



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 977008/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 430668/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Daniela Padyšáková
236 00 4772
Počet listů/příloh: 30/0
Datum:
12.10.2026

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 podali

Mgr. Helena Baumann Kadlecová, nar. 19.11.1962, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jan Bozděch, nar. 20.2.1974, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ivana Bozděchová, nar. 23.11.1974, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Zdeněk Buk, Ph.D., nar. 13.3.1981, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Bc. Hana Buková, nar. 13.5.1981, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Simona Červená, nar. 11.9.1970, Španielova 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Martin Drinka, nar. 26.9.1969, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ladislava Dubská, nar. 26.8.1956, Na výsluní 3388/43, 100 00 Praha 10-Strašnice,
Ivan Dubský, nar. 2.6.1953, Letohradská 557/44, 170 00 Praha 7-Holešovice,
Ing. Věra Filipová, nar. 24.9.1968, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Iveta Francová, nar. 15.11.1963, Ovčáry 93, 277 14 Dřísy,
Martina Frýbert Krátká, nar. 23.9.1974, Švermova 453, 441 01 Podbořany,
Mgr. Štěpán Frýbert, nar. 23.9.1974, Švermova 453, 441 01 Podbořany,
Daniel Granát, nar. 18.8.1975, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Kateřina Granátová, nar. 16.11.1979, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
MUDr. Lenka Habrová, nar. 31.8.1969, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
JUDr. Karel Hejl, nar. 29.8.1950, Jenečská 212/36, Praha 6-Liboc, 161 00 Praha 614,
Bohumila Hejlová, nar. 24.7.1952, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,

Petr Humeni, nar. 13.9.1973, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Eva Husníková, nar. 31.5.1950, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Zuzana Chaloupková, nar. 23.6.1985, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Nikolay Ivanushkin, nar. 2.12.1994, Hofbauerovala 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Anna Jendrulková, nar. 3.10.1950, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Veronika Kabelová, nar. 15.2.1974, Španielova 1313/21, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Helena Kadlecová, nar. 29.5.1940, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Martin Kastner, nar. 9.3.2000, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Iveta Kastnerová, nar. 25.6.1970, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Johana Kastnerová, nar. 25.4.2003, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Doc.JUDr. František Klimeš, nar. 20.4.1950, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
JUDr. Jaromír Klimša, nar. 17.4.1946, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Anežka Knottová, nar. 1.4.2008, Španielova 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
kterou zastupuje Radka Knottová, nar. 24.1.1976, Španielova 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
František Komárek, nar. 23.12.1958, Španielova 1271/46, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jitka Komárková, nar. 4.8.1967, Španielova 1271/46, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Dana Kopecká, nar. 6.10.1966, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jana Kopecká, nar. 22.4.1977, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Zuzana Kopecká, nar. 27.4.1966, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jakub Kopecký, nar. 28.2.1975, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Alena Kovářová, nar. 25.7.1949, Španielova 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Tereza Kovářová, nar. 21.3.1982, Španielova 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Vladimíra Krochmalová, nar. 5.7.1989, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jana Krupicová, nar. 27.6.1966, Hofbauerovala 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Michaela Kühnová, nar. 2.3.1980, Španielova 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Petr Kuzma, nar. 19.5.1985, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jiří Kvasnička, nar. 22.6.1981, Španielova 1318/51, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Tomáš Kvídera, nar. 15.8.1965, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jana Kvíderová, nar. 31.12.1973, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Zhenmei Li, nar. 7.10.1972, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Vladimír Liška, nar. 30.7.1967, Španielova 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Kateřina Lišková, nar. 3.12.1966, Španielova 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Albert Luterán, nar. 5.9.1980, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Kristina Luteránová, nar. 12.1.1982, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Regina Marenová, nar. 14.5.1970, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Petra Mašková, nar. 20.7.1977, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Michaela Matěková, nar. 9.10.1977, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Pavel Matus, nar. 25.12.1947, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Eva Matusová, nar. 15.5.1949, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Jan Maxa, nar. 9.6.1983, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Klára Maxová, nar. 6.12.1989, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Václav Moldan, nar. 3.8.1994, Španielova 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Vivien Francois Xavier Mousqueton, nar. 15.11.1987, Španielova 1262/15, 163 00 Praha 618,

Ing. Tomáš Musil, Ph.D., nar. 21.4.1982, Masarykova 69, 257 22 Čerčany,
Eva Nosková, nar. 6.9.1946, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
MUDr. Eliška Novotná, nar. 12.4.1984, Přední 371, 252 45 Zvole u Prahy,
Mgr. Jiří Novotný, nar. 19.3.1972, Severní 863/1, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary 5,
Tomáš Palát, nar. 9.2.1976, Španielova 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Zdeněk Palice, nar. 19.6.1972, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jana Palicová, nar. 16.2.1974, Španielova 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Peter Pariš, nar. 6.5.1974, Hofbauerova 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Milada Parišová, nar. 14.7.1968, Hofbauerova 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jana Pokorná, nar. 9.9.1979, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Lucie Pokorná, nar. 16.10.1985, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Tereza Pokorná, nar. 31.8.2006, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jiří Pokorný, nar. 26.10.1971, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jiří Pokorný, nar. 23.10.1999, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Hana Porubčanová, nar. 18.7.1976, Bazovského 1117/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Vladimír Pospíšil, nar. 7.6.1954, Španielova 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Lucie Preislerová, nar. 26.10.1987, Španielova 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Svatopluk Roznětínský, nar. 9.3.1974, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Miluše Sedláková, nar. 29.7.1953, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Libor Sionko, nar. 1.2.1977, V Americe 203, 267 16 Vysoký Újezd,
Martina Sionková, nar. 14.2.1977, V Americe 203, 267 16 Vysoký Újezd,
Milan Smékal, nar. 11.5.1959, Španielova 1311/56, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jan Sokol, nar. 20.11.1993, Tomanova 1351/44, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69,
Jana Sokolová, nar. 16.4.1993, Tomanova 1351/44, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69,
Ing. Vladimír Stáňa, nar. 15.11.1955, 5. května 1109/63, 140 00 Praha 4-Nusle,
Ing. Vladimír Stáňa, nar. 22.10.1983, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jarmila Stáňová, nar. 9.9.1950, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Věra Suchá, nar. 14.5.1971, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Lenka Suchopárová, nar. 13.7.1995, Hofbauerova 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Mgr. Peter Suchý, nar. 19.3.1970, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Petr Šebeček, nar. 19.10.1969, Sanderova 1616/12, 170 00 Praha 7-Holešovice,
kterého zastupuje Mgr. Vladimír Holec advokát, Vinohradská 2133/138, 130 00 Praha 3-Vinohrady,
Ema Šmerdová, nar. 12.10.2006, Španielova 1276/36, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jana Šmerdová, nar. 8.9.1977, Španielova 1276/36, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Martin Šmol, nar. 5.7.1974, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Jaromír Špringer, nar. 9.3.1954, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Eva Špringerová, nar. 2.4.1961, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Barbora Štísová, nar. 1.9.1952, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
PhDr. Rudolf Šup, nar. 1.4.1943, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Mgr. Naděžda Šupová, nar. 5.6.1947, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ivana Švelchová, nar. 18.2.1987, Španielova 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Ing. Hana Šviantková, nar. 1.8.1958, Španielova 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Renata Tichá, nar. 20.4.1966, Španielova 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,

Lenka Tichomirová, nar. 7.11.1964, Španielova 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Jaroslav Třešňák, nar. 1.5.1952, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Miroslav Vlček, nar. 19.9.1977, Španielova 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Mgr. Dana Vojáčková, nar. 27.11.1943, Španielova 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
Městská část Praha 17, IČO 00231223, Žalanského 291/12b, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618,
kterou zastupuje JUDr. Tomáš Vlček, VM advokátní kancelář s.r.o., IČO 19365365, Elišky Krásnohorské
123/10, 110 00 Praha 1-Staré Město,
Společenství vlastníků domu Španielova 1270-1276, IČO 27895769, Španielova 1276/36, 163 00 Praha 6

(dále jen odvolatelé) proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 17, odboru výstavby (dále jen stavební úřad) č.j. **S-ÚMČP17 009103/2024, spis.zn. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur ze dne 10.2.2025**, kterým k žádosti AP Beta s.r.o., IČO 07982241, Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterou zastupuje Hlaváček & partner, s.r.o., IČO 48115380, Vokovická 685/14, 160 00 Praha 6-Vokovice, **I.** dle ust. § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydal rozhodnutí o umístění souboru staveb v rámci záměru nazvaného „Polyfunkční objekt Hofbauerova“, v prostou ul. Španielova, Kolínova a Hofbauerova a jižně od č.p. 1270 v Praze 6, Městská část Praha 17 na pozemcích parc. č. 1234/1, 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/6, 1234/94, 1234/96, 1234/124, 1234/125 a 1234/133 v katastrálním území Řepy, **II.** dle ust. § 8 odst. 6 a § 9 odst. 1 zákona č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění do 31.12.2023 v souladu s požadavky závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 17, č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024 **A)** povolil kácení a **B)** stanovil povinnost provedení náhradní výsadby, rozhodl takto:

