické, které tvoří hodnoty. Objekt má regulovanou výšku přes 9 m, tedy výškovou hladinu III 0-12 m, tj. stavba výškovou hladinu zástavby v daném místě dle Pražských stavebních předpisů I (0-6 m) převyšuje, a nelze ji tak schválit. S tímto tvrzením nelze souhlasit. Dle ust. § 25 odst. 1 PSP se výškové uspořádání definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží. V ust. odst. 2 je pak uvedeno *„...Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry*

orientované do uličního prostrovství...“. Namítaná výška charakteristická pro danou lokalitu je uvedena až v nových PSP (nařízení č. 12/2024 hl. m. Prahy).

Odvolací správní orgán výše při vypořádání odvolacích námitek převážně zachoval číslování uvedené odvolatelem. Pokud některé části odvolání a vyjádření odvolatele necitoval, jednalo se o již vypořádaná konstatování nebo opakující se námítky.

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

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. 4A architekti, s.r.o., IDDS: v3ddnx4

sídlo: Na valech č.p. 290/2, 160 00 Praha 6-Hradčany

zastoupení pro: ILARE, s.r.o., Školní 1739, 252 28 Černošice

2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

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

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

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

5. Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozvoje, IDDS: yctbyzq

sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

II. ostatní

6. 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
7. 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
8. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
9. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

III. na vědomí

MHMP STR - spis