



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 886617/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1260820/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Daniela Padyšáková
236 00 4772
Počet listů/příloh: **15/0**
Datum:
30.9.2026

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

společnost **Campus VŠFS, s r.o., IČO 07190476, Plzeňská 846/66, 150 00 Praha 5-Smíchov**, kterou zastupuje JUDr. Emil Šenkýř, nar. 21.12.1977, Kohoutových 698/4, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58 (dále jen odvolatelka) proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad (dále jen "stavební úřad") **č.j. MC05 323750/2025, spis.zn. MC05/OSU/45926/2025/HAV/Sm.546 ze dne 4.7.2025**, kterým k žádosti, kterou podali MUDr. Jana Bruothová, nar. 4.1.1975, Ochozská 1823, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916 a Mgr. Martin Bruoth, nar. 15.8.1974, Vratislavova 57/1, Praha 2-Vyšehrad, 128 00 Praha 28, které zastupuje Ing. Eva Malinová, nar. 7.10.1950, Perspektivní 225/2, Praha 10-Štěrboholy, 102 00 Praha 102, kterým dle ust. § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, schválil stavební záměr na stavbu „Nástavba BD Plzeňská“, Praha 5, Smíchov, Plzeňská č.p. 546 na pozemku parc. č. 3571 v katastrálním území Smíchov, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MC05 323750/2025, spis.zn. MC05/OSU/45926/2025/HAV/Sm.546 ze dne 4.7.2025 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

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

Mgr. Martin Bruoth, nar. 15.8.1974, Vratislavova 57/1, Praha 2-Vyšehrad, 128 00 Praha 28
MUDr. Jana Bruothová, nar. 4.1.1975, Ochozská 1823, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 4.7.2025 shora uvedené rozhodnutí č.j. MC05 323750/2025, spis.zn. MC05/OSU/45926/2025/HAV/Sm.546, kterým dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona schválil stavební záměr na stavbu „Nástavba BD Plzeňská“, Praha 5, Smíchov, Plzeňská č.p. 546 na pozemku parc. č. 3571 v katastrálním území Smíchov.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali odvolání, k jehož věcnému obsahu se osvolací správní orgán vyjádří níže v odůvodnění rozhodnutí o odvolání.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 22.7.2025 a odvolání podáno dne 4.8.2025, tedy v zákonem stanovené lhůtě.

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

Po prostudování předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Dne 25.6.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení pro předmětnou stavbu. Tímto dnem bylo zahájeno společné řízení.

Stavební úřad opatřením č.j. MC05 156237/2025 ze dne 14.4.2025 oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a stanovil jim lhůtu do kdy nejpozději mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad po provedeném řízení vydal dne 4.7.2025 odvoláním napadené rozhodnutí č.j. MC05 323750/2025, spis.zn. MC05/OSU/45926/2025/HAV/Sm.546.

Odvolací správní orgán z předloženého spisového materiálu ověřil, že záměrem žadatele je umístění a povolení změny dokončené stavby (nástavba bytového domu ve dvorní části, stavební úpravy a vestavba výtahu) domu č.p. 546, Plzeňská 68, na pozemku parc.č. 3571 v k.ú. Smíchov. Stávající objekt č.p. 546 se nachází v jihozápadní části uzavřeného stavebního bloku, ohraničeného ulicemi Holečkova ze severu, Plzeňská z jihu, Erbenova ze západu a U Paliárky z východu, z hlediska hlavního přístupu je situován do ulice Plzeňská, v Praze 5, na Smíchově. Jedná se o uzavřený plně zastavěný blok, nacházející se

v zástavbě na jižním úpatí Petřínského kopce, kde je terén značně svažité, mezi JV a SZ rohem daného bloku výškový rozdíl terénu činí až 10 m. Předmětné území je využíváno k bydlení v bytových domech, doplněné o komerční vybavenost v podobě drobných provozoven v parteru domů v ulici Plzeňská.

Stávající objekt bytového domu obsahuje 1 PP a 3 NP, je zastřešený šikmou střechou s nevyužitou půdou v podkroví, s výškou obvodové linie střechy uličního traktu dle ÚAP 13,5 m (od přilehlého terénu). Objekt je tvořen jižním uličním a severním dvorním traktem a spojovacím krčkem na východní straně a je využíván k bydlení s drobnou provozovnou v suterénu uličního traktu. Půdorysnou stopu objektu tvoří písmeno U.

Navržená nástavba bude realizována pouze ve dvorní části objektu, kterou zvyšuje o jedno podlaží (max 3,5 m), hmota a výška uličního traktu zůstávají stávající. Výšky jednotlivých traktů, uliční, dvorní a spojovací krček jsou odvozeny z výškové úrovně podlahy 1.NP $\pm 0,000$ m = 212,50 m n.m. U spojovacího krčku bude změněn sklon pultové střechy, kde bude zvýšena dvorní okapová římsa z výšky + 11,400 m na výšku + 14,470 m a vloženo 4.NP, výška hřebene zůstane v této části beze změny, spojovací krček bude obsahovat nově 4 NP. Nad nástavbou dvorního traktu bude provedena sedlová střecha stejného sklonu jako střecha stávající. Dvorní trakt bude obsahovat 4 NP a 5 NP podkrovní.

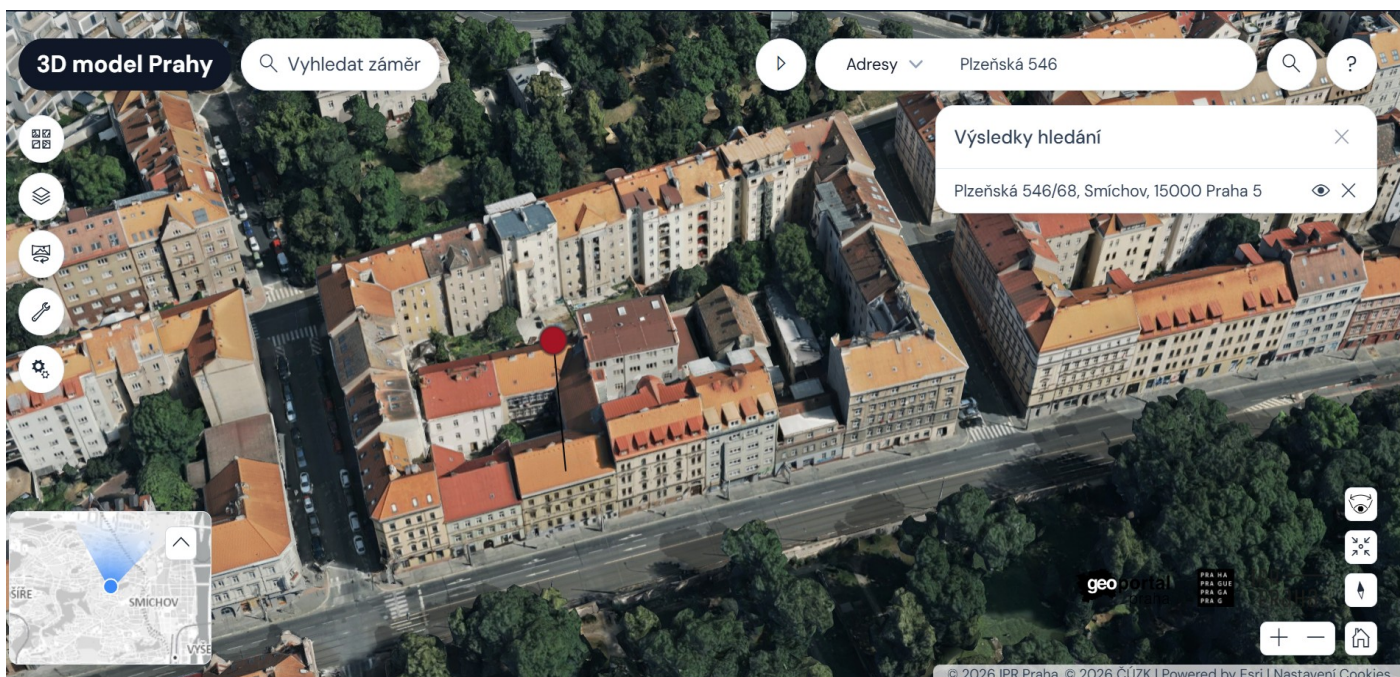
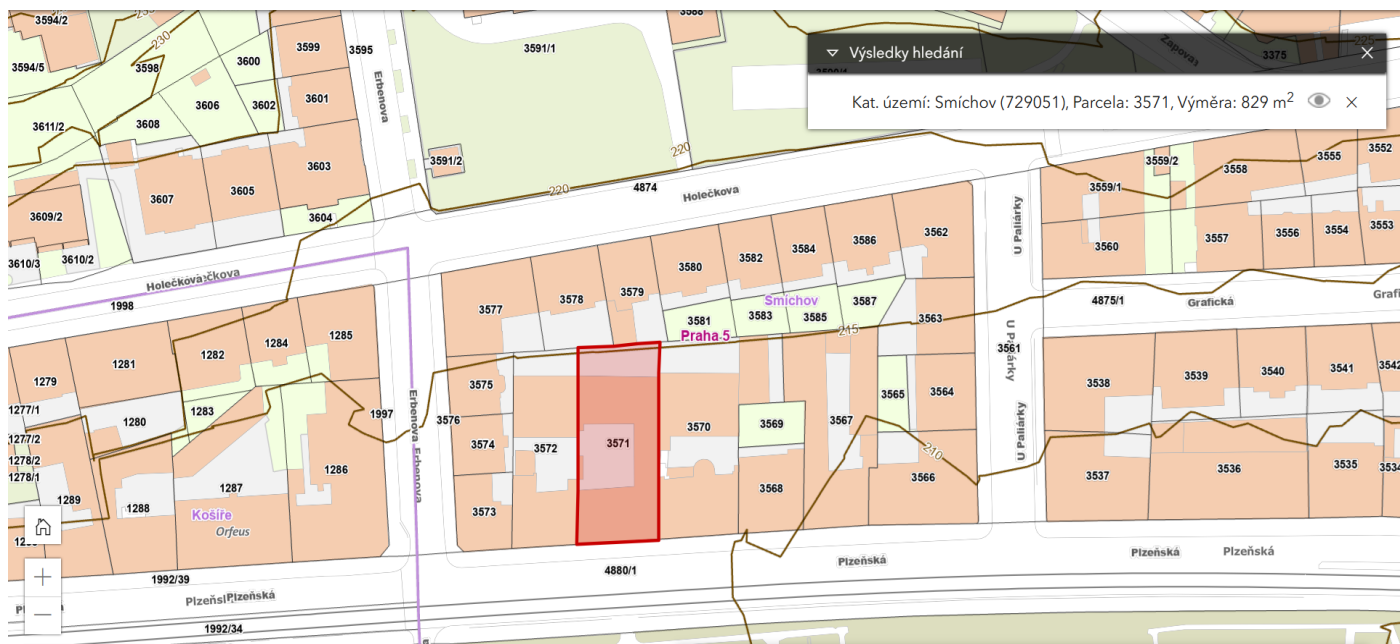
Výška hřebene uličního traktu zůstává beze změny na výšce + 16,680 m, výška hřebene dvorního traktu bude nově max. +19,350 m, výška hřebene spojovacího krčku zůstává stávající na výšce + 16,680 m. Výška okapných říms zůstává u uličního traktu beze změny (v uliční části + 12,400 m, v dvorní části + 11,650 m), u spojovacího krčku činí nově + 14,470 m, u dvorního traktu činí nově na jižní straně + 14,470 m a na severní straně + 15,430 m, vše od $\pm 0,000$ m.