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

Rozhodnutí stavebního úřadu č.j. S-ÚMČP17 009103/2024, spis.zn. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur ze dne 10.2.2025 se

m ě n í

tak, že v textu výroku III. na str. 9 vypouští text za slovy „**za těchto podmínek**“ a nahrazuje ho textem,

- 1. Kácení je možné realizovat až po vzniku práva provést stavební záměr „Polyfunkční objekt Hofbauerova“.**
- 2. Kácení může být provedeno pouze v době vegetačního klidu, tj. v období od 1. listopadu do 31. března kalendářního roku.**
- 3. Žadatel zajistí provedení náhradní výsadby dle výkresu SO 03 - Návrh sadových úprav – situace sadovnických úprav, vypracovala Ing. Romana Michálková, Ph.D. 01/2023 v tomto druhovém složení, množství a velikosti:**
 - 9 ks jerlín japonský (*Sophora japonica*) s obvodem kmene min. 14–16 cm 8 ks javor červený (*Acer rubrum*) s obvodem kmene min. 14–16 cm**
 - 2 ks javor mléč 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare') s obvodem kmene min. 14–16 cm**
 - 3 ks javor tatarský (*Acer tataricum*) o výšce mih. 50–60 cm**

4. **Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.**

Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do 1/2 roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby), a to ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.

Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními:

- pravidelná záливka,
- péče o kořenovou mísu – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění,
- kontrola a případná oprava kotvení,
- výměna neujatého sadebního materiálu.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

II. Odvolání, které podali Ing. Vladimír Stáňa, Jiří Pokorný (1999), Lucie Pokorná, Tereza Pokorná, Miluše Sedláková, Ema Šmerdová, Tereza Kovářová, Veronika Kabelová, Milan Smékal, Martin Kastner, Iveta Kastnerová, Johana Kastnerová, dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu **zamítá jako nepřípustné.**

III. Odvolání, které podal Jiří Kvasnička, dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu **zamítá jako opožděné.**

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

AP Beta s.r.o., Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město

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

Kolektory Praha, a.s., Pešlova 341/3, 190 00 Praha 9-Vysočany

Městská část Praha 17, Žalanského 291/12b, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

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

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 10.2.2025 rozhodnutí č.j. S-ÚMČP17 009103/2024, spis.zn. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur, kterým dle ust. § 79 a 92 stavebního zákona umístil souboru staveb v rámci záměru nazvaného „Polyfunkční objekt Hofbauerova“, v prostou ul. Španielova, Kolínova a Hofbauerova a jižně od č.p. 1270 v Praze 6, Městská část Praha 17 na pozemcích parc. č. 1234/1, 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/6, 1234/94, 1234/96, 1234/124, 1234/125 a 1234/133 v katastrálním území Řepy.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali odvolání, k jejichž věcnému obsahu se odvolací 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 nejprve posuzoval přípustnost a včasnost podaných odvolání, tedy resp., zda jednotlivá odvolání byla podána účastníky řízení a zda byla podána 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 byla odvolatelům doručena veřejnou vyhláškou dne 25.2.2025 a lhůta pro podání odvolání skončila dne 12.3.2025.

Odvolání, která podali Mgr. Helena Baumann Kadlecová, Jan Bozděch, Ivana Bozděchová, Ing. Zdeněk Buk, Ph.D., Bc. Hana Buková, Simona Červená, Ing. Martin Drinka, Ladislava Dubská, Ivan Dubský, Ing. Věra Filipová, Ing. Iveta Francová, Martina Frýbert Krátká, Mgr. Štěpán Frýbert, Daniel Granát, Kateřina Granátová, MUDr. Lenka Habrová, JUDr. Karel Hejl, Bohumila Hejlová, Petr Humení, Eva Husníková, Zuzana Chaloupková, Nikolay Ivanushkin, Anna Jendrulková, Helena Kadlecová, Doc.JUDr. František Klimeš, JUDr. Jaromír Klimša, Anežka Knottová, František Komárek, Jitka Komárková, Ing. Dana Kopecká, Jana Kopecká, Zuzana Kopecká, Jakub Kopecký, Alena Kovářová, Vladimíra Krochmalová, Jana Krupicová, Michaela Kühnová, Petr Kuzma, Tomáš Kvídera, Jana Kvíderová, Zhenmei Li, Vladimír Liška, Kateřina Lišková, Albert Luterán, Kristina Luteránová, Regina Marenová, Petra Mašková, Michaela Matěková, Ing. Pavel Matus, Eva Matusová, Ing. Jan Maxa, Klára Maxová, Ing. Václav Moldan, Vivien Francois Xavier Mousqueton, Ing. Tomáš Musil, Ph.D., Eva Nosková, MUDr. Eliška Novotná, Mgr. Jiří Novotný, Tomáš Palát, Zdeněk Palice, Jana Palicová, Peter Pariš, Milada Parišová, Jana Pokorná, Jiří Pokorný (1971), Hana Porubčanová, Vladimír Pospíšil, Ing. Lucie Preislerová, Svatopluk Roznětínský, Libor Sionko, Martina Sionková, Jan Sokol, Jana Sokolová, Ing. Vladimír Stáňa, Jarmila Stáňová, Ing. Věra Suchá, Lenka Suchopárová, Mgr. Peter Suchý, Petr Šebeček, Jana Šmerdová, Martin Šmol, Ing. Jaromír Špringer, Eva Špringerová, Barbora Štísová, PhDr. Rudolf Šup, Mgr. Naděžda Šupová, Ivana Švelchová, Ing. Hana Šviantková, Renata Tichá, Lenka Tichomirová, Jaroslav Třešňák, Miroslav Vlček, Mgr. Dana Vojáčková, Městská část Praha 17, Společenství vlastníků domu Španielova 1270-1276 byla podána do 12.3.2025 a proto je odvolací správní orgán posoudil jako odvolání přípustná a včasná.

Pan Jiří Kvasnička, jako účastník řízení podal odvolání prostřednictvím datové zprávy dne 15.3.2025, tedy po lhůtě stanovené zákonem, a tudíž bylo posouzeno jeho odvolání jako opožděné.

V daném případě odvolání, které podali Ing. Vladimír Stáňa, Jiří Pokorný (1999), Lucie Pokorná, Tereza Pokorná, Miluše Sedláková, Ema Šmerdová, Tereza Kovářová, Veronika Kabelová, Milan Smékal, Martin Kastner, Iveta Kastnerová, Johana Kastnerová, posoudil odvolací správní orgán s ohledem na výpis údajů z katastru nemovitostí jako nepřipustná, neboť nejsou vlastníky propř., spoluvlastníky sousedních staveb nebo pozemků a ani jim nesvědčí jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám. Proto jim ani nevzniklo postavení účastníka řízení.

Dle § 92 věty první správního řádu odvolací správní orgán opožděné nebo nepřipustné odvolání zamítne. S ohledem na odvolání ostatních odvolatelů, která jsou posouzena jako přípustná a včasná (viz výše) nenabylo rozhodnutí právní moci, proto nelze opožděné odvolání hodnotit jako podnět k použití mimořádného opravného prostředku ve smyslu § 92 věty druhé a násl. správního řádu.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkouvává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkouvává 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.

Nejprve považuje odvolací správní orgán za nezbytné shrnout genezi projednávané věci.

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

Dne 20.5.2024 byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění souboru staveb v rámci záměru označeného jako „Polyfunkční dům Hofbauerova“, tímto dnem tedy bylo zahájeno územní řízení. Stavební úřad zjistil, že předložená žádost nemá předepsané náležitosti a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a proto vyzval žadatele k odstranění nedostatků žádosti ver stanovené lhůtě a usnesením řízení přerušil. Lhůta prop doplnění byla na základě žádosti usnesením prodloužena. Žádost byla kompletně doplněna dne 27.11.2024. Po jejím doplnění stavební úřad pokračoval v řízení.

Stavební úřad přípisem ze dne 29.11.2024 oznámil všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení územního řízení. Vzhledem k tomu, že mu byly známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru upustil v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a ohledání na místě. Stavební úřad stanovil lhůtu do kdy nejpozději mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad po provedeném řízení vydal dne 10.2.2025 odvoláním napadené rozhodnutí č.j. S-ÚMČP17 009103/2024, spis.zn. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur.

Odvolací správní orgán z předloženého spisového materiálu ověřil, že záměr se nachází v jediném katastrálním území, a to katastrálním územím Řepy, a to nikoliv při jeho hranici, proto používá rozhodnutí o odvolání nadále čísla parcelní, popisná, orientační a evidenční bez uvedení názvu tohoto katastrálního území.