Nástavba bude provedena na stávajícím půdorysu dvorního traktu a zastavěná plocha objektu se tak nezmění. Provedením nástavby se hrubá podlažní plocha domu zvětší o 450 m². V prostoru nástavby vznikne 5 nových bytových mezonetových jednotek, nová technická místnost a sklad údržby domu.

Vestavba výtahu bude situována do prostoru stávajícího světlíku, přiléhajícího k centrálnímu schodišti, v jihovýchodní části dvorního spojovacího krčku.

Změna dokončené stavby bytového domu bude napojena na stávající síť technické infrastruktury. Vytápění objektu a ohřev teplé vody budou řešeny 3 tepelnými čerpadly voda – vzduch, jejichž venkovní jednotky budou umístěny na střechě spojovacího krčku, kde budou rovněž osazeny 2 nové VZT jednotky.

Dle údajů uvedených v doložené projektové dokumentaci a napadeném rozhodnutí navrhovaná změna dokončené stavby nemá žádný vliv na řešení dopravy v klidu bytového domu (toto posouzení dopravy v klidu bylo odborem stavebního řádu MHMP vyhodnoceno jako nesprávné a v rozporu s právními předpisy – viz níže soulad s PSP).



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 25.06.2024, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Doložená dokumentace pro vydání společného povolení na předmětnou změnu dokončené stavby bytového domu č.p. 546 (*Nástavba bytového domu Plzeňská 546*) s datem zpracování 04/2024, kterou vypracoval Ing. arch. Michal Havelka, autorizovaný architekt se všeobecnou působností, ČKA 01374,

předložená stavebnímu úřadu společně se žádostí o vydání společného povolení stavebního záměru dne 25.6.2024 (tímto dnem bylo zahájeno společné řízení), podle § 85 odst. 4 PSP *v ostatních případech se postupuje podle tohoto nařízení*, technicky posuzováno dle nařízení č. 10/2016 Sb., ve znění nařízení č. 14/2018 Sb., č. 8/2022 Sb. a č. 15/2022 Sb., HMP, ve znění pozdějších předpisů (pražských stavebních předpisů – PSP).

Dne 1.9.2026 nabyl účinnosti nový územní plán hl.m. Prahy (Metropolitní plán), který byl schválen Zastupitelstvem hl.m Prahy dne 28.5.2026 formou opatření obecné povahy č. 001/2026. V průběhu řízení o povolení záměru došlo ke změně územně plánovací dokumentace, správní orgán je tedy v souladu s obecným pravidlem povinen posuzovat soulad záměru již novou územně plánovací dokumentací, nestanoví-li přechodná ustanovení nové územně plánovací dokumentace jinak (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu 6 As 23/2006, 7 As 261/2014, 7 As 295/2018, 9 As 81/2023). Metropolitní plán obsahuje přechodný regulativ v čl. 157, dle něhož platí, že *Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.*

V daném případě byl projednáváný záměr v souladu, s již neplatným územním plánem, proto se považuje bez dalšího za souladný i s aktuálně účinným novým Metropolitním plánem. Z tohoto důvodu odbor stavebního řádu MHMP nevyžadoval doložení nového závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Obsahem podaného odvolání byl požadován přezkum závazných stanovisek.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy č.j. HSHMP 55269/2024, Spis. zn. S-HSHMP 55269/2024 ze dne 27.1.2025. Obsahem odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu není přímo nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, ale odvolací námítka směřují do hlukové problematiky, která je v kompetenci posouzení dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví, Hygienické stanice hlavního města Prahy. Ve smyslu ust. § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, byl odvolací orgán v tomto případě povinen vyžádat si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Výše uvedené závazné stanovisko bylo odesláno v rámci odvolacího řízení na přezkum příslušnému nadřízenému orgánu, kterým je Ministerstvo zdravotnictví ČR, které svým závazným stanoviskem č.j. MZDR 2140/2026-5/OVZ ze dne 27.04.2026 předmětné závazné stanovisko HS HMP **potvrdilo** (viz níže námitka č. 5).

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP UZR) č.j. MHMP 1172400/2024, spis. zn. S-MHMP 1107431/2024 ze dne 01.07.2024. Obsahem odvolání proti napadenému rozhodnutí stavebního úřadu je namítaný nesoulad navrhovaného záměru s platným územním plánem, odvolatel vyslovuje přímo nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem MHMP UZR a požaduje jeho přezkoumání ve smyslu § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Výše uvedené závazné stanovisko bylo odesláno v rámci odvolacího řízení na přezkum příslušnému nadřízenému orgánu územního plánování, kterým je

Ministerstvo pro místní rozvoj, který svým závazným stanoviskem č.j. MMR – 54489/2026-83 ze dne 01.07.2026 předmětné závazné stanovisko MHMP UZR **potvrdil** (viz námitky níže).

K podanému odvolání psanému kurzívou ve zkrácené verzi při ponechání věcného obsahu odvolací správní orgán uvádí následující:

1) Odvolatelka namítá, že stavební úřad se nedostatečně vypořádal s podanými námitkami, což činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným.

Odvolací správní orgán po prostudování správního spisu shledal, že v řízení nebyly odvolatelkou podány žádné námitky, ani jiným účastníkem řízení, takže stavební úřad se nemohl logicky s námitkami, které nebyly podány, vypořádat.

Odvolací orgán musí věcné odvolací námitky **odmítnout jako nepřipustné z důvodu uplatnění zásady koncentrace řízení**, a to podle ustanovení § 82 odst. 4 správního řádu ve spojení se stavebním zákonem. Vlastníci sousedních nemovitostí (sousedé) sice mají plné právo podat odvolání jako celek, ale k jejich konkrétním věcným námitkám, které mohli podat v prvním stupni a neučinili tak, úřad nepřihlíží.

Celý proces se řídí jasnými pravidly a odvolací orgán postupuje následovně:

1. Posouzení přípustnosti odvolání

- Sousedé jsou účastníky řízení podle starého stavebního zákona.
- Právo podat odvolání jako procesní krok jim **zůstává zachováno**.
- Odvolání jako celek proto **nelze zamítnout jako nepřipustné**.

2. Uplatnění zákonné koncentrace řízení

- V řízení podle zákona č. 183/2006 Sb. platí striktní **zásada koncentrace** (§ 89 odst. 1 pro územní nebo § 112 odst. 2 pro stavební řízení).
- Účastníci museli své věcné námitky uplatnit nejpozději při ústním jednání, případně ve stanovené lhůtě.
- K později uplatněným námitkám se ze zákona **nepřihlíží**.
- Podle § 82 odst. 4 správního řádu se v odvolání nepřihlíží ke skutečnostem a návrhům, které nebyly uplatněny dříve, ačkoliv tak účastník učinit mohl.

3. Povinný přezkum ex offa (z úřední povinnosti)

I když odvolací úřad věcné námitky sousedů kvůli koncentraci věcně neprojedná, má zákonnou povinnost přezkoumat podle § 89 odst. 2 správního řádu:

- **Zda je rozhodnutí v souladu s právními předpisy** (tzv. zákonnost).
- Zda stavební úřad prvního stupně nepochybil v postupu.
- Zda záměr neodporuje veřejnému zájmu.

Pokud odvolací orgán při přezkumu zákonnosti nezjistí žádné systémové nebo procesní pochybení prvostupňového úřadu a záměr je v souladu s právními předpisy, odvolání **zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí**.

Dále odvolatelka uvádí, že orgán územního plánování v závazném stanovisku vyvodil nesprávné závěry, když klasifikoval, že se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - všeobecně smíšené, v území stabilizovaném, nicméně zejména výškový rozsah stavebního záměru této klasifikaci neodpovídá, což činí závazné stanovisko věcně nesprávným, nezákonným, vnitřně rozporným a

nesouladným s obsahem stavební dokumentace a napadené rozhodnutí založené na tomto závazném stanovisku nemůže obstát.

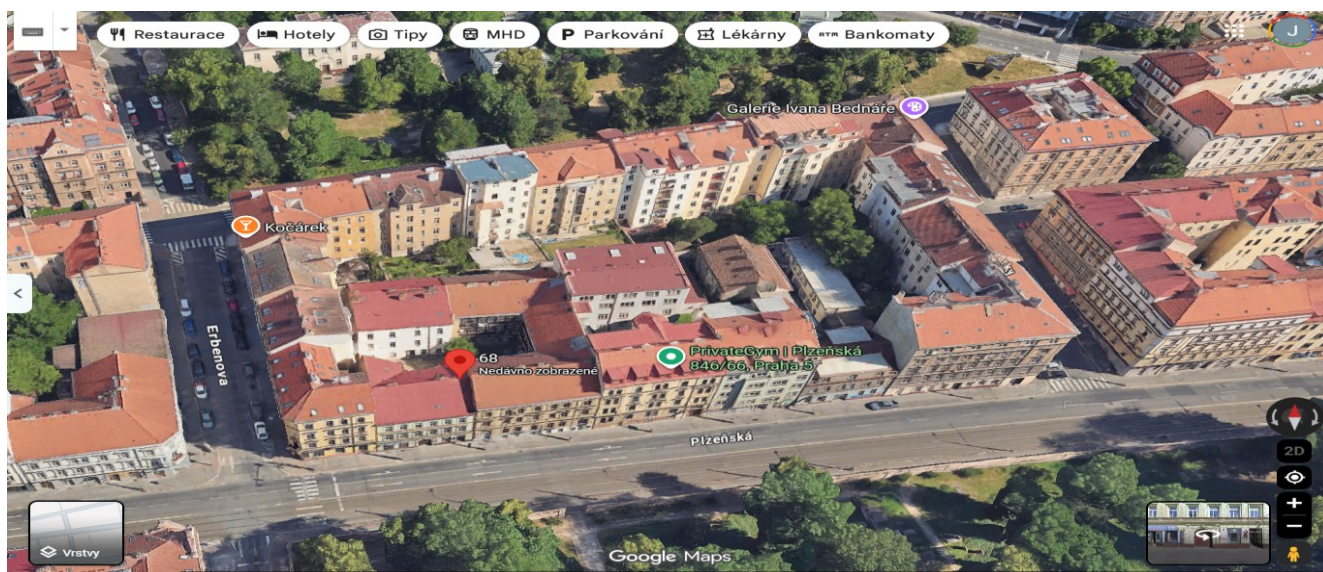
Odbor stavebního řádu MHMP uvádí, že jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo závazné stanovisko dotčeného orgánu územního plánování, odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP UZR) č.j. MHMP 1172400/2024, spis. zn. S-MHMP 1107431/2024 ze dne 1.7.2024. Obsahem odvolání proti napadenému rozhodnutí stavebního úřadu je namítaný nesoulad navrhovaného záměru s platným územním plánem, odvolatelka vyslovuje přímo nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem odboru územního rozvoje MHMP a požaduje jeho přezkoumání ve smyslu § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Výše uvedené závazné stanovisko bylo odesláno v rámci odvolacího řízení na přezkum příslušnému nadřízenému orgánu územního plánování, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, který svým závazným stanoviskem č.j. MMR – 54489/2026-83 ze dne 1.7.2026 napadené závazné stanovisko potvrdil. Námitka není důvodná – podrobné odůvodnění viz níže námitka č. 6).

2) Odvolatelka namítá nerespektování výškové hladiny okolní zástavby, nedodržení požadavků na vzájemné odstupy staveb a hmoty polyfunkční stavby, nedostatečné proslunění a hodnoty denního osvětlení, nepřiměřený zásah do vlastnictví a práva na soukromí, neúplnost žadatelem doložených podkladů, nedostatečné zdokumentování situace životního prostředí v lokalitě (dále jen „Námítky“).

a) nerespektování výškové hladiny

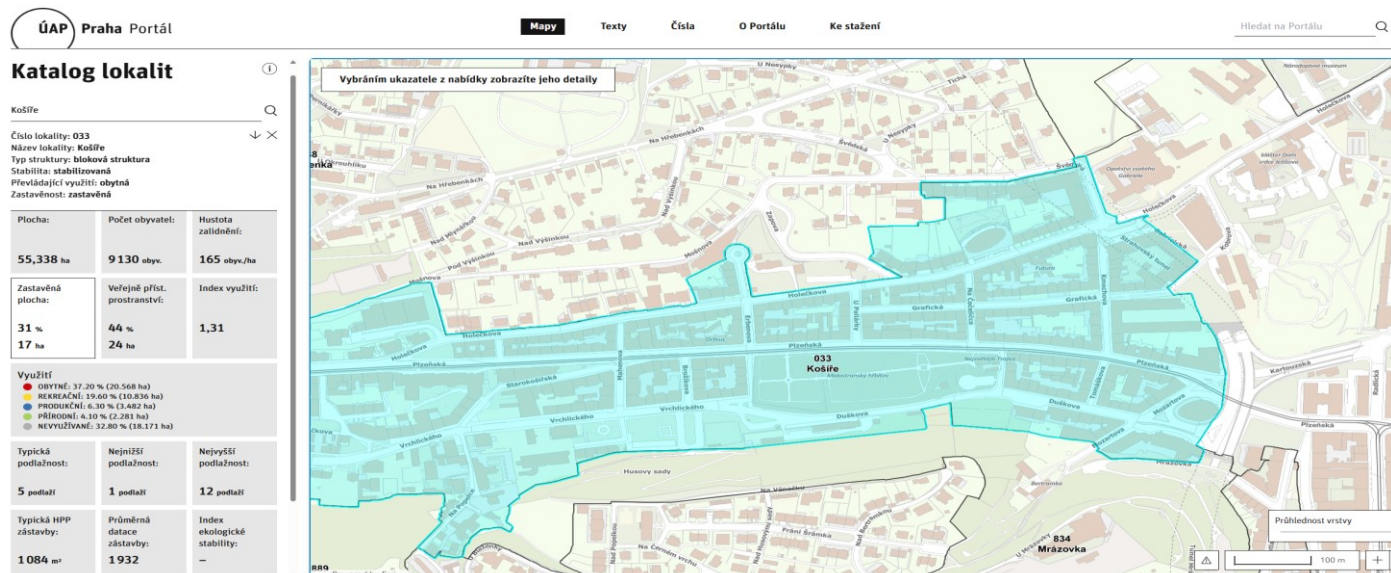
Odvolací správní orgán shledal námitku nedůvodnou.

V řízení byly doloženy takové podklady, zejména výkresová část PD – Architektonicko stavební řešení, které jednoznačně prokazují, že výšková hladina okolní zástavby (převážně výšková hladina V dle § 25 PSP) je záměrem beze zbytku respektována, v souladu s požadavky § 26 písm. a) PSP na umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci, v tomto případě ve stabilizovaném území.



Stávající objekt BD č.p. 546 se nachází v jihozápadní části uzavřeného stavebního bloku, ohraničeného ulicemi Holečkova ze severu, Plzeňská z jihu, Erbenova ze západu a U Paliárky z východu, z hlediska

hlavního přístupu je situován do ulice Plzeňská, v Praze 5, na Smíchově. Jedná se o uzavřený plně zastavěný blok, nacházející se v zástavbě na jižním úpatí Petřínského kopce mezi ulicí Holečkova ze severu a ulicí Plzeňská z jihu, v poměrně svažitém terénu.



Dle ÚAP 2024 se jedná o východní část obytné lokality č. 033 *Košíře*, se stabilizovanou blokovou strukturou zástavby.

Stávající objekt bytového domu obsahuje 1 PP a 3 NP, je zastřešený šikmou střechou s nevyužitou půdou v podkroví, s výškou obvodové linie střechy uličního traktu dle ÚAP 13,5 m (od přilehlého terénu). Objekt je tvořen jižním uličním a severním dvorním traktem a dvorním spojovacím krčkem na východní straně a je využíván k bydlení s drobnou provozovnou v suterénu uličního traktu.

Navržená nástavba bude realizována pouze ve dvorní části objektu, kterou zvyšuje o jedno podlaží (max 3,5 m), hmota a výška uličního traktu zůstávají stávající. Výšky jednotlivých traktů, uliční, dvorní a spojovací krček jsou odvozeny z výškové úrovně podlahy 1.NP $\pm 0,000$ m = 212,50 m n.m. U spojovacího krčku bude změněn sklon pultové střechy, kde bude zvýšena dvorní okapová římsa z výšky + 11,400 m na výšku + 14,470 m a vloženo 4.NP, výška hřebene zůstane v této části beze změny, spojovací krček bude obsahovat nově 4 NP. Nad nástavbou dvorního traktu bude provedena sedlová střecha stejného sklonu jako střecha stávající. Dvorní trakt bude obsahovat 4 NP a 5.NP podkrovní.

Výška hřebene uličního traktu zůstává beze změny na výšce + 16,680 m, výška hřebene dvorního traktu bude nově max. +19,350 m, výška hřebene spojovacího krčku zůstává stávající na výšce + 16,680 m. Výška okapných říms zůstává u uličního traktu beze změny (v uliční části + 12,400 m, v dvorní části + 11,650 m), u spojovacího krčku činí nově + 14,470 m, u severního dvorního traktu činí nově na jižní straně + 14,470 m a na severní straně + 15,430 m, vše od $\pm 0,000$ m. Nástavba bude provedena na stávajícím půdorysu dvorního traktu a zastavěná plocha objektu se tak nezmění. Provedením nástavby se hrubá podlažní plocha domu zvětší o 450 m². V prostoru nástavby vznikne 5 nových bytových mezonetových

jednotek, nová technická místnost a sklad údržby domu.

Důležitým urbanistickým kritériem pro posouzení vhodnosti navrhovaného záměru do okolní zástavby je výška navrhované stavby (změny dokončené stavby) vzhledem k výškovému uspořádání okolní stávající zástavby ve vymezeném území lokality č. 033 Košíře.

Podle ust. § 26 PSP *se stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle ust. § 25 PSP, ve stabilizovaném území se v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) odvozují výškové hladiny z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech*; podle ust. § 25 odst. 2 PSP lze rozsah výšek v území stanovit určením jedné nebo více hladin, což umožňuje pokrýt i výškově členitější charakter zástavby. Ust. § 25 PSP je podpůrným paragrafem pro odvození výškových hladin dle ust. § 26 PSP. Dle ust. § 25 odst. 1 PSP *Výškové uspořádání se definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží*. V § 25 odst. 2 PSP jsou uvedeny jednotlivé výškové hladiny I – VIII s taxativně stanovenou minimální a maximální regulovanou výškou budov pro každou výškovou hladinu. *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*. 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 minimální výška, kterou zástavba nesmí podkročit. Výšková hladina určuje regulovanou výšku budovy, tedy výšku po hlavní římsu (dle § 27 odst. 1) PSP *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 ustálené rozhodovací praxe charakter zástavby s jejímiž parametry je stavba poměřována, tzn. i z hlediska stanovení příslušné výškové hladiny zástavby ve vymezené ploše, se standardně určuje podle charakteru (prostorového a výškového uspořádání) zástavby v hranicích vymezených lokalit dle ÚAP, případně se vymezuje užší území v dané lokalitě podle charakteru navazující zástavby, do níž je stavba přímo osazována a s jejímiž parametry prostorově logicky souvisí (typicky zástavba v uliční frontě, v jednom stavebním bloku, v několika stavebních blocích).

Vymezeným územím, s jehož zástavbou by měla být navrhovaná změna stavby urbanisticky poměřována (výškově, hmotově, půdorysně), je tedy souvislá bloková zástavba v dotčeném uzavřeném stavebním bloku ohraničeném ulicemi Holečkova ze severu, Erbenova ze západu, Plzeňská z jihu a U Paliárky z východu, v jehož jihozápadní části je změna stavby přímo osazována, případně i širší území blokové zástavby východní části lokality č. 033 Košíře s *blokovou strukturou*, ohraničené ulicemi Holečkova ze severu, Plzeňská z jihu a z východu ulicí Kmochova. Vymezené území se vyznačuje souvislou blokovou zástavbou v uzavřené stavební čáře, která je totožná s uliční čarou, a ustáleným výškovým uspořádáním.

Dle ÚAP 2024 se podlažnost v předmětném bloku pohybuje od 2 do 5 podlaží s výškou obvodových linií střech od 10,3 m do 19,3 m (přičemž regulovanou výšku 10,3 m a 10,6 m mají pouze 2 objekty v daném bloku, ostatní objekty mají regulovanou výšku nad 12 m). Převážný počet domů v tomto bloku má 4 nadzemní podlaží a výšku obvodových linií střech kolem 17,0 m. Střešní krajina je tvořena převážně šikmými střechami, ojediněle plochými střechami.

výškové uspořádání zástavby dle ÚAP 2024 (výšky obvodových linií střech)



V návaznosti na výše uvedené, odvolací orgán určil ve vymezeném území blokové zástavby, v lokalitě č. 033 *Košíře*, výškové hladiny. Odvolací orgán došel k závěru, že v daném vymezeném území dotčeného stavebního bloku i širším území několika stavebních bloků ve východní části lokality Košíře, při porovnání regulovaných výšek jednotlivých budov, uvedených v ÚAP 2024 (dle výšek obvodových linií střech ve výkresu *výškové uspořádání zástavby*), nelze stanovit pouze jednu výškovou hladinu, ale vzhledem k požadavkům § 25 odst. 2) PSP je třeba stanovit 2 výškové hladiny. Převážná část staveb ve vymezeném území se nachází ve výškové hladině V (12 m–21 m), vyskytují se zde však i stavby ve výškové hladině IV (9 m–16 m).

Navrhovaný záměr disponuje následujícími regulovanými výškami:

- uliční trakt, který zůstává beze změny, má výšku uliční římsy + 13,500 m, dvorní římsy + 11,650 m,
- dvorní spojovací krček má výšku dvorní římsy + 14,470 m,
- severní dvorní trakt má výšku jižní dvorní římsy + 14,470 m, severní dvorní římsy + 15,289 m

Vzhledem k výše uvedeným regulovaným výškám lze celkově objekt bytového domu č.p. 546 v k.ú. Smíchov zařadit do výškové hladiny IV (9 m–16 m), vlastní záměr ve dvorní části budovy lze zařadit i do výškové hladiny V (12 m–21 m).