Záměrem je novostavba bytového domu (3.PP a 8.NP) s cca 159 bytovými jednotkami (2. – 8.NP), s prostory pro komerční účely v parteru (1.NP) a s garážovými stáními, sklepy a provozním a technickým zázemím (1.-3.PP). Součástí záměru jsou stavební úpravy komunikace a venkovní parkovací plochy

(částečně nové, částečně stavebně upravené), sadové úpravy, napojení a úprava či nová technická infrastruktura. V rámci záměru bude řešena úprava stávajícího uličního prostoru kolem objektu-vytvoření nových parkovacích stání okolo nově navrhované stavby v ulicích Hofbauerova, Kolínova a Španielova a řešení vnitrobloku mezi novostavbou a č.p. 1124.

Na výše uvedených pozemcích se umístí soubor staveb (stavebních objektů) nazvaných:

- SO 01 polyfunkční objekt,
- SO 02 Komunikace a venkovní zpevněné plochy,
- IO 01 Přeložka plynovodní přípojky,
- IO 02 Úprava stávajícího kolektoru,
- IO 03 Přeložka kabelů PREdistribuce, a.s.,
- IO 04 Dešťová kanalizace,
- IO 101 Přípojka vodovodu,
- IO 201 Přípojka kanalizace splašková,
- IO 202 Přípojka kanalizace dešťová,
- IO 301 Přípojka horkovodu,
- IO 401 Přípojka 1kV,
- IO 501 Přípojka plynovod,
- IO 601 Přípojka na datovou síť (CETIN, PODA).

Zařízení staveniště, jak je zakresleno v ověřené dokumentaci (katastrální situační výkres v měřítku 1:1000 ozn. C.2, katastrální situační výkres-sítě, komunikace v měřítku 1:1000 ozn. C.2A a koordinační situační výkres v měřítku 1:250 ozn. C.3), zpracované Ing. arch. Martinem Hlaváčkem, autorizovaným architektem ČKA 03 108, datované 09/2020.

Související objekty záměru nevyžadují dle příslušných ustanovení stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (nejsou součástí územního řízení) SO 03 Návrh sadových úprav.

Stavební úřad v popisu stavby na str. 10 - 11 napadeného rozhodnutí o umístění souboru staveb v rámci výše uvedeného záměru uvedl, že „Záměr předpokládá výstavbu polyfunkčního domu (3.PP a 8.NP) s převažující funkcí pro bydlení s prostory vyčleněné pro komerční účely v parteru (1.NP supermarket včetně prostoru pro zásobování, restaurace popř. kavárna, 3 menší obchodní jednotky, služebna policie), prostor pro TKO), 159 bytových jednotek o velikosti 1+kk - 4+kk (2.-8.NP), garážová stání (173 stání) v polorampovém uspořádání propojené na jedn. úrovních přímými rampami, sklepy, provozní a technické zázemí (1.-3. PP). Hmotu polyfunkčního objektu o zastavěné ploše 2638 m² je navržena o 8-mi nadzemních podlažích, ± 0,00 stavby na úrovni 357,75 m n.m. BpV s atikou ve výšce max +25,9 od ±0,00 stavby tj. na úrovni 383,45 m n.m. BpV, a 3-mi podzemními podlažními s max. úrovní podzemní-9m od ±0,00 stavby. Stavba je navržena ve tvaru písmena L (orientace křídel západ, jih) o max. rozměrech ramen na úrovni 1.NP 60,26 x 56,55m (1. a 2.PP přesahuje půdorys 1.NP ve vnitrobloku o cca 12,56m severně od obrysu 1.NP severního okraje jižního křídla, 3.PP redukováno pouze pod střední částí půdorysu). Na úrovni 1.NP je navržen průchod z vnitrobloku do ul. Kolínova s napojením na zpevněné plochy areálu a chodníky při ul. Kolínova. V objektu jsou navržena dvě komunikační jádra propojující všechna podlaží (schodiště s výtahy). Parter objektu je propojen samostatným výtahem a schodištěm s parkingem pro návštěvníky v 1.PP. Vstup do bytové části z vnitrobloku, vstup do komerčních prostor z ulice nebo vnitrobloku. Připojení hromadné garáže navrhovaného objektu je z úrovně 1.PP přímou rampou s obousměrným provozem (OA), připojení vjezdu pro zásobování a nákladové rampy na úrovni 1.NP, oboje přes nově upravené zpevněné plochy (parkoviště při severní straně navrhovaného objektu) novým sjezdem z ul. Hofbauerova. Konstrukční systém je všech PP a 1.NP je předpokládán skeletový s obvodovými a vnitřními ztužujícími stěnami, ostatní nadzemní podlaží stěnový systém (želbet. stěny), vodorovné konstrukce bezprůvlakové želbet. stropní desky, schodišťová jádra železobetonová. Předpoklad založení na hlubinných velkopřůměrových pilotách a základové desce. Objekt je zakončen plochou

střechou částečně s extenzivní zelení pro snížení odtoku do veřejné kanalizace, zachycená dešťová voda bude odváděna do akumulární nádrže pro následné využití dešťové vody (zavlažování zeleně) s havarijním přepadem do retenční nádrže a regulovaný odtokem do dešťové kanalizace v ul. Kolínova. Stavba bude vybavena oddílnou kanalizací, vnitřními rozvody vody včetně požárního vodovodu, systémem MaR, elektroinstalací silnoproud včetně napájení požárně bezpečnostních zařízení s vlastní zálohou a nouzové osvětlení, slaboproud, EPS a evakuační rozhlas v prostorech garáží a chráněných únikových cestách, stavba bude vybavena jímací sestavou. Vytápění objektu je navrženo napojením na centrální zásobování teplem přes předávací stanici (výkon výměňkové stanice 590kW), otopná soustava teplovodní (popř. otop. žebříky v koupelnách), ohřev TUV Sídlo: Žalanského 291/12b, 163 02 Praha 6 - Řepy Pracoviště: Španielova 1280/28, 163 00 Praha 6 - Řepy IČO: 00231223 Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. ú. 2000700399/0800 tel: +420 234 683 111 tel: +420 234 683 111 web: <http://www.repy.cz> fax: +420 235 300 129 fax: +420 234 683 403 e-mail: podatelna@praha17.cz Stránka 10/44 Č.j. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur str. 11 nepřímotopným zásobníkem, VZT zařízením včetně nuceného odvětrání garáží (ZOKT) a chráněných únikových cest, bytové jednotky budou vybaveny zařízením autonomní detekce a signalizace. MW spoj (Vodafone Czech Republic, a.s.) k procházející prostorem stavby bude po dobu výstavby přesměrován. Požárně nebezpečný prostor navrhované stavby nezasahuje nejbližší stávající stavby a předpokládaný požárně nebezpečný prostor od stávajících staveb nezasahuje navrhovanou stavbu. PNP v navrhované stavbě nezasahuje požárně otevřené plochy sousedního požárního úseku. Stavba je dle PBŘ zařazena do kategorie III s využitím T3. Návrh stavby předpokládá vzhledem k vhodnosti objektu rozpracování využitelnosti stavby z hlediska možnosti improvizovaného ukrytí do dalšího stupně projektové dokumentace, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí upravuje základní požadavky na toto zpracování. Součástí záměru jsou komunikace a venkovní parkovací plochy (částečně nové, částečně upravované), sadové úpravy, napojení a úprava či nová technická infrastruktura. V rámci záměru je navrhována dále úprava stávajícího uličního prostoru kolem objektu-vytvoření nových parkovacích stání okolo nově navrhované stavby v ulicích Hofbauerova, Kolínova a Španielova, řešení vnitrobloku mezi novostavbou a č.p. 1124, na vnějších plochách je navrženo 40 stání na terénu. Před zahájením stavby bude provedena demolice stávající stavby č.p. 1378 v souladu s vydanými rozhodnutím o povolení odstranění stavby vydaným Odborem výstavby ÚMČ Praha 17 ze dne 31.8.2023 č.j. ÚMČP17 014966/2023/VYS/Sko, které nabylo právní moci dne 26.9.2023. Součástí záměru jsou sadové úpravy, povolení kácení záměrem dotčených dřevin a stanovení náhradní výsadby.“

Odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že se jedná o novou stavbu podsklepeného polyfunkčního objektu bytového domu s třemi podzemními a osmi nadzemními podlažními o půdorysu písmena L s prostory pro komerční účely v parteru (1. NP) a s garážovými stáními, sklepy a provozním a technickým zázemím (1.- 3.PP), umístěnou na pozemcích parc. č. 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/124, 1234/125 v katastrálním území Řepy (729701), v KN výměra pozemků parc. č. 1234/3 - 778 m², druh ostatní plocha, využití manipulační plocha, LV 900, parc. č. 1234/4 - 2470 m², druh zastavěná plocha a nádvoří, LV 900, parc. č. 1234/5 - 379 m², druh ostatní plocha, využití manipulační plocha, LV 900, parc. č. 1234/124 - 133 m², druh ostatní plocha, využití zeleň, LV 900, parc. č. 1234/125 - 147 m², druh ostatní plocha, využití zeleň, LV 900.

Zastavěná plocha novou stavbou polyfunkčního objektu (bez zpevněných ploch) 2638 m², obestavěný prostor celkem 67600 m³ a komerční plochy celkem 1405 m².

Pozemek je součástí lokality popsané v ÚAP jako 520 Sídliště Řepy se stabilizovanou modernistickou strukturou zástavby s typickou podlažností 8 podlaží. Blok vymezený ulicemi Hofbauerova, Kolínova, Na Moklině a Španielova, jehož je záměr součástí, spadá podle ÚAP HMP do výškové hladiny VI (16 - 26 m) - viz od č.p. 1261 až 1266, dále od č.p. 1270 až 1276 a od č.p. 1313 až 1315.

Stavba polyfunkčního objektu vyžaduje připojení na technickou (vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektro přípojka), dopravní infrastrukturu (na komunikaci ul. Hofbauerova novou stavbou vjezdu,

vč. chodníků a zpevněných ploch). Likvidace dešťových vod pomocí akumulární nádrže pro následné využití dešťové vody (zavlažování zeleně) s havarijním přepadem do retenční nádrže a regulovaný odtokem do dešťové kanalizace v ul. Kolínova.

Vytápění objektu je navrženo napojením na centrální zásobování teplem přes předávací stanici (výkon výměňkové stanice 590kW), otopná soustava teplovodní.

Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla podaná dne 20.5.2024, k žádosti byla doložena dokumentace zpracovaná v 09/2020, 10/2020, 01/2021, 01/2023.

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 27.6.2024, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Podle ust. § 85 odst. 4 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (Pražské stavební předpisy - PSP), ve znění pozdějších předpisů, se dokumentace a záměr posuzují podle tohoto nařízení, tj. podle Pražských stavebních předpisů, dále též „PSP“ (s odkazem na § 332 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., „nový stavební zákon“).

Řízení je vedeno podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění účinném do 31.12.2023 (dále též „stavební zákon“), pro posuzování a postupy v řízení se uplatní vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, obě ve znění účinném do 31. 12. 2023, bude posuzováno podle PSP z roku 2016.

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. 167, 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 projednáván 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.

Z obsahu podaných odvolání vyplynulo, že byl odvolateli vysloven nesouhlas se závaznými stanovisky, viz níže.

Odbor stavebního řádu uvádí, že dle 149 odst. 7 správního řádu „*jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.*“ Dle

odst. 8 tohoto ustanovení správního řádu „nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.“

Odvolací správní orgán proto postupoval v souladu s ust. § 149 odst. 5 správního řádu a vyžádal si potvrzení nebo změnu závazných stanovisek od správních orgánů nadřízených správním orgánů příslušných k vydání závazných stanovisek.

Konkrétně bylo přezkoumáno závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP č.j.: MHMP 1922703/2023, spis. zn.: S-MHMP 1770169/2023 ze dne 21.9.2023, jež bylo podkladem pro vydání rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v řízení dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, změnilo závazným stanoviskem č.j. MMR-79145/2025-84 ze dne 10.12.2025 závaznou část, kdy do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemek č.parc. 1234/94 v k.ú. Řepy a ve zbytku jej potvrdilo.

Ministerstvo zdravotnictví ČR závazným stanoviskem č.j. MZDR 12944/2025-4/OVZ ze dne 21.5.2025 potvrdilo závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 67874/202 ze dne 19.1.2026.

Odbor pozemních komunikací a drah MHMP závazným stanoviskem č.j. MHMP 892289/O4/Kf, sp.zn. S-MHMP 593375/2025PKD ze dne 27.8.2025 potvrdilo souhlasné závazné stanovisko odboru životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 17 č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/ř ze dne 12.4.2024.

Odbor ochrany prostředí MHMP závazným stanoviskem č.j. MHMP 755138/2025 ze dne 10.7.2025 změnil závaznou část závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy ÚMČ Praha 17 č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024.

Odvolací správní orgán v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu přípisem č.j. MHMP 794575/2026 ze dne 11.8.2026 seznámil účastníky řízení s doplněnými podklady rozhodnutí.

Odvolací správní orgán 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. Je tak vyloučeno, aby se účastník řízení domáhal ochrany práv osob jiných, jejichž zcela samostatná práva přísluší hájit pouze jemu (ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona).

Odvolací správní orgán s ohledem na změnu výroku závazného stanoviska, viz výše, promítl toto upřesnění do svého rozhodnutí, kdy změnil rozhodnutí prvního stupně v části textu, kde odkazuje na původní podmínky stanoviska.

Odvolací správní orgán s ohledem na velký počet podaných odvolání, která jsou co do svého věcného obsahu téměř totožná, k podaným odvoláním psaných kurzívou ve zkrácené verzi při ponechání věcného obsahu řazených do tematických kruhů, které se spolu vzájemně obsahově shodují, uvádí následující:

1. Odvolatelé namítají že záměr je v rozporu s územním plánem hl.m. Prahy, že stavební úřad řádně nevypořádal jejich námitky, rozhodnutí postrádá správní uvážení a tím je nepřezkoumatelné.

Odvolací správní orgán uvádí, že námitky odvolatelů se dotýkají více rovin. V první řadě namítají, že se stavební úřad v odůvodnění vydaného rozhodnutí nedostatečným způsobem vypořádal s námitkami uplatněnými v řízení, která se týkají vhodnosti umístění navrženého záměru v daném území. Z tohoto důvodu považuje rozhodnutí za nepřezkoumatelné.

Odvolací správní orgán obecně uvádí, že správní řád upravuje základní zásady správního řízení. Tyto definují podstatné rysy veškeré činnosti správních orgánů a vytvářejí základní osnovu, již jsou správní

orgány povinny se bezvýjimečně držet. Základní zásady správního řízení v neposlední řadě slouží jako interpretační vodítko pro aplikaci zvláštních předpisů správního práva.

Mezi základní principy veřejné správy (některé vycházejí z Ústavy ČR, ze správního řádu – ust. § 2–8 a z dalších ustanovení správního řádu, nebo z judikatury) patří:

Ust. § 2 správní řádu zásada zákonnosti (legality) stanoví, že správní orgán musí postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy (i mezinárodními smlouvami), uplatňovat svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem svěřena a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.

Ust. § 2 odst. 3 správního řádu zásada ochrany práv nabytých v dobré víře, správní orgán musí šetřit práva nabytá v dobré víře, může do nich zasahovat pouze za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Jedna z nejdůležitějších zásad formálního správního řízení je zásada proporcionality, představuje povinnost správního orgánu zjistit v průběhu dokazování stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodnutí správních orgánů musejí vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Dotčené osoby mají při uplatňování svých práv rovné postavení. Správní orgán vyžaduje od všech osob plnění jejich povinností stejně.

Správní řízení je postup, jehož účelem je vydání rozhodnutí v určité věci, jímž se zakládají, mění nebo ruší práva a povinnosti konkrétně určených osob.

Odvolatelé uvádějí, že správní orgán vydal napadené rozhodnutí v rozporu s výše uvedeným, které shledal v níže uvedených bodech odvolání.

Vzhledem k rozsahu odvolacích námitek a jejich formulaci je podle odboru stavebního řádu MHMP nesmírně obtížné vypořádat všechny aspekty jejich podstaty. Rozhodně nelze tvrdit, že stavební úřad vypořádal vše, o čem se odvolatelé, byť jen zmínili. Většina námitek je nedůvodných a často vychází ze zmatečnosti či neznalosti odvolatelů. Stavební úřad vynaložil nemalé úsilí tyto námitky vypořádat, ačkoliv nelze tvrdit, že neopomenul žádný jejich dílčí aspekt. Odvolací správní orgán má za to, že povinnost dostatečného odůvodnění správního rozhodnutí nemůže být chápána zcela dogmaticky. Rozsah této povinnosti se totiž může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být posuzována ve světle okolností každého jednotlivého případu a nemůže být chápána tak, že vyžaduje za všech okolností podrobnou odpověď na každý dílčí argument účastníka. Správní orgán tak musí čelit obrovskému množství námitek a subnámitek, které leckdy pramení z neznalosti, nepochopení či jen z pouhé povahy zneužití svého postavení účastníka řízení. Pokud pak není jejich dílčím námitkám vyhověno, prohlašují rozhodnutí za nepřezkoumatelné. Odvolací správní orgán má za to, že zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze meritorně rozhodnout. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo tehdy, kdy opomene zásadní námitku zcela reagovat. V daném případě nesouhlas účastníka řízení s vypořádáním námitky, ještě neznamená její nepřezkoumatelnost, viz níže. Odvolací správní orgán neshledal, že by rozhodnutí stavebního úřadu v dané věci bylo pro nedostatek odůvodnění nepřezkoumatelným.

Za nepřezkoumatelné by bylo možné považovat takové rozhodnutí, z něhož by nebylo patrné shledat jakými úvahami se stavební úřad řídil při posuzování stavby, tedy z čeho vycházel, jak danou věc hodnotil a k jakým závěrům dospěl.

Popis území v odůvodnění rozhodnutí a začlenění navrženého záměru do daného území uvedené v odůvodnění rozhodnutí je sice poměrně stručné, ale lze z něj shledat, jakým způsobem stavební úřad

posoudil území, do něhož se stavba umísťuje, a jak posoudil přípustnost umístění stavby v daném území s ohledem na jeho architektonický a urbanistický charakter. Námitka není důvodná.