Lze tak potvrdit soulad navrhovaného záměru se stávající výškou uliční korunní římsy + 13,50 m nad upraveným terénem, a s maximální navrhovanou výškou dvorní římsy + 15,29 m nad přilehlým terénem, s výškovou regulací ve stabilizovaném území, stanovenou podle požadavků ust. § 25 a § 26 PSP, která byla odvolacím orgánem určena po zástavbu ve vymezeném území převážně ve výškové hladině V, částečně ve výškové hladině IV. Námitka není důvodná.

b) nedodržení požadavků na vzájemné odstupy staveb a hmoty polyfunkční stavby

Odvolací správní orgán shledal, že námitka je **důvodná** s ohledem nedostatečného prokázání odstupových vzdáleností od oken obytných místností sousedních budov v souladu s požadavky ust. § 28 PSP.

Především je potřeba posoudit odstupové vzdálenosti navrhované změny stavby (nástavby) BD č.p. 546 (zejména zvýšení hřebene severního dvorního traktu o 3,2 m oproti stávajícímu stavu) od oken obytných místností stávajících sousedních budov, zejména od oken obytných místností stávající zástavby bytových domů na severní straně stavebního bloku, na základě výkresu odstupového úhlu dle ust. § 28, odst. 1 PSP (*Stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle BODU 2 PŘÍLOHY č. 1 k tomuto nařízení pro okna obytných místností stávajících okolních budov*), zejména je potřeba prokázat splnění horizontálního úhlu od kontrolního bodu v posuzovaných oknech, rovněž splnění vertikálního limitu v úhlu 45°, vše dle požadavků Bodu 2 Přílohy č. 1 k PSP – toto není v doložené DUR přezkoumatelně posouzeno a prokázáno.

Dle Bodu 2 Přílohy č. 1 PSP *Odstupový úhel je splněn, pokud žádná překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výseči (horizontálním úhlu) alespoň 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně. Horizontální úhel se započítává nejméně 25° od fasády a nelze jej počítat z částí. Za překážku se považuje budova nebo její část, opěrná nebo jiná zeď či okolní terén. Pro posouzení odstupového úhlu se použije kontrolní bod ve středu okna v úrovni fasády ve výšce parapetu nebo ve výšce 1 m nad úrovní podlahy příslušné místnosti. Je-li v příslušné místnosti více než jedno okno, posuzuje se to, které je dle rozměrů rozhodující pro kontakt s okolím.*

Výkres odstupových úhlů, zpracovaný dle výše uvedených požadavků ust. § 28 PSP, není součástí doložené projektové dokumentace ani ostatních doložených podkladů ve spisu. Grafická příloha doloženého Posudku denního osvětlení, který zmiňuje stavební úřad v odůvodnění napadeného Rozhodnutí na str. 6, neodpovídá požadavkům ust. § 28 PSP, zejména není doložen situační výkres horizontálního úhlu od kontrolního bodu nejnižše položených oken obytných místností sousedních staveb, zpracovaný dle požadavků Bodu 2 Přílohy č. 1 k PSP.

Dle ust. § 28 odst. 2 PSP *Požadavek na odstup se neuplatní, pokud by znemožnil splnění podmínek prostorové regulace stanovené územním nebo regulačním plánem nebo znemožnil ve stabilizovaném území zástavbu v souladu se stavební čarou; v takovém případě lze stavět do hloubky zastavění a výšky odpovídající okolní zástavbě.*

Úlevové ustanovení dle ust. § 28 odst. 2 PSP nelze na daný případ použít, neboť výška navrhované nástavby severního dvorního traktu bytového domu neodpovídá výšce okolní zástavby přímo navazujících objektů ve vnitrobloku (viz výkres pohledu č. D.1.1.11 Fasáda S – dvorní trakt). Z výkresu vyplývá, že nástavba dvorního traktu BD č.p. 546 má výšku hřebene sedlové střechy + 19,350 m, stávající sousední objekt č.p. 846 na pozemku parc.č. 3570 má výšku ploché střechy navazujícího dvorního traktu + 18,880 m, a stávající sousední BD č.p. 394 na pozemku parc.č. 3572 má výšku hřebene sedlové střechy navazujícího dvorního traktu + 15,746 m, vše od výškové úrovně podlahy 1.NP $\pm 0,000$ m = 212,50 m n.m. BD č.p. 546.

c) nedostatečné hodnoty proslunění a hodnoty denního osvětlení

Odvolací správní orgán shledal námitku důvodnou.

Vzhledem k poloze změny stavby BD č.p. 546 vůči sousedním nemovitostem, ve vnitrobloku, v dvorním traktu uzavřené blokové zástavby, mohou být z hlediska denního osvětlení a proslunění obytných místností v sousedních nemovitostech nástavbou potenciálně dotčeny tyto sousední nemovitosti a nebyla doložena taková studie denního osvětlení a oslunění, která by prokazovala, že v obytných místnostech

sousedních nemovitostí, potencionálně dotčených navrhovanou změnou dokončené stavby BD č.p. 546, nepoklesnou hodnoty oslunění pod normovou hodnotu (ČSN 73 4301), a rovněž nepoklesne úroveň denního osvětlení (ČSN 73 0580 – 2) nebo hodnoty činitele denní osvětlenosti D_w (ČSN 730580 – 1) pod normové hodnoty.

Co se týká parametrů denního osvětlení, jedná se o prokázání souladu navrhovaného záměru s ust. § 45 odst. 2 PSP: *V obytných místnostech a jednotkách dlouhodobého ubytování navrhovanou stavbou ovlivněných musí být splněna:*

a) úroveň denního osvětlení podle normy uvedené v ust. § 84 (prokázání, že hodnota činitele denní osvětlenosti (minimální D_{min} a průměrná D_m) v zastiňovaných obytných místnostech nepoklesne pod předepsané normové hodnoty, uvedené v ČSN 73 0580–2)

b) činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna podle normy uvedené v ust. § 84 (prokázání hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna z vnější strany D_w u oken obytných místností dle požadavků tabulky B.1 ČSN 730580-1)

Dle ust. § 84 PSP *podrobnější technické požadavky uvedené v ust. § 45 odst. 1 a 2 jsou obsaženy v článcích 3.2.1, 3.2.2 a 3.3.3 české technické normy ČSN 73 0580-2 – Denní osvětlení budov – Denní osvětlení obytných budov a v tabulce B.1 české technické normy ČSN 73 0580-1 – Denní osvětlení budov*

Co se týče vlivu navrhovaného záměru na hodnoty denního osvětlení obytných místností v potencionálně ovlivněných bytech v sousedních nemovitostech lze konstatovat, že součástí doložené dokumentace je dokument, nazvaný *Posouzení denního osvětlení – nástavba BD č.p. 546*, který vypracoval Ing. Jiří Jakeš, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, v dubnu 2025.

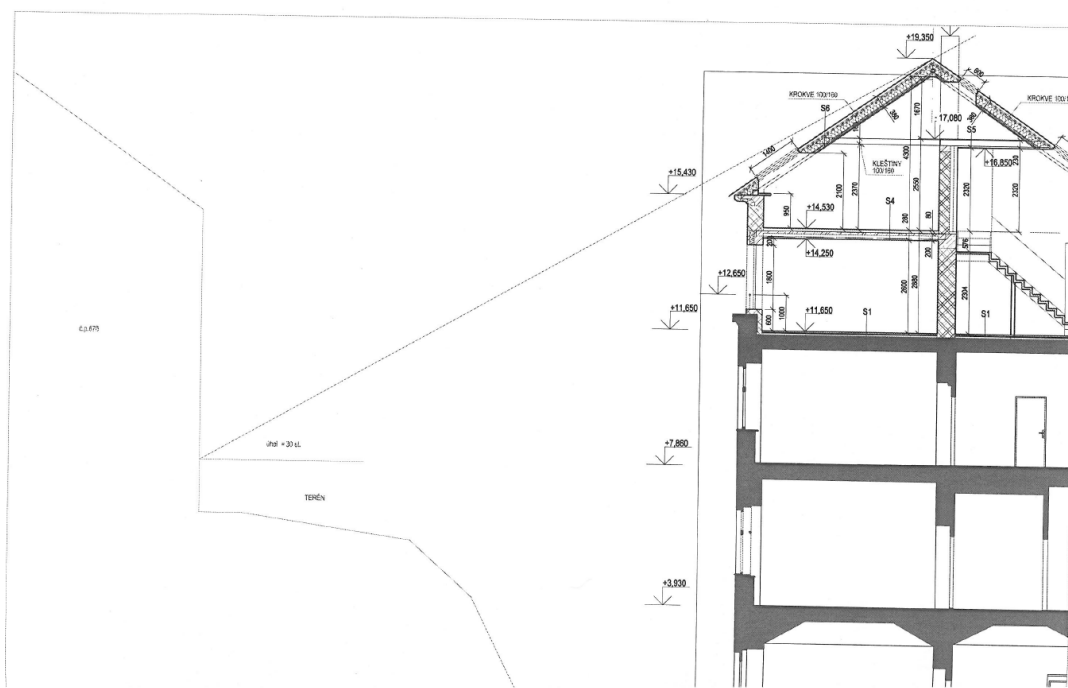
V tomto posudku je provedeno

a) posouzení denního osvětlení v obytných prostorách nové nástavby

b) posouzení zastínění stávajících objektů novou půdní nástavbou, kde je uvedeno:

Půdní nástavba na objektu č.p. 546 je situována na východní a severní křídlo domu. Výška střechy (hřeben) východního křídla zůstává na stávající výšce hřebene, a tudíž nedojde ke změně v zastínění sousedních objektů oproti stávajícímu stavu. Hřeben střechy na severním křídle domu je navýšen o 2,67 m oproti stávajícímu stavu. Sousední domy na severní straně jsou s ohledem na stávající terén navýšeny oproti uvedenému domu o cca 6 m. S ohledem na tuto skutečnost i odstupovou vzdálenost nedojde ke zhoršení činitele denní osvětlenosti ve stávajících sousedních domech.

Činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna – kritérium se použije k hodnocení přístupu denního osvětlení k průčelí stávajícího objektu. Do roviny zasklení okna v přízemí sousedního domu se umístí bod. V tomto bodě musí být splněna nejnižší požadovaná hodnota denní osvětlenosti D_w (%) roviny zasklení okna (ČSN 730580-2, tab 1). Dle této normativní tabulky je požadován min. úhel 29 st, což naše situace plní (30 st) a tudíž jsou normové požadavky splněny.



Součástí doloženého posudku je uvedená grafická část (výřez viz obrázky výše), jedná se o příčný řez navrhovanou změnou stavby (severním dvorním traktem včetně nástavby), přilehlým terénem a sousední stávající stavbou bytového domu, nelze ale určit kterého bytového domu, buď BD č.p. 876, nebo BD č.p. 878 (nečitelné). Na výkresu je z jakéhosi bodu (okna) jižní fasády (bez uvedených výškových kót), asi v přízemí protějšího bytového domu (není zřejmé kterého BD), zakreslen úhel (30 st.) mezi vodorovnou rovinou a stínící hranou venkovní překážky, hřebenem navrhované nástavby dvorního traktu bytového domu č.p. 546, pravděpodobně se jedná o úhel stínění. Zpracovatel závěrem posudku uvádí, že *Dle této normativní tabulky je požadován min. úhel 29 st, což naše situace plní (30 st) a tudíž jsou normové požadavky splněny.*

Dle tabulky B.1 ČSN 730580-1 pro lokalitu kategorie 1 *prostory s vysokými nároky na denní osvětlení (denní místnosti zařízení pro předškolní výchovu, učebny škol apod.)* je předepsáno nejnižší $D_w = 35 \%$, které odpovídá úhlu stínění 24° , pro lokalitu kategorie 2 *Běžné prostory s trvalým pobytem lidí* je předepsáno nejnižší min. $D_w = 32 \%$, které odpovídá úhlu stínění 30° , pro lokalitu kategorie 3 *Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst* je předepsáno nejnižší min. $D_w = 29 \%$, které odpovídá úhlu stínění 36° , pro lokalitu kategorie 4 *prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísněných podmínkách historických center měst* je předepsáno nejnižší min. $D_w = 24 \%$, které odpovídá úhlu stínění 45° . Dle tabulky B.1 normy není pro žádnou z kategorií lokalit (1 – 4) předepsán min. úhel stínění 29° , a pro něj odpovídající nejnižší hodnota D_w , jak je uvedeno v závěru doloženého posudku – **nepřezkoumatelné**. Navíc zpracovatel ani neuvádí, do jaké kategorie lokalit lze dotčené území na základě jeho charakteru zařadit, čili jaká je normová minimální hodnota D_w pro dané území dle tabulky B.1 ČSN 730580-1.

Co se týče vlivu navrhovaného záměru na hodnoty denního osvětlení obytných místností v potencionálně ovlivněných bytech v sousedních nemovitostech (jedná se zejména o byty s okny obytných místností v nejnižších podlažích v jižní fasádě objektů BD č.p. 878 (parc.č. 3578), č.p. 3579 (parc.č. 3579) a č.p. 866 (parc.č. 3581), případně ve východní fasádě BD č.p. 824 (parc.č. 3574), v severní fasádě BD č.p. 394

(parc.č. 3572) a případně i v nemovitosti č.p. 846 (parc.č. 3570) ve vlastnictví odvolatelky, pokud se tam okna obytných místností nacházejí, a z hlediska polohy vůči navrhované nástavbě by mohlo dojít k jejich potencionálnímu ovlivnění), nebyla do řízení doložena taková studie denního osvětlení, která by normové hodnoty činitele denní osvětlenosti Dw jednoznačně prokazovala pro všechny potencionálně ovlivněné sousední objekty (viz výše) a v přezkoumatelné podobě, přičemž normová hodnota Dw musí být určena pro daný stavební blok na základě charakteru dotčené lokality (podle UAP se jedná o kategorii 4).

Navrhovaným záměrem tak nebyl dostatečně a přezkoumatelně prokázán soulad s požadavky **ust. § 45 odst. 2 PSP**, ohledně vlivu záměru na denní osvětlení obytných místností sousedních objektů.

Co se týče vlivu navrhovaného záměru na hodnoty oslunění v potencionálně ovlivněných bytech v sousedních nemovitostech, lze uvést následující zhodnocení:

Dle komentáře k PSP:

Požadavky na povinné proslunění obytných místností, uvedené v nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, byly zrušeny nařízením č. 14/2018 Sb. HMP ze dne 23.10.2018. V kontextu § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění musí být každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Pokud stávající objekt obsahuje byty, které jsou prosluněné, pak by měl navržený záměr prokázat, jakým způsobem proslunění stávajících okolních bytů ovlivní. Neměl by snížit proslunění stávajících bytů pod normu, aby se stále jednalo o prosluněné byty. Pokud již dnes stávající byt hodnotám proslunění uvedeným v normě nevyhovuje, neměly by být tyto nevyhovující hodnoty navrženým záměrem sníženy. Při uplatňování § 76 odst. 2 stavebního zákona se postupuje podle článků 4.3.2, 4.3.3. a 4.3.4. ČSN 73 4301.

V obytných místnostech stávajících budov není nutné podmínky na proslunění dodržet, jde-li o doplnění stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách (definice proluky viz → § 2 písm. r)), popř. formou nástaveb a přístaveb, jestliže doplněná budova zachovává půdorysný rozsah a výškovou úroveň zástavby sousedních budov, popř. jestliže je v souladu s podmínkami podle 4.3.3 této normy, které zohledňují i stav stínění podle pozdějších změn v případě realizace výstavby podle podmínek územního rozhodnutí nebo podle regulačního plánu, popř. územního plánu jsou-li pro dané území schváleny.

Z výše uvedeného vyplývá, že by měl stavebník prokázat, že záměrem (nástavbou BD) nedojde ke snížení proslunění stávajících okolních bytů pod normové hodnoty, a u bytů, které v současné době normovým hodnotám proslunění nevyhovují, prokázat, že tyto nevyhovující hodnoty nebudou navrženým záměrem sníženy. Toto by měl prokázat nikoliv z hlediska předepsaných požadavků v PSP, ale z hlediska šetrnosti k sousedství, pro prokázání, že v sousedních nemovitostech nedojde ke snížení pohody bydlení jejich obyvatel nad míru přiměřenou daným poměrům.

Studie oslunění, která by výše uvedené posuzovala a prokazovala u potencionálně ovlivněných bytů sousedních nemovitostí (jedná se zejména o byty s okny v jižní fasádě objektů BD č.p. 878 (parc.č. 3578), č.p. 3579 (parc.č. 3579) a č.p. 866 (parc.č. 3581), případně ve východní fasádě BD č.p. 824 (parc.č. 3574) vše v k.ú. Smíchov), není součástí doložených podkladů v řízení, ani součástí předložené projektové dokumentace. Námitka je důvodná.

d) nepřiměřený zásah do vlastnictví a práva na soukromí

Odvolací správní orgán musí zkonstatovat, že nelze jednoznačně posoudit přiměřenost či nepřiměřenost zásahu navrhované změny stavby do pohody bydlení v sousedních nemovitostech, např. z hlediska

denního osvětlení a proslunění obytných místností v sousedních nemovitostech, které mohou být z tohoto hlediska nástavbou potencionálně dotčeny, neboť nebyla doložena taková studie denního osvětlení a oslunění, která by prokazovala, že v obytných místnostech sousedních nemovitostí, potencionálně dotčených navrhovanou změnou dokončené stavby BD č.p. 546, nepoklesnou hodnoty oslunění pod normovou hodnotu (ČSN 73 4301), a rovněž nepoklesne úroveň denního osvětlení (ČSN 73 0580 – 2) nebo hodnoty činitele denní osvětlenosti Dw (ČSN 730580 – 1) pod normové hodnoty. – vše viz výše námitka č. 2) c). Námitku nelze přezkoumat.

e) neúplnost žadatelem doložených podkladů

Vzhledem k absenci přezkoumatelných podkladů (absence přezkoumatelné studie denního osvětlení a oslunění jednoznačně prokazující vliv navrhovaného záměru na hodnoty denního osvětlení a oslunění obytných místností v sousedních budovách, potencionálně ovlivněných navrhovaným záměrem, prokazující soulad záměru s požadavky ust. § 45 odst. 2 PSP; absence výkresu odstupových úhlů, prokazujícího dostatečné odstupy navrhované změny stavby BD č.p. 546 od oken obytných místností sousedních nemovitostí dle požadavků ust. § 28 PSP (viz. výše)), rovněž ohledně řešení dopravy v klidu pro navrhovanou novostavbu, počtu potřebných parkovacích stání generovaných změnou stavby, kdy doložená projektová dokumentace neobsahuje relevantní posouzení dle ust. § 32 PSP (viz níže), lze vyhodnotit tuto námitku jako důvodnou.

f) nedostatečné zdokumentování situace životního prostředí

Dle výkresu č. 31 Územního plánu sídelního útvaru HMP je předmětný záměr navržen do území vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně (jedná se o nezávazný informativní prvek ÚP SÚ HMP). Podle „Metodického pokynu 2019“, který je přílohou č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 4. 2019, vnitrobloky se zvýšenou ochrannou zeleně „*vymezují vnitřní prostor uzavřených, polootevřených či otevřených bloků obytných nebo tvořících součást městského parteru, ve kterých je cílem ochrana kvalitní plošné a solitérní zeleně v doplňkové funkci, která je nezastavitelná.*“ V rámci záměru nedochází k záboru stávajících ploch zeleně, zastavěná plocha objektu zůstává stávající a záměrem (nástavbou BD) se nemění, proto záměr nemá na vymezené území vnitrobloků se zvýšenou ochrannou zeleně žádný vliv.

Vzhledem ke skutečnosti, že k žádosti o společné povolení záměru byla doložena potřebná souhlasná závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů na úseku ochrany jednotlivých složek životního prostředí (vyjádření MHMP odboru ochrany prostředí č.j. 114133/2025, spis. zn. S-MHMP 1876925/2024 ze dne 7.2.2025, Jednotné environmentální stanovisko ÚMČ odboru životního prostředí Praha 5 č.j. MC05 266538/2024/OŽP/Ryš ze dne 22.1.2025), a odvolatel konkrétně neuvádí, z jakého důvodu a v jaké oblasti ochrany životního prostředí spatřuje nedostatečnost zdokumentování, lze vyhodnotit tuto námitku jako nedůvodnou.

Dále odvolatek uvádí, že z napadeného rozhodnutí plyne, že stavební úřad v odůvodnění konstatuje, že v řízení nebyly podány žádné námitky. V důsledku tohoto pochybení nelze určit, jak úřad rozhodl o jejích námitkách i námitkách ostatních účastníků řízení, což činí rozhodnutí nezákonným a nepřezkoumatelným.

K namítanému se odvolací správní orgán vyjádřil výše viz námitka č. 1), dále obecně uvádí, že účastenství řízení je vybudováno na principu, že každý účastník řízení v něm smí uplatňovat toliko námitky, jimiž mají být chráněna **jeho vlastní práva**.

3) Odvolatelka namítá *nerespektování výškové hladiny okolní zástavby*, jelikož navrhovaná výstavba výrazně přesahuje výškovou hladinu okolní zástavby zároveň narušuje charakter oblasti a negativně ovlivní pohledový ráz lokality.

Odvolací správní orgán se k obsahu námítky vyjádřil viz výše odůvodnění námítky č. 2) a), kterou shledal jako důvodnou.

4) Odvolatelka namítá *nedostatečné proslunění a hodnot denního osvětlení*. Je toho názoru, že podle technických norem a hygienických požadavků by měly být zajištěny minimální odstupy mezi budovami tak, aby nedocházelo k výraznému zastínění stávajících obytných a jiných prostor. V tomto ohledu měl být stavební záměr podroben důkladnému přezkumu a měl by být přehodnocen tak, aby zajistil dostatečné proslunění a hodnoty denního osvětlení.

K této námitce se odvolací správní orgán vyjádřil výše viz výše odůvodnění námítky č. 2) c), kterou shledal jako důvodnou.