Když tedy stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvádí, že došel k závěru, že je stavba v souladu s požadavky právních předpisů a odkazuje na své odůvodnění dále v rozhodnutí, týkající se posouzení umístění záměru v daném území, postupoval při vypořádání námítky správně. Z vydaného rozhodnutí je zřejmé, jakým způsobem posuzoval umístění do území stavební úřad. To je pro přezkoumatelnost vydaného rozhodnutí rozhodné, neboť z uvedeného stavebním úřadem je zřejmé, jakým způsobem a na základě jakých podkladů v řízení posuzoval záměr, a k jakým závěrům dospěl. K tomu, aby bylo rozhodnutí přezkoumatelné není potřeba, aby stavební úřad vyvracel jednotlivě všechny argumenty uvedené v námitkách účastníků, když posouzení stavebního úřadu v celku uvádí, jaký je jeho náhled na problematiku řešenou v námitkách.

Posouzení umístění záměru v daném území s ohledem na jeho charakter vychází v řízení o umístění stavby jednak z ustanovení územního plánu a jednak z obecných požadavků na využívání území daných prováděcím právním předpisem. Rozhodným pro posouzení je, zda stavba jednak svým umístěním vzhledem k ostatním stavbám, k veřejným prostranstvím apod. nenarušuje stávající urbanistické hodnoty území, a jednak zda její rozsah a architektonické ztvárnění neznehodnocují architektonické hodnoty území.

Odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že odbor územního rozvoje vydal dne 21.9.2023 pod sp.zn. S-MHMP 1770169/2023 a č.j. MHMP 1922703/2023 souhlasné závazné stanovisko, které bylo v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumáno Ministerstvem pro místní rozvoj, které změnilo závazné stanovisko tak, že v závazné části ve výčtu pozemků záměru doplnilo pozemek parc. č. 1234/94 v katastrálním území Řepy, v části odůvodnění změnilo dle odůvodnění jejich stanoviska a ve zbytku závazné stanovisko potvrdilo. Námitka není důvodná

Ministerstvo pro místní rozvoj přezkoumalo závazným stanoviskem č.j. MMR-79145/2025-84 ze dne 10.12.2025 přezkoumalo výše uvedené vydané závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 1770169/2023 a č.j. MHMP 1922703/2023 ze dne 21.9.2023 a učinilo ve věci následující závěry:

Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla projektová dokumentace zpracovaná společností Hlaváček & partner, s.r.o., IČ 48115380, Vokovická 685/14, 160 00 Praha 6.

Předmětem záměru je novostavba polyfunkčního objektu s podlažností 3 PP a 8 NP, plochou střechou a max. výškou atiky 25,9 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 357,75 m n. m.). V podzemních podlažích jsou navrženy garáže, sklepy a technické zázemí objektu, v 1. NP je navržen komerční parter (obchodní jednotky, zařízení veřejného stravování, služebna policie), a od 2. NP výše jsou navrženy bytové jednotky (celkem 159 bytových jednotek). V rámci řešení dopravy v klidu je navrženo 173 parkovacích stání v garážích v podzemních podlažích a dále 40 venkovních parkovacích stání. Součástí záměru je dále technická infrastruktura (inženýrské sítě, systém dešťové kanalizace), zpevněné plochy (pochozí a pojízdné), terasy/balkony, zeleň a dočasné stavby zařízené staveniště.

Odvolatelé ve svých odvoláních proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 2. 2025 vyjádřili mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21. 09. 2023 a zejména namítají, že předmětný záměr není v souladu s regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Ministerstvo zároveň obdrželo v rozmezí od 14. 05. 2025 do 16. 05. 2025 několik podnětů k přezkumu ve věci závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21. 9. 2023, č.j. MHMP 1922703/2023 (sp. zn.: S-MHMP 1770169/2023), dle § 149 odst. 8 správního řádu.

Vzhledem k tomu, že v rámci tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování byla

zákonnost a věcná správnost závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21.09.2023, č.j. MHMP 1922703/2023 (sp. zn.: S-MHMP 1770169/2023), posouzena v rámci postupu dle § 149 odst. 7 správního řádu, není postup dle § 149 odst. 8 správního řádu ve věci závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21.09.2023 již možný. Obsah podnětů k přezkumu ministerstvo zohlednilo při vypořádání námitek v rámci tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Posouzení záměru z hlediska souladu s PÚR ČR a ZÚR HMP:

V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR ČR“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je navržen v Metropolitní oblasti Praha OB1 a respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti a neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu s PÚR ČR.

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP. Uplatnění ZÚR HMP tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že **záměr není v rozporu se ZÚR HMP.**

Posouzení záměru z hlediska souladu s 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše SV - všeobecně smíšené (bez stanoveného kódu míry využití plochy) a OB - čistě obytné (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. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou (HPP) nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, zařízení veřejného stravování, stavby pro veřejnou správu, ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, 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).

Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení. Přípustným využitím plochy OB jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím plochy OB jsou mj. parkovací a odstavné plochy (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy OB).

Předmětem záměru je polyfunkční objekt s komerčním parterem v 1. NP (obchodní jednotky, zařízení veřejného stravování, služebna policie) a převažující hlavní funkcí bydlení od 2. NP výše, proto je záměr navržen v souladu s přípustným využitím plochy SV.

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

Při hranici ploch SV a OB zasahují na pozemek parc. č. 1234/133 v k.ú. Řepy částečně venkovní parkovací stání, která jsou navržena jako náhrada za rušená parkovací stání a jsou určena pro veřejnost. Vzhledem k tomu, že se jedná o náhradu za rušená parkovací stání a tato parkovací stání jsou veřejně přístupná, je ministerstvo toho názoru, že částečně umístění parkovacích stání do plochy OB (při hraniční čáře ploch SV a OB) je možné jako podmíněně přípustné využití plochy OB akceptovat, neboť jsou určena pro uživatele přilehlých uličních prostranství s vozidlovými komunikacemi, a jejich umístěním v navrženém rozsahu při ulici Kolínova nemůže dle názoru ministerstva dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Terasy/balkony (v ploše SV) a dočasné stavby zařízení staveniště nejsou u ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP SÚ HMP výslovně uvedeny. Vzhledem k tomu, že tato využití souvisí s umístěním a realizací předmětného záměru, který byl v rámci umístění svých jednotlivých částí do dotčených ploch shledán přípustným, je ministerstvo toho názoru, že i tato v regulativech ÚP SÚ HMP nejmenovaná využití je možné v rámci záměru akceptovat.

Ministerstvo dále uvádí, že otázku, zda záměr může mít nepříznivý negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánů posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci územního řízení vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány.

Dle výkresu č. 11 ÚP SÚ HMP do záměrem řešeného území zasahuje ochranné pásmo radioreléové trasy, přičemž orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovat.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně a dle ÚP SÚ HMP se jedná o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). Podle „Metodického pokynu 2019“, který je přílohou č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23.04.2019 jsou územím se zvýšenou ochranou zeleně „stávající obytné soubory sídlištní zástavby se začleněnými areály mateřských a základních škol a drobnými zdravotnickými zařízeními, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitér a skupin kvalitních a perspektivních dřevin v doplňkové funkci, které jsou převážně parkově upraveny. Dále území se zvýšenou ochranou zeleně vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšeným podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovody vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém ÚSES.“

Ministerstvo k tomu uvádí, že ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Zahrnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznámá, že by v této ploše nebyla umožněna nová výstavba, ale pouze to, že se má při umisťování záměru zohlednit „ochrana“ stávající zeleně, zejména kvalitních a perspektivních dřevin.

K posouzení problematiky ochrany zeleně se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku takto komplexně hodnotil, např. aby hodnotil, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, a toto posouzení je tedy plně v kompetenci orgánu ochrany přírody.

Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochrannou

zeleně.

Dále je zřejmé, že zeleň na pozemcích záměru nemá ani ve stávajícím stavu nijak dominantní podíl a zábor stávající zeleně je v rámci záměru kompenzován náhradní výsadbou (zeleň na terénu i na stavební konstrukci). Poměry v území z hlediska ploch zeleně se tedy na řešených pozemcích dle názoru ministerstva nijak zásadně či radikálně nemění, přičemž stanovení odpovídající náhradní výsadby je v gesci orgánu ochrany přírody, nikoliv orgánu územního plánování.