Dále namítá, že nebyly vypořádány její námítky a tím trpí rozhodnutí vadami, je nezákonné a nepřezkoumatelné.

Jak již odvolací správní orgán uvedl výše, odvolatelka, jako účastník řízení, před vydáním rozhodnutí žádné námítky neuplatnila ani nepodala, ani ostatní účastníci řízení v průběhu společného řízení žádné námítky neuplatnili, což odvolací správní orgán ověřil ze zaslané spisového materiálu stavebního úřadu, z doložené dokumentace a doložených podkladů ve spisu, viz výše odůvodnění námítky č. 1).

Odvolatelka navrhl, aby Úřad městské části Prahy 17, odbor výstavby, nařídil veřejné projednání záměru. Tomuto návrhu stavební úřad nevyhověl. Dle odvolatele nebylo v napadeném rozhodnutí patřičně zdůvodněno, z jakého důvodu návrhu nebylo vyhověno.

Odvolací správní orgán z předloženého spisového materiálu neshledal, že by odvolatelka v daném řízení uplatnila jakékoliv námítky či návrhy k danému řízení, viz výše. Přesto odvolací správní orgán k danému uvádí, že pro projednání předmětného návrhu je věcně a místně příslušný Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, proto ani není zřejmé, proč by měl v dané věci vést veřejné ústní jednání Úřad městské části Praha 17, který není věcně ani místně příslušným správním orgánem pro projednání záměru v předmětném řízení.

Pokud stavební úřad nenařídí ústní jednání (včetně veřejného), postupuje striktně podle ustanovení o koncentraci řízení a stanovování lhůt pro podání námitek. Obecně platí, že ústní jednání je fakultativní (dobrovolné). Stavební úřad jej nařizuje pouze tehdy, je-li to nezbytné pro splnění účelu řízení. Ústní jednání se nařídí nemusí, pokud má stavební úřad k dispozici dostatečné podklady pro posouzení záměru a poměry v území jsou mu dobře známy. V takovém případě vydá pouze *Vyrozumění o zahájení řízení*, ve kterém určí lhůtu k uplatnění námítkám. Stavební úřad tedy postupoval zcela v souladu s ust. § 94m stavebního zákona. Námitka není důvodná.

5) Odvolatelka namítá, že správní úřad nedostatečně posoudil nejvyšší povolené hodnoty hladin akustického tlaku výtahů a hluk z dojezdů výtahů. Uvádí, že nebyl předložen protokol o měření hluku v chráněných vnitřních prostorech objektu (kde bude uvažován rovněž hluk z výtahu).

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy č.j. HSHMP 55269/2024, Spis. zn. S-HSHMP 55269/2024 ze dne 27.1.2025. Obsahem odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu není přímo nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, ale obsah odvolací námítky směřuje do hlukové problematiky, která je v kompetenci posouzení dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví, Hygienické stanice hlavního města Prahy.

Ve smyslu ust. § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, byl odvolací orgán v tomto případě povinen vyžádat si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Výše uvedené závazné stanovisko bylo odesláno v rámci odvolacího řízení na přezkum příslušnému nadřízenému orgánu, kterým je Ministerstvo zdravotnictví ČR, které svým závazným stanoviskem č.j. MZDR 2140/2026-5/OVZ ze dne 27.4.2026 předmětné závazné stanovisko HS HMP potvrdilo.

Na základě výše uvedeného posouzení nadřízeného orgánu Ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 27.4.2026 a výsledků doplněné hlukové studie v přezkumném řízení námitka není důvodná.

6) Odvolatelka namítá nezákonnost závazného stanoviska MHMP UZR a požaduje jeho přezkoumání, především uvádí, že orgán územního plánování nerespektoval požadavky na výstavbu ve stabilizovaném území, když v rozporu s územně plánovací dokumentací povoluje realizaci výrazně převyšující okolní zástavbu, byť návrh Metropolitního plánu pro danou lokalitu stanovuje výšku omezující plánovanou výstavbu na pouhá dvě patra, a rozhodně tak Stavební záměr nelze považovat za pouhé zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající struktury, tedy nerespektoval podmínky prostorového uspořádání ve smyslu Oddílu 7a přílohy č. 1 k územnímu plánu, dle které platí, že „ve stabilizovaném území není uvedena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Dále uvádí, že stavební záměr výrazným způsobem nezapadá do již existující zástavby a neodpovídá cílům a úkolům územního plánování a není v souladu s platným územním plánem hl.m. Prahy. Stavební úřad uvedené Závazné stanovisko nekriticky přijal a vydal na jeho základě Napadané rozhodnutí. V důsledku toho lze toto rozhodnutí považovat za nezákonné.

Odvolací správní orgán uvádí, že jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP UZR) č.j. MHMP 1172400/2024, spis. zn. S-MHMP 1107431/2024 ze dne 1.7.2024. Obsahem odvolání proti napadenému rozhodnutí stavebního úřadu je namítaný nesoulad navrhovaného záměru s platným územním plánem, odvolatel vyslovuje přímo nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem MHMP UZR a požaduje jeho přezkoumání ve smyslu § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Výše uvedené závazné stanovisko bylo odesláno v rámci odvolacího řízení na přezkum příslušnému nadřízenému orgánu územního plánování, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj, který svým závazným stanoviskem č.j. MMR – 54489/2026-83 ze dne 1.7.2026 předmětné závazné stanovisko MHMP UZR v části odůvodnění **změnil** dle odůvodnění svého závazného stanoviska, **a ve zbytku ho potvrdil.**

a) Posouzení záměru z hlediska souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování

V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl

účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OV-všeobecně obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy) a SV - všeobecně smíšené (bez stanoveného kódu míry využití plochy).

Hlavním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím plochy OB jsou mj. stavby pro bydlení, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, drobné vodní plochy (menší než 2 500 m²). Podmíněně přípustným využitím plochy OV jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím).

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

Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy OV.

Do plochy SV navržený záměr zasahuje pouze okrajově v části spojovacího krčku mezi uličním a dvorním traktem, kde jsou v rámci posuzované změny objektu navrženy pouze komunikační prostory či prostory související s technickým zázemím a údržbou domu. Vzhledem k tomu, že předmětem záměru není změna stávajícího využití parteru objektu, přičemž funkce bydlení má v předmětném objektu i ve stávajícím stavu dominantní podíl, na čemž záměr nic zásadního nemění, je možné záměr akceptovat i z pohledu funkční regulace plochy SV. Částečným návrhem záměru do plochy SV zároveň nemůže dle názoru ministerstva dojít ani ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

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

Převážná část zastavitelného území hl. m. Prahy je zařazena v rámci ÚP SÚ HMP do stabilizovaného

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

Po provedení záměru bude mít předmětný objekt podlažnost 1 PP a max. 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou, výšku římsy max. 15,43 m (viz výkres č. D. 1.1.07 „Řez A Návrh“), výšku hřebene střechy v části 16,68 m a max. výšku hřebene střechy 19,35 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 212,5 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 033 „Košíře“ je dle ÚAP HMP i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc.č. 3572 v k.ú. Smíchov s podlažností 3 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 10,3 m; objekt na pozemku parc.č. 3570 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, resp. ve dvorní části max. 5 NP, šikmou a plochou střechou, a výškou obvodových linií střech 17,2 m (pozn.: jedná se o výšku v uliční části, přičemž ve dvorní části není výška tohoto objektu v ÚAP HMP evidována); objekt na pozemku parc.č. 3568 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech 17,6 m; objekt na pozemku parc.č. 3566 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 19,3 m; objekt na pozemku parc.č. 3574 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 16,9 m; objekt na pozemku parc.č. 3575 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech 17,9 m; objekt na pozemku parc.č. 3578 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech 16,1 m; objekt na pozemku parc.č. 1287 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,1 m; objekt na pozemku parc.č. 3536 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech 16,9 m; objekt na pozemku parc.č. 3535 v k.ú. Smíchov s podlažností 6 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a výškou obvodových linií střech 19,9 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 3560 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,9 m.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že u stávajících staveb neuvádělo počet podzemních podlaží, přičemž počet nadzemních podlaží ministerstvo odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model). Ministerstvo též připomíná, že v ÚAP HMP jsou evidovány výšky obvodových linií střech, tj. výšky po půdorysném obvodu stavby, proto v ÚAP HMP nejsou evidovány max. výšky staveb a v rámci evidence výšek obvodových linií střech se neprojeví např. výška podlaží ustupujícího od římsy či atiky nižšího podlaží, výška hřebene šikmé střechy apod.

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

zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy. Z hlediska střešní krajiny se v daném území nacházejí stavby se šikmými i plochými střechami.

Na základě výše uvedeného vzorku stávajících referenčních staveb uplatňujících se v daném území (lokalitě), které výškově charakterizují stávající zástavbu v daném území, lze dovodit, že se s ohledem na relativní výšky obvodových linií střech stávajících staveb v daném území běžně vyskytují stavby ve výškově hladině V (12 - 21 m), proto se záměr ani z tohoto hlediska dle názoru ministerstva nevymyká stávající zástavbě.

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

Po provedení záměru bude mít předmětný objekt podlažnost 1 PP a max. 4 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochu objektu (záměrem se nemění) cca 550 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 033 „Košíře“ je situován např. objekt na pozemku parc.č. 3572 v k.ú. Smíchov s podlažností 3 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 450 m²; objekt na pozemku parc.č. 3570 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží, resp. ve dvorní části max. 5 NP, a zastavěnou plochou objektu cca 670 m²; objekt na pozemku parc.č. 3566 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 440 m²; objekt na pozemku parc.č. 1287 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 420 m²; objekt na pozemku parc.č. 3536 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 580 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 3525 v k.ú. Smíchov s podlažností max. 5 NP + střešní podlaží a zastavěnou plochou objektu cca 500 m².

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že objemové (hmotové) řešení záměru je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu této části území hl. m. Prahy, proto předmětný záměr nelze označit za rozsáhlou stavební činnost vymykající se stávající zástavbě v daném území.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že záměr je navržen v poměrně hustě zastavěném území s blokovou strukturou zástavby, zároveň nemění zastavěnou plochu objektu a svou podlažností se nevymyká okolní zástavbě, proto už z tohoto hlediska nelze dospět k závěru, že by navržená nástavba mohla být s ohledem na své parametry označena za rozsáhlou stavební činnost v tomto území. Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.

V rámci posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území, jak bylo prokázáno výše, a jeho umístěním ani nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP. Ministerstvo k tomu doplňuje, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou dále zpřesňovány a rozvíjeny v PÚR ČR, ÚRP ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s uvedenými nástroji územního plánování, proto je v souladu i s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

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

b) Vypořádání námitek odvolatele

K námitkám týkajícím se problematiky umístění záměru do stabilizovaného území ministerstvo uvádí, že soulad záměru byl z tohoto hlediska podrobně posouzen výše a ministerstvo shodně jako MHMP OÚR dospělo k závěru, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP.