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

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

Předmětem záměru je novostavba polyfunkčního objektu s podlažností 3 PP a 8 NP, resp. počtem podlaží nad terénem 8, plochou střechou a max. výškou atiky 25,9 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 357,75 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 520 „Sídliště Řepy“ je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc. č. 1238/11 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,5 m; objekt na pozemku parc. č. 1234/88 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 25,1 m; objekt na pozemku parc. č. 1238/39 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,6 m; objekt na pozemcích parc. č. 1234/61 a 1234/135 v k.ú. Řepy s podlažností max. 3 NP, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,8 m; objekt na pozemku parc. č. 1293/889 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,1 m; objekt na pozemku parc. č. 1293/681 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,2 m; objekt na pozemcích parc. č. 1234/44, 1293/38 a 1293/39 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,7 m; objekt na pozemcích parc. č. 1293/48, 1293/49, 1293/52 a 1293/53 v k.ú. Řepy s podlažností 11 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 32,6 m; nebo objekt na pozemcích parc. č. 1293/26 a 1293/27 v k.ú. Řepy s podlažností 11 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 32,6 m; objekt na pozemku parc. č. 1293/174 v k.ú. Řepy s podlažností 12 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,6 m; nebo

objekt na pozemku parc. č. 1293/464 v k.ú. Řepy s podlažností 12 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 36,0 m.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že údaje o počtu podzemních podlaží u stávajících staveb nejsou v ÚAP HMP evidovány, neboť z hlediska popisu stávající urbanistické struktury území je podstatné působení nadzemní hmoty staveb.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru a jeho podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území (lokality) akceptovat, neboť se předmětný záměr nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Ministerstvo k tomu předně uvádí, že podzemní podlaží se ve smyslu platného ÚP SÚ HMP do rozsahu stavební činnosti (započitatelných hrubých podlažních ploch) nezahrnují, proto ministerstvo dále parametry podzemních podlaží záměru a stávajících staveb zanedbalo.

Předmětem záměru je novostavba polyfunkčního objektu s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou objektu 2 638 m². resp. od 2. NP má předmětný objekt zastavěnou plochu max. cca 1 900 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 520 „Sídliště Řepy“ je situován např. objekt na pozemku parc. č. 1238/11 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 500 m²; objekt na pozemku parc. č. 1234/88 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 400 m²; objekt na pozemku parc. č. 1238/39 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 500 m²; objekt na pozemcích parc. č. 1234/61 a 1234/135 v k.ú. Řepy s podlažností max. 3 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 6 600 m²; objekt na pozemku parc. č. 1293/889 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 500 m²; objekt na pozemku parc. č. 1293/681 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 500 m²; objekt na pozemcích parc. č. 1234/44, 1293/38 a 1293/39 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 200 m²; objekt na pozemcích parc. č. 1293/48, 1293/49, 1293/52 a 1293/53 v k.ú. Řepy s podlažností 11 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 600 m²; objekt na pozemcích parc. č. 1293/26 a 1293/27 v k.ú. Řepy s podlažností 11 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 700 m²; objekt na pozemku parc. č. 1293/174 v k.ú. Řepy s podlažností 12 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 600 m²; nebo objekt na pozemku parc. č. 1293/464 v k.ú. Řepy s podlažností 12 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží cca 1 600 m².

Ministerstvo k tomu doplňuje, že stávající přízemní obchodní zařízení na pozemku parc. č. 1234/4 v k.ú. Řepy, které záměr nahrazuje, má zastavěnou plochu cca 2 470 m². Navržený objekt tedy rozsahem 1. NP s komerčním parterem vychází víceméně z rozsahu stávajícího objektu obchodního zařízení na pozemku parc. č. 1234/4 v k.ú. Řepy, a rozsahem nadzemních podlaží s funkcí bydlení se přizpůsobuje rozsahu stávajících staveb pro bydlení uplatňujících se v daném území (lokalitě).

Vzhledem k výše uvedenému nelze předmětný záměr v daném urbanizovaném území považovat za rozsáhlou stavební činnost, neboť se svými navrženými parametry (rozsahem stavební činnosti) nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb v daném území (lokalitě).

Předmětný záměr tedy neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost v rámci daného území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.

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

navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

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

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

Vypořádání námitek odvolatelů:

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 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umisťování stavebních záměrů do stabilizované plochy neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ.

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

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

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

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

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou 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 považuje za účelné v této souvislosti upozornit i na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 08.02.2023, 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.“

Ministerstvo k tomu doplňuje, že parametry záměru posuzovalo výlučně ve vztahu ke stávajícím stavbám situovaným ve stejné lokalitě č. 520 „Sídliště Řepy“ se shodnou modernistickou strukturou dle ÚAP HMP.

Z tohoto posouzení jednoznačně vyplývá, že záměr rozsahem 1. NP s komerčním parterem víceméně nahrazuje stávající obchodní zařízení na pozemku parc.č. 1234/4 v k.ú. Řepy a rozsahem ostatních nadzemních podlaží s funkcí bydlení se přizpůsobuje stávajícím objektům bytových domů uplatňujících se v dané lokalitě, proto nelze seznat, že by záměr odporoval regulativu zachování či dotvoření stávající modernistické struktury této lokality, kterou již ve stávajícím stavu utváří desítky bytových domů.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že záměr je navržen v ploše SV, která je dle platného ÚP SÚ HMP určena primárně pro výstavbu polyfunkčních objektů, tj. objektů s komerčním parterem a hlavní funkcí (např. bydlení) od 2.NP výše, proto záměr zcela naplňuje požadavky platného ÚP SÚ HMP na výstavbu v této části zastavitelného území. Požadavek, aby se záměr přizpůsoboval parametrům školského zařízení či rodinného domu, nelze akceptovat, neboť předmětný záměr polyfunkčního objektu je v souladu s funkční regulací plochy SV i prostorovou regulací stabilizovaného území s modernistickou strukturou dle ÚAP HMP tvořenou již ve stávajícím stavu desítkami bytových domů.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že např. objekt školského zařízení na pozemku parc. č. 1234/61 v k.ú. Řepy již ve stávajícím stavu sousedí s objekty bytových domů s obdobou výškou i podlažností jako záměr, proto nelze seznat, že by předmětný záměr mohl mít z tohoto hlediska nějaký zvláštní negativní vliv na toto stávající školské zařízení. Obdobně i objekt školského zařízení na pozemku parc. č. 1234/2 v k.ú. Řepy sousedí s bytovými domy na pozemcích parc.č. 1238/11 a 1234/88 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP.

Co se týče zástavby západně od ulice Hofbauerova, ministerstvo uvádí, že tato převážně nízkopodlažní zástavba je dle ÚAP HMP zahrnuta do jiné lokality, tj. lokality č. 215 „Řepy“ s vesnickou strukturou, proto nelze objektivně požadovat, aby se záměr situovaný v modernistické struktuře tvořené již ve stávajícím stavu desítkami bytových domů přizpůsoboval nízkopodlažní zástavbě v navazující lokalitě s vesnickou strukturou. Dále je zřejmé, že již ve stávajícím stavu dochází při přechodu mezi těmito lokalitami ke koexistenci nižší zástavby a vyšších bytových domů (pozn.: v tomto prostoru je situován např. bytový dům na pozemku parc. č. 1238/11 v k.ú. Řepy s podlažností 8 NP), proto záměr ani z tohoto hlediska nebude mít na stávající charakter této části území nijak zásadní vliv.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že v sousedství nízkopodlažních staveb jsou vdaném území s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situovány např. bytové domy na pozemcích parc. č. 1234/88, 1238/11, 1293/889, 1234/27, 1149/63 atd. v k.ú. Řepy, proto záměr

ani z tohoto hlediska nelze hodnotit negativně.

Ministerstvo dále uvádí, že platný ÚP SÚ HMP pro pozemky záměru nestanovuje žádnou konkrétní max. podlažnost, přičemž přípustné řešení se primárně odvozuje s ohledem na podlažnost stávajících staveb situovaných ve stejné lokalitě ve smyslu ÚAP HMP. V blízkém i širším okolí záměru v rámci stejné lokality s modernistickou strukturou se běžně nachází stavby s podlažností 8 NP, proto záměr ani z tohoto hlediska nemůže být hodnocen negativně.

Nad rámec výše uvedeného je nutné upozornit, že ve smyslu pododílu 7a) odst. 3 platného ÚP SÚ HMP se přípustné řešení ve stabilizovaném území stanovuje s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře, a ve smyslu pododílu 7b) odst. 3 platného ÚP SÚ HMP se výškové a objemové řešení všech staveb posuzuje ve vztahu k charakteristice struktury. Pojem „struktura“¹¹ je definován v oddílu 15 odst. 48 platného ÚP SÚ HMP, kde je uvedeno: „Strukturou prostorová forma charakterizovaná v textové i grafické části Územně analytických podkladů hl. m. Prahy.“

V ÚAP HMP jsou typy struktury vystavěného prostředí charakterizovány vymezením jednotlivých lokalit. Předmětný záměr odpovídá svými prostorovými parametry stávající zástavbě v rámci modernistické struktury dotčené lokality č. 520 „Sídliště Řepy“ dle ÚAP HMP, proto je plně v souladu s prostorovou regulací stabilizovaného území dle platného ÚP SÚ HMP.

K problematice týkající se rozsahu stavební činnosti se ministerstvo vyjadřovalo výše, přičemž bylo prokázáno, že se záměr svou hmotou (objemem) nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávající zástavby uplatňující se v daném území (lokalitě), proto záměr nelze označit ani jako rozsáhlou stavební činnost ve smyslu ÚP SÚ HMP.

K námitce týkající se míry využití území (zastavěnosti pozemku a rozsahu ploch zeleně) ministerstvo považuje za účelné upozornit 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 a doplňuje k tomu, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb, a provádět porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

Pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či rozsah ploch zeleně v rámci stabilizované plochy SV, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, resp. procentuální míru ploch zeleně, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci neobsahuje.

Ministerstvo výše porovnálo záměr z hlediska jeho výšky, podlažnosti a objemu, přičemž nedospělo k závěru, že by se z těchto hledisek vymykal stávající zástavbě, proto nemůže být ani v rozporu s regulací stanovenou v ÚP SÚ HMP pro stabilizované území.

K problematice týkající se ploch zeleně ministerstvo doplňuje, že k této problematice se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje primárně orgán ochrany přírody.

Ministerstvo dále uvádí, že dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je záměr navržen do území se zvýšenou ochrannou zeleně, přičemž se dle ÚP SÚ HMP jedná pouze o informativní prvek ÚP SÚ HMP, který není závazný. Tento informativní prvek zároveň nelze vykládat tak, že by v tomto území byla vyhlášena stavební

uzávěra, resp. že by v tomto dle závazné regulace zastavitelném území nemohlo docházet k záboru stávajících ploch zeleně.

Dále je zřejmé, že zeleň na pozemcích záměru nemá ani ve stávajícím stavu nijak dominantní podíl a zábor stávající zeleně je v rámci záměru kompenzován náhradní výsadbou (zeleň na terénu i na stavební konstrukci). Poměry v území z hlediska ploch zeleně se tedy na řešených pozemcích dle názoru ministerstva nijak zásadně či radikálně nemění, přičemž stanovení odpovídající náhradní výsadby je v gesci orgánu ochrany přírody, nikoliv orgánu územního plánování.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že pro pozemky záměru není v platném ÚP SÚ HMP stanoven koeficient zeleně KZ, proto platný ÚP SÚ HMP neobsahuje žádné konkrétní požadavky na procentuální zastoupení ploch zeleně na pozemcích záměru, ani neobsahuje žádné požadavky z hlediska toho, že by úbytek stávající zeleně na rostlém terénu nemohl být kompenzován např. zelení na konstrukci nebo výsadbou stromů v rámci zpevněných ploch.

K námitce týkající se kvality prostředí a pohody bydlení ministerstvo uvádí, že otázku, zda záměr může mít významný negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, orgán územního plánování nehodnotí, neboť tuto problematiku mj. na základě závazných stanovisek dotčených orgánu posuzuje v rámci územního řízení stavební úřad. Stejně tak orgán územního plánování nehodnotí, zda navržený záměr může mít na dané území nepřiměřený negativní vliv z hlediska životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, hluku, jiných emisí apod., neboť k posouzení těchto problematik nemá zákonné zmocnění a k těmto problematikám se v rámci řízení u stavebního úřadu vyjadřují ve svých závazných stanoviscích jiné dotčené orgány, přičemž tato závazná stanoviska jiných dotčených orgánu neslouží jako podklad pro závazné stanovisko orgánu územního plánování, ale až pro rozhodnutí stavebního úřadu.

Orgán územního plánování tedy nemá odbornou způsobilost k tomu, aby tuto problematiku sám komplexně hodnotil, a nemůže ani celkově vyhodnocovat závěry vyplývající z jednotlivých závazných stanovisek jiných dotčených orgánů, která neslouží jako podklad pro jím vydávané závazné stanovisko.

Obdobně orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění posuzovat vlivy dopravního řešení záměru a dočasných staveb zařízení staveniště na stávající dopravní infrastrukturu či na dané území.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že z pohledu funkční regulace platného ÚP SÚ HMP se ministerstvo k přípustnosti navržených parkovacích stání vyjadřovalo výše.

K námitce týkající se vzhledu stavby či architektonického ztvárnění ministerstvo uvádí, že platný ÚP SÚ HMP z tohoto hlediska žádnou regulaci neobsahuje a s ohledem na § 43 odst. 3 větu druhou stavebního zákona ÚP SÚ HMP ani takto podrobnou regulaci obsahovat nemůže.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného z pohledu orgánu územního plánování doplňuje, že vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavků na vzhled i uspořádání vnitřních i vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby např. v modernistické struktuře se sídlištní zástavbou vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to funkční a prostorové regulativy ÚP SÚ HMP umožňují, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídliště, což je i posuzovaný případ.

Dále je zřejmé, že záměr je na rozdíl od okolních bytových domů navržen v ploše SV určené pro polyfunkční objekty, čemuž je přizpůsoben i vzhled či vertikální členění záměru s komerčním parterem a funkcí bydlení od 2. NP výše.

K námitkám týkajícím se ustanovení PSP ministerstvo uvádí, že soulad záměru s PSP (např. výškové hladiny, odstupy staveb, stavební čára, doprava v klidu apod.) posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Ministerstvo dále uvádí, že ÚP SÚ HMP sice obsahuje odkaz na výškové hladiny, ale posouzení souladu záměru s výškovými hladinami provádí dle PSP stavební úřad. Ministerstvo v rámci svých závazných

stanovisek nikdy posouzení souladu záměru s výškovými hladinami neprovádělo a vždy odkazovalo na to, že z tohoto hlediska posuzuje přípustnost záměru stavební úřad, přičemž ministerstvu není známo, že by tento postup byl správními soudy někdy zpochybněn.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP neobsahuje regulaci týkající se uliční a stavební čáry, odstupů staveb apod., neboť ve smyslu § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona ÚP SÚ HMP ani nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. ÚP SÚ HMP s ohledem na svou zákonnou podrobnost nemůže ani regulovat či stanovovat konkrétní půdorysné rozměry a tvary staveb či vzhled staveb.

K námitkám týkající se funkční regulace dle ÚP SÚ HMP ministerstvo uvádí, že k souladu záměru s funkční regulací záměrem dotčených ploch se ministerstvo vyjadřovalo výše v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování.

Ministerstvo dále uvádí, že platný ÚP SÚ HMP neobsahuje u plochy SV žádné konkrétní požadavky na procentuální zastoupení jednotlivých funkcí (pozn.: požadavek, že „žádná z funkcí nepřesáhne 60% celkové kapacity území“ byl u plochy SV v rámci funkční regulace ÚP SÚ HMP vypuštěn Změnou č. Z 2832/00, která nabyla účinnosti v roce 2018).

Přípustným využitím plochy SV je mj. polyfunkční stavba definovaná v ÚP SÚ HMP jako stavba s komerčním (obchodním) parterem a převažující funkcí (např. bydlení) od 2. NP výše, přičemž předmětný záměr tuto definici polyfunkční stavby ve smyslu ÚP SÚ HMP naplňuje, proto je v souladu s přípustným využitím plochy SV.

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).

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

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

V této souvislosti ministerstvo upozorňuje např. na rozsudek NSS ze dne 26.07.2016, 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.

K problematice týkající se veřejných zájmů ministerstvo uvádí, že různé veřejné zájmy byly zohledněny při tvorbě ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s ÚP SÚ HMP, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže být z pohledu orgánu územního plánování ani v rozporu s veřejnými zájmy aplikovanými v rámci regulativů

ÚP SÚ HMP.

K námitce týkající se zákonnosti a přezkoumatelnosti závazného stanoviska MHMP OÚR ministerstvo uvádí, že rozsah odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21. 9. 2023 se nevymyká z rozsahu odůvodnění jiných závazných stanovisek vydaných tímto prvoinstančním orgánem územního plánování, což je ministerstvu známo z jeho úřední činnosti. MHMP OÚR vydával tisíce závazných stanovisek ročně a pokud by měl obsah každého závazného stanoviska odůvodňovat v rozsahu požadovaném odvolateli, vedlo by to k tomu, že by reálně dokázal zpracovat pouze zlomek žádostí a ve značné části případů by došlo k fikci souhlasného závazného stanoviska z důvodu nedodržení zákonné lhůty. Ministerstvo se v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování s úvahami a závěry uvedenými v závazném stanovisku MHMP OÚR z hlediska přípustnosti záměru v rámci kritérií sledovaných orgánem územního plánování ztotožnilo, přičemž posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP upřesnilo a více rozvedlo.

Ostatní námitky nesměřují do obsahu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21.09.2023, ani se netýkají kritérií sledovaných orgánem územního plánování, proto se k nim ministerstvo nevyjadřovalo.

Ministerstvo však zjistilo, že v závazné části závazného stanoviska MHMP OÚR nejsou uvedeny všechny pozemky záměru, proto ministerstvo do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemek parc. č. 1234/94 v k.ú. Řepy dle závazné části tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Ministerstvo dále mj. s ohledem na námitky odvolatelů upřesnilo a více rozvedlo posouzení souladu záměru z hlediska kritérií sledovaných orgánem územního plánování, proto i v této části provedlo změnu závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 21. 9. 2023.