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

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

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

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

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

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

Ministerstvo dále uvádí, že při posouzení přípustnosti prostorových parametrů záměru zohlednilo pouze stavby situované ve stejné lokalitě č. 033 „Košíře“ s blokovou strukturou dle ÚAP HMP. Výše bylo prokázáno, že se ve stejné lokalitě č. 033 „Košíře“ nachází z hlediska výšky, podlažnosti či objemu se záměrem srovnatelné stavby, které rovněž spoluutváří stávající charakter daného území (lokality) s blokovou strukturou, proto nelze dospět k závěru, že by umístění záměru mohlo mít na charakter daného území zásadní vliv. Dané území (lokalita) nemá z hlediska prostorových parametrů staveb jednotný charakter, přičemž záměr se svými parametry od spektra stávajících staveb uplatňujících se v daném území (lokalitě) nijak zásadně neodlišuje, jak bylo prokázáno výše, proto z pohledu ministerstva jako orgánu územního plánování neexistuje žádný zákonný důvod k tomu, aby záměr nebyl v rámci regulace stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP shledán přípustným.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že v daném území jsou situovány stavby s různorodým typem zastřešení, vzhledem fasád, architektonickými detaily apod., proto záměr nemůže mít dle názoru ministerstva na různorodý charakter stávající zástavby vliv.

K problematice týkající se míry využití území, zastavěnosti pozemku či podílu ploch zeleně, ministerstvo považuje za účelné poukázat na rozsudek NSS ze dne 29.11.2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno: „...v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území“.

Ministerstvo se z výše uvedeným závěrem NSS ztotožňuje, neboť pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků v rámci stabilizované plochy, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Z pohledu orgánu územního plánování tak nelze zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemku či míru využití území (koeficienty KPP a KZ), když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci pro stabilizované území neobsahuje. Výše bylo zároveň prokázáno, že se záměr z hlediska sledovaných parametrů, tj. výška, podlažnost a objem, nevymyká stávající zástavbě.

K námitce týkající se Metropolitního plánu ministerstvo uvádí, že v květnu roku 2026 byl Zastupitelstvem hl. m. Prahy schválen nový územní plán hl. m. Prahy, tzv. Metropolitní plán, s předpokládaným nabytím účinnosti k datu 1. 9. 2026. Metropolitní plán tedy v současné době (tedy v době vydání přezkoumávaného závazného stanoviska) ještě nenabyl účinnosti, proto je v současné době stále platný stávající ÚP SÚ HMP.

Dle článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu „Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly

přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Výše uvedený přechodný regulativ v článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu bude po nabytí účinnosti Metropolitního plánu dopadat i na nyní posuzovaný případ, proto lze předmětný záměr, který je v souladu s platným ÚP SÚ HMP, jak bylo prokázáno výše, považovat po nabytí účinnosti Metropolitního plánu za přípustný i dle Metropolitního plánu.

Nad rámec výše uvedeného ministerstvo doplňuje, že dle výkresu č. Z02 a výkresu č. S03 Metropolitního plánu je pro pozemek záměru parc.č. 3571 v k.ú. Smíchov stanoven rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží **4 až 6**.

Na základě vzorku stávajících referenčních staveb uplatňujících se v daném území (lokalitě) uvedeného na straně 4 tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, které výškově charakterizují stávající zástavbu v daném území (lokalitě), lze dovodit, že se s ohledem na relativní výšky obvodových linií střech stávajících staveb v daném území běžně vyskytují stavby ve výškově hladině V (12 - 21 m), proto se záměr ani z tohoto hlediska dle názoru ministerstva nevymyká stávající zástavbě.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že po provedení navržené nástavby ve dvorním traktu bude mít předmětný objekt v této části podlažnost 4 NP + střešní podlaží, výšku římsy max. 15,43 m a výšku hřebene střechy max. 19,35 m. Předmětný objekt v této části přímo sousedí s dvorní částí objektu na pozemku parc.č. 3570 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP a výškou římsy ploché střechy 18,88 m (dle výkresu č. D. 1.1.11 „Fasáda S - dvorní trakt návrh“ založeného ve spisu), proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže mít na výškový charakter okolní zástavby vliv.

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

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

V této souvislosti ministerstvo upozorňuje např. na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č.j. 2 As 21/2016- 83, kde je zejména uvedeno: „*Doktrína je zajedno v názoru, že stavební úřad musí vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jak předpokládá § 90 odst. b) stavebního zákona, tehdy, pokud nebyla územně plánovací dokumentace vydána, resp. alespoň schválena*“ a dále je uvedeno: „*Rovněž Nejvyšší správní soud zastává názor, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace.*“ Tento právní názor NSS je dle názoru ministerstva možné aplikovat i při vydávání závazného stanoviska orgánu územního

plánování.

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 1. 7. 2024, č.j. MHMP 1172400/2024 (sp.zn.: S-MHMP 1107431/2024), jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah.

Z výše uvedeného odůvodnění přezkoumaného závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR ze dne 1.7.2026 vyplývá, že námitky odvolatelky ohledně rozporu navrhovaného záměru s platným ÚP SÚ HMP nejsou důvodné.

7) Odvolatelka odkazuje na nevypořádání námitek a nepřezkoumatelnost rozhodnutí.

Jak již bylo výše několikrát zmíněno, žádné námitky v řízení nebyly uplatněny, a proto ani nemohly být vypořádány, viz výše odůvodnění námitek č. 1).

Odvolací správní orgán souhrnně nad rámec podaných námitek posoudil soulad záměru s ÚPn.

Řízení je vedeno podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném po 1.1.2018, ve znění všech pozdějších změn, kdy soulad s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování již neposuzuje stavební úřad, ale úřad územního plánování, kterým je na území hl.m. Prahy Odbor územního rozvoje MHMP (MHMP UZR).

Stavební úřad měl jako podklad pro vydání rozhodnutí k dispozici souhlasné závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP UZR) č.j. MHMP 1172400/2024, spis. zn. S-MHMP 1107431/2024 ze dne 1.7.2024, v němž dotčený orgán územního plánování konstatoval souladnost záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl.m.Prahy, rovněž z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatoval, že předložený stavební záměr v daném rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování akceptovat. V odůvodnění souhlasného závazného stanoviska byl popsán podrobný soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy.

Podle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně všech platných změn, i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předložený stavební záměr nachází v zastavitelném území převážně v ploše s rozdílným způsobem využití OV – všeobecně obytné, v území stabilizovaném a dále svou podstatně menší částí v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném.

UZR MHMP navrhovaný stavební záměr v ploše OV posoudil jako stavbu pro bydlení, která je hlavním i přípustným využitím plochy OV. MHMP UZR předložený stavební záměr v ploše SV posoudil jako stavbu pro bydlení s převažující funkcí od 2. NP výše (v 1.PP objektu jsou umístěny nebytové prostory), která je přípustným využitím plochy SV. Z hlediska využití byl záměr UZR MHMP posouzen jako přípustný.

UZR MHMP po posouzení záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že záměrem nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury stabilizovaného území. *Záměrem je nástavba části objektu, která se z veřejného prostranství (ulice Plzeňská) neuplatní. Nástavba je navržena*

na stávajícím půdorysu dvorního traktu a zastavěná plocha objektu se tedy nemění. Po realizaci záměru objekt nebude převyšovat průměrnou výšku okolní zástavby a zároveň je beze změny zachována výška hlavní římsy a hřebene uličního traktu. Výška hřebene nově navrženého objemu se dorovná atice sousední stavby a nepřevyšuje ji, tzn., že římsa nově navrženého objemu je níže než atika sousední stavby.

Závazné stanovisko UZR MHMP č.j. MHMP 1172400/2024, spis. zn. S-MHMP 1107431/2024 ze dne 1.7.2024 bylo napadeno v rámci podaného odvolání a odesláno v rámci odvolacího řízení na přezkum příslušnému nadřízenému orgánu územního plánování, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, který svým závazným stanoviskem č.j. MMR – 54489/2026-83 ze dne 1.7.2026 předmětné závazné stanovisko UZR MHMP potvrdil (viz námitky výše).

Dále odvolací správní orgán shrnuje svá zjištění ve vztahu souladu záměru ve vztahu k PSP

- viz výše námitky,
- neprokázání souladu záměru s § 28 PSP (absence situačního výkresu odstupového úhlu)
- neprokázání souladu záměru s § 45 odst. 2 PSP (absence přezkoumatelné studie denního osvětlení)
- **nad rámec podaných námitek zjistil odvolací orgán zásadní pochybení v doložené projektové dokumentaci i v odvoláním napadeného rozhodnutí vztahující se požadavků na dopravu v klidu pro navrhovanou změnu stavby**, a sice v určení potřebného počtu parkovacích stání pro navrhovanou změnu dokončené stavby (nástavbu BD) dle požadavků technického předpisu při použití tzv. rozdílové metody
- V Souhrnné technické zprávě (str. 20–21) je uvedeno ohledně dopravy v klidu následující posouzení, které převzal stavební úřad i do odůvodnění napadeného rozhodnutí (viz str. 6–7):

„Požadované nároky na dopravu v klidu jsou dány rozdílem mezi stavem stávajícím a stavem navrhovaným.

Výpočet nároků stávajícího stavu na dopravu v klidu před navrhovanou nástavbou dle tehdy platné legislativy (vyhláška č. 26/1999 Sb.):

1 vázané stání připadá na byt do 100 m² nebo 2 byty o jedné obytné místnosti. Na každých započatých 10 stání připadá jedno stání návštěvnické. Obchod – jednotlivá prodejna – na každých 50 m² užitné plochy jedno stání. Objekt se nachází v zóně 03 s koeficientem vlivu území 0,6.

soulad s ust. § 32

Výpočet parkovacích stání pro stávající stav:

Ve stávajícím objektu se nachází 16 bytů do 100 m² a 11 bytů o jedné obytné místnosti.

V 1.pp je obchod o ploše 167 m²

Počet vázaných stání byty	= 16+5,5	=21,5
Počet návštěvnických stání byty		= 3
Počet stání obchod (167/50) x 0,6	= 3.34x0,6	= 2

Stávající stav celkem po zaokrouhlení

27 stání

Výpočet požadovaných parkovacích stání pro stávající stav proveden podle § 32 Kapacity parkování přílohy č. 2 a č. 3 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy.

Pro výpočet počtu parkovacích míst se vychází z hrubé podlažní plochy celého objektu. Stávající hrubá podlažní plocha činí 1570 m² a 204 m² obchodních ploch v parteru.

Dle základního ukazatele pro bydlení odpovídá 1 stání na 85 m² HPP (90 % vázaná, 10 % návštěvnická)

Dle základního ukazatele pro jednotlivé obchody v parteru odpovídá 1 stání na 70 m² HPP (10 % vázaná, 90 % návštěvnická)

Objekt se nachází dle pražských stavebních předpisů v zóně pro parkování č 04.

Počet vázaných stání byty přepočet pro zónu	04–90 % = $(1570/85) \times 0,9 \times 0,9 = 14,9 = 15$
---	---

Počet návštěvnických stání byty přepočet pro zónu	04–50 % = $(1570/85) \times 0,1 \times 0,5 = 0,9 = 1$
---	---

Počet vázaných stání obchod přepočet pro zónu	04–50 % = $(204/70) \times 0,1 \times 0,5 = 0,14 = 0$
---	---

Počet návštěvnických stání obchod přepočet pro zónu	04–50 % = $(204/70) \times 0,9 \times 0,5 = 1,31 = 1$
---	---

Počet celkem po zaokrouhlení **17 stání**

Výpočet požadovaných parkovacích stání pro navrhovanou nástavbu pro 5 nových bytových jednotek činí 446 m² bytů.

- Dle základního ukazatele pro bydlení odpovídá 1 stání na 85 m² HPP (90 % vázaná, 10 % návštěvnická)

Objekt se nachází dle pražských stavebních předpisů v zóně pro parkování č. 04.

Počet vázaných stání byty přepočet pro zónu	04–90 % = $(446/85) \times 0,9 \times 0,9 = 4,2 = 4$
---	--

Počet návštěvnických stání byty přepočet pro zónu	04–50 % = $(446/85) \times 0,52 \times 0,5 = 0,26 = 0$
---	--

Navrhovaný stav celkem po zaokrouhlení **4 stání**

Celkový požadovaný počet park. stání pro celý dům včetně nástavby 21 stání

Z porovnání obou metod výpočtů je patrné, že požadavek na parkovacích stání se navrhovanou nástavbou nezvýší.

Provedený výpočet je proveden v rozporu s ustáleným principem použití rozdílové metody výpočtu potřebného počtu parkovacích stání (PS) obecně pro každou navrhovanou změnu dokončené stavby (nástavbu, přístavbu), zde pro nástavbu bytového domu.

Použití tzv. rozdílové metody pro stanovení potřebného počtu parkovacích stání pro změnu dokončené stavby je založeno na principu, že se při výpočtu uvažuje, z hlediska parkovacích nároků změny dokončené stavby, pouze generovaná změna, rozdíl v počtu parkovacích stání, pro stávající a navrhovaný stav předmětné stavby, vypočtený dle požadavků aktuálně platného technického předpisu pro navrhovaný záměr, zde tedy podle ust. § 32 přílohy č. 2 a 3 PSP, nikoliv celkový počet parkovacích stání pro konečný navrhovaný stav stavby.

Výpočet dopravy v klidu, potřebného počtu parkovacích stání, pro změnu dokončené stavby tzv. rozdílovou metodou, spočívající ve zjištění rozdílu počtu parkovacích stání, pro stávající a navrhovaný stav předmětné stavby, musí být proveden dle požadavků jednoho, aktuálně platného technického předpisu pro navrhovaný záměr, zde tedy podle ust. § 32 přílohy č. 2 a 3 PSP, nikoliv podle požadavků dvou rozdílných technických předpisů, platných v různých obdobích, jako v našem případě (OTPP a PSP).

V našem případě pro stávající stav předmětné stavby BD byl proveden výpočet dopravy v klidu podle dříve platné, zrušené vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP), a pro navrhovaný stav předmětné stavby (nástavby BD) byl proveden výpočet dopravy v klidu podle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb., nařízení č. 8/2022 Sb. a nařízení č. 15/2022 Sb. HMP, známé jako *Pražské stavební předpisy* (PSP).

Z veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN bylo odvolacím správním orgánem zjištěno, že stavba předmětného bytového domu č.p. 546 byla dokončena v roce 1919, čili v době, kdy vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP), ještě neexistovala.

Vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy vstoupila v platnost dnem svého vydání 19.10.1999, účinnosti nabyla 1.1. 2000 a zrušena byla k 1.10.2014. Vyhláška byla k tomuto datu zrušena a nahrazena novým Nařízením č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovily obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (známé jako původní *Pražské stavební předpisy*)

loao ČÚZK Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN Platnost dat ISÚI k: 19.08.2026 10:19

Úvodní obrazovka Vyhledání prvků Ověření adresy Výměnný formát Zobrazení mapy

Vyhledání prvků

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POU
- Obec, vojenský újezd
- Obvod Prahy
- Správní obvod Prahy
- Městská část/obvod
- Část obce
- Ulice
- Stavební objekt**
- Adresní místo
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ
- Účelový územní prvek
- Volební okrsek

Stavební objekt - detail Kód: 21916047

Aktuální údaje **Informace k datu**

Obec: [Praha](#)
Část obce: [Smíchov](#)
Městská část/obvod: [Praha 5](#)
Parcela a katastrální území: [3571 k.ú. Smíchov](#)

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční: 546
Typ: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	24	Připojení na vodovod:	5 vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	510	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynů:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	4	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 745248,69 X: 1044394,62

Způsoby ochrany
ochr.pásmo nem.kult.pam.pam.zóny.rezervace.nem.nár.kult.pam

Související prvky

Nadřazené prvky

Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Praha
Kraj (VÚSC)	Hlavní město Praha
ORP	Hlavní město Praha
POU	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Obvod Prahy	Praha 5
Správní obvod Prahy	Praha 5
Městská část/obvod	Praha 5
Část obce	Smíchov
Katastrální území	Smíchov
Parcela	3571 k.ú. Smíchov

Podřazené prvky

Adresní místa	Seznam adresních míst
---------------	-----------------------

Do předmětného řízení nebyl doložen žádný archivní dokument stavebního úřadu (např. územní rozhodnutí, stavební povolení či kolaudační rozhodnutí), který by prokazoval, zda v průběhu existence výše uvedené stavby BD č.p. 546, byl k nějakému datu schválen určitý počet parkovacích stání pro parkovací nároky předmětné stavby, případně v jakém místě (zda vůbec, k jakému datu, v jakém počtu a kde).

Standardně dle rozdílové metody výpočtu potřebného počtu parkovacích stání se pro změnu dokončené

stavby určí, dle požadavků aktuálně platného technického předpisu v době navrhované změny stavby, zde dle požadavků PSP (viz výše), rozdíl mezi vypočteným počtem parkovacích stání (vázaná + návštěvnická) ve stávajícím a v navrhovaném stavu, a tento rozdíl v počtu PS je pro změnu dokončené stavby (zde pro nástavbu BD) potřeba zajistit.

V našem případě, dle výše uvedeného výpočtu stávajícího a navrhovaného stavu podle ust. § 32, přílohy 2 a 3 PSP, je pro nástavbu bytového domu o HPP účelu užívání 446 m² (5 nových bytů) potřeba **zajistit 4 nová parkovací stání.** V doložené projektové dokumentaci ani v napadeném rozhodnutí není nikde uvedeno, jakým způsobem budou 4 parkovací stání, potřebná pro nároky dopravy v klidu navrhované nástavby bytového domu zajištěna, a zda vůbec lze z územně technických a stavebně technických důvodů tato 4 parkovací stání na pozemku stavby zajistit (uzavřená bloková zástavba v poměrně svažitém terénu na úpatí Petřínského kopce, předmětný bytový dům nedisponuje dle pohledu *street view* žádným vjezdem či průjezdem do vnitrobloku na pozemek stavby apod.).

Dle ust. § 83 odst. 1 PSP *Za podmínek stanovených v ust. § 169 stavebního zákona a v souladu s tímto nařízením lze povolit výjimku i z ust. § 32 odst. 1,* čili dle ust. § 83 PSP se jedná o výjimečné ustanovení, z něhož lze za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona povolit výjimku.

U změn dokončených staveb lze případně uplatnit úlevu dle ust. § 1 odst. 3) PSP (*Ustanovení tohoto nařízení se použijí též u změn staveb nebo zařízení, dočasných staveb zařízení stavenišť, u změny vlivu užívání stavby nebo zařízení na území, u vymezování pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků se stavbami, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují*), pokud ale existují v daném místě pro navrhovanou změnu stavby takové územně technické nebo stavebně technické důvody, které zcela vylučují zřízení parkovacích stání v požadovaném počtu dle PSP; takové důvody je ovšem třeba zcela konkrétním, dostatečným a přezkoumatelným způsobem v dokumentaci objasnit.

Ust. § 20, odst. 1 PSP - *Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.* Záměr je s daným ust. § PSP v souladu.

Soulad s tímto ustanovením je dostatečně odůvodněn v přezkumném závazném stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj ČR (viz výše), kde je konkrétně posouzen soulad záměru s urbanistickým charakterem dotčeného stabilizovaného území, vzhledem k půdorysným, výškovým a objemovým parametrům stávajících staveb v blízkém i širším okolí záměru v lokalitě dle ÚAP č. 033 *Košíře*, rovněž i v odůvodnění námítky č. 2 a), kde je technikem prokázáno, že navrhovaná změna stavby svou regulovanou výškou max. 15,5 m plně respektuje výškovou hladinu V (12 m - 21 m) ve vymezeném stabilizovaném území lokality č. 033 *Košíře*, čímž je prokázán i soulad s ust. § 25, 26 a) PSP ohledně výškové regulace ve stabilizovaném území této lokality.

Soulad navrhované změny stavby s charakterem území, do něhož je osazována, je rovněž dostatečně prokázán v doložené projektové dokumentaci, zejména ve výkresech pohledů a vizualizací.

Odvolací správní orgán k odvoláním napadenému rozhodnutí uvádí, že především byl posouzen soulad s PSP na základě podaných odvolacích námitek, viz výše. Dále ze spisového materiálu mimo odvolací

námítky zjistil zejména nesprávné posouzení nároků na dopravu v klidu pro změnu dokončené stavby bytového domu.

Dle ust. § 32 PSP, přílohy č. 2 a 3 PSP nástavba o HPP 450 m² (5 mezonetových bytů) pro účely užívání bydlení generuje dle výpočtu provedeného na str. 21 STZ potřebu 4 parkovacích stání (celkový požadovaný počet parkovacích stání pro bytový dům stávající 17 parkovacích stání, pro bytový dům včetně nástavby 21 parkovacích stání), které v doložené projektové dokumentaci ani v napadeném rozhodnutí nejsou nijak řešeny, naopak je na str. 21 STZ a na str. 17 napadeného rozhodnutí nesprávně uvedeno, že *požadavek na parkovací stání se navrhouvanou nástavbou nezvýší*.

Z požadovaného počtu 4 parkovacích stání pro nástavbu bytového domu (změnu dokončené stavby) by bylo možné za podmínek stanovených v ust. § 169 stavebního zákona v souladu s ust. § 83 odst. 1 PSP povolit výjimku (§ 32 odst. 1) PSP), nebo na změnu stavby uplatnit úlevové ustanovení dle § 1 odst. 3 PSP (viz výše), musí to ale být konkrétně a dostatečně odůvodněno.

Na základě nesprávného posouzení nároků na dopravu v klidu navrhovaného záměru, bylo rozhodnuto, že napadené rozhodnutí bude zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání, v němž bude, kromě jiných zjištěných nedostatků, také zjištěné pochybení ve výpočtu dopravy v klidu pro navrhovaný záměr napraveno.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. Ing. Eva Malinová, IDDS: xvcwcih

trvalý pobyt: Perspektivní č.p. 225/2, Praha 10-Štěrboholy, 102 00 Praha 102

zastoupení pro: Mgr. Martin Bruoth, Vratislavova 57/1, Praha 2-Vyšehrad, 128 00 Praha 28

zastoupení pro: MUDr. Jana Bruothová, Ochozská 1823, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha

916

2. JUDr. Emil Šenkýř, IDDS: bsb7vxe

trvalý pobyt: Kohoutových č.p. 698/4, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58

zastoupení pro: CampusVŠFS, s.r.o., Plzeňská 846/66, 150 00 Praha 5-Smíchov

II. ostatní

3. 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

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

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

5. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

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

6. 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

III. na vědomí

7. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, IDDS: yctbyzq

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