Závěr:

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 21.09.2023, č.j. MHMP 1922703/2023 (sp.zn.: S-MHMP 1770169/2023), jeden celek a částečně upravuje a doplňuje jeho obsah.

Odbor stavebního řádu MHMP na podkladě uvedeného přezkoumání konstatuje, že stavba je v souladu s požadavky platného Územního plánu hl. m. Prahy, i z hlediska jejího umístění do stabilizované modernistické struktury zástavby.

Dále odvolací správní orgán uvádí, že se stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 32 až 40 v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu řádně vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení. Stavební úřad námitky zkoordinoval, nikoliv doslovně, ale tak, aby byl zachován jejich smysl, což nečiní rozhodnutí nepřezkoumatelným. Námitka je nedůvodná.

2. Odvolatelé namítají, že dané rozhodnutí nedostatečně řeší dopravu v klidu v dané oblasti a že stavebním záměrem dojde k neúměrnému zatížení dopravy v dané lokalitě.

Jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 8.1.2024 pod sp. zn. S-HSHMP 68241/2023 a č.j. HSHMP 68241/2023, které bylo nahrazeno závazným stanoviskem č.j. HSHMP 67874/2025 ze dne 19.1.2026. Vzhledem k tomu, že původní projektová dokumentace na výše uvedenou stavbu, vypracovaná společností Hlaváček a Partner s.r.o., datovaná 01/2023, byla posouzena HSHMP dne 08.01.2024 závazným stanoviskem pod Sp. zn. S-HSHMP 68241/2023 a č.j. HSHMP 68241/2023, poté byla doplněna o zhodnocení vlivu stavby na osvětlení sousedních objektů, převážně ZUŠ Blatiny a dalších stávajících staveb nacházejících se v bezprostřední blízkosti. Ministerstvo zdravotnictví (dále jen „MZD“) s ohledem na tuto skutečnost, že ve věci dosud nebylo vydáno závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví

prvého stupně, které by se týkalo zhodnocení vlivu stavby na požadavky na osvětlení stanovené zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a vyhláškou č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin (dále jen „vyhláška č. 160/2024 Sb.“), vyzvalo HSHMP, aby ve věci výše uvedené stavby vydala nové závazné stanovisko.

V souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu bylo nové závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 19.1.2026 č.j. HSHMP 67874/2025, Ministerstvem zdravotnictví ČR přezkoumáno a závazným stanoviskem č.j. MZDR 12944/2025-4/OVZ ze dne 21.5.2025 **potvrzeno**.

Odvolací správní orgán pro úplnost uvádí, že Ministerstvo zdravotnictví přezkoumalo výše uvedené nově vydané závazné stanovisko č.j. HSHMP 67874/2025 ze dne 19.1.2026 a učinilo ve věci následující závěry:

„HSHMP dne 8. 1. 2024 vydala závazné stanovisko č.j.: HSHMP 68241/2023 k projektové dokumentaci stavebního záměru „Polyfunkční objekt Hofbauerova“ k. ú. Řepy, jako podklad pro územní řízení.

*Projektovou dokumentaci (dále jen „PD“) vypracovala Ing. Monika Michálková – společnost Hlaváček a Partner s.r.o., se sídlem Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5, v lednu 2023, bez čísla zakázky a čísla paré. Předmětem PD je umístění polyfunkčního objektu na pozemcích parc. č. 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/123 a 1234/125 v k. ú. Řepy mezi ulicemi Hofbauerova, Kolínova a Španielova. Jedná se o území na okraji panelového sídliště, které vdaném místě přechází severozápadním směrem z panelové zástavby v zástavbu původní, charakteru vilové čtvrti. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy se stavební záměr umísťuje do lokality smíšeného typu (SV). V současné době se zde nachází starší neudržovaný jednopodlažní objekt občanské vybavenosti, který bude odstraněn. Odstranění objektu je předmětem samostatného řízení. V nejbližším okolí se nachází budova Základní umělecké školy Blatiny, Španielova 50/1124, 163 00 Praha – Řepy (dále jen „ZUŠ“). Stavební záměr, tj. polyfunkční dům ve tvaru „L“ bude osmipodlažní se třemi suterény. Dům je navržen jako chodbový se dvěma schodišti a soustavou tří výtahů. Západní část je propojena schodištěm a dvěma výtahy, východní část propojuje jedno schodiště a jeden výtah. Parter objektu bude propojen výtahem a schodištěm s parkingem v 1.PP. Vjezd do podzemního parkoviště bude přes stávající upravené napojení z ul. Hofbauerova. V podzemních podlažích budou převážně prostory garáží, technické a úklidové místnosti, sklepy. V 1.NP budou vstupy do budovy a komerční prostory (supermarket, restaurace, obchody apod.). Prostor hromadné garáže je navržen ve 3 podlažích. Ostatní podlaží budou pouze bytová (159 bytů o velikosti 1+KK až 4+KK). **Součástí stavebního záměru je řešení uličního prostoru kolem objektu s vytvořením nových parkovacích stání podél navrhované stavby při ul. Hofbauerova, Kolínova a Španielova. Celkem vznikne 167 parkovacích míst (v garážích a na terénu).** Větrání objektu je navrženo nucené, bytové jednotky budou větrány pomocí VZT s rekuperací. Každá komerční jednotka bude mít samostatnou VZT jednotku, která zajistí provětrání a úpravu vnitřního mikroklimatu, včetně chlazení. Vytápění bude řešeno výměňkovou stanicí, která bude napojena na centrální zásobování teplem.*

Součástí PD jsou 2 akustické studie vypracované Ing. Monikou Michálkovou, společnost A.W.A.L.-expertní a projektové kanceláře, se sídlem Eliášova 20/393, 160 00 Praha 6. Akustická studie č. 1 z listopadu 2023, č. zakázky 20230273 řeší hluk z nově navržených stacionárních zdrojů hluku a hluk ze stavební činnosti. Akustická studie č. 2 z ledna 2021, č. zakázky 20200422 řeší hluk z dopravy a hluk z demolice stávajícího objektu na předmětných pozemcích. Hluk ze stavební činnosti byl posouzen pro všechny etapy výstavby (1. fáze – přípravné práce, 2. fáze – přípravné konstrukce, 3. fáze – hrubá stavba, 4. fáze – hrubá dokončovací práce) a pro použité stroje a zařízení a jejich časové využití po dobu jednotlivých etap. Pro vyhodnocení hluku ze stavební činnosti a z provozu stacionárních zdrojů hluku bylo zvoleno

50 výpočtových bodů umístěných v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb v dotčené zástavbě. Pro výpočet hluku z pozemní dopravy bylo zvoleno 47 výpočtových bodů. Hluk z dopravy byl posouzen pro současný a výhledový stav r. 2025, tzn. po realizaci předmětného stavebního záměru a s předpokládaným počtem 418 jízd vozidel / 24 hodin v každém směru, z toho 4 vozidla nad 3 t, po místní komunikaci III. třídy. Výpočty byly provedeny pomocí programu Hluk+ verze 8. Výpočty akustické studie č. 1 a 2 predikují plnění hygienických limitů hluku pro hluk ze stavební činnosti, hluk z nově navržených stacionárních zdrojů hluku i pro hluk z dopravy v nejbližších chráněných vnitřních a vnějších prostorech staveb v dotčené lokalitě, v denní i noční době. Ze závěrů akustických studií vyplývá, že předmětná stavba nebude mít z hlediska hluku negativní vliv na nejbližší okolí.

Odvolací správní orgán konstatuje, že Vládou schválený dokument Dopravní politika 2021–2027 označuje hluk jako jednu z nejrozšířenějších škodlivin životního prostředí. „Na základě vydaného nálezu Ústavního soudu k novele nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a Metodického návodu pro měření hluku v mimopracovním prostředí z hlediska mezinárodního ani evropského práva nejsou stanoveny žádné závazné hlukové limity a jejich určení je ponecháno v působnosti jednotlivých států“, uvádí se v dokumentu. Podle Ústavního soudu český právní řád obsahuje několik prostředků ochrany, které umožňují se bránit před hlukem i mimo rámec hlukových limitů. Možnost vymáhat v České republice překročení hlukových limitů i ve venkovním prostředí je tak spíše výjimkou. Praha patří v působení hluku na obyvatele mezi nejhůře postižené oblasti České republiky. Podíl obyvatelstva zasaženého nadměrným hlukem se pohybuje těsně pod 50 % (vyhodnocení pro územní plán, 2010, studie SZÚ, 1994). Hlavními zdroji hluku v městském prostředí je pozemní doprava, zejména pak doprava silniční.

Od roku 2009 má hlavní město Praha svůj akční plán snižování hluku, který se zabývá především odhlučněním stávajících komunikací (opěrné zdi, výměna dlažeb, snižování rychlosti). Toto vychází z ustanovení § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, který stanoví vlastníkům pozemní komunikace povinnost zajistit dodržení platných hygienických limitů hluku. Akční plán neřeší problém ve vazbě na snižování automobilové dopravy, ale technicky výše uvedenými opatřeními. Jedná se o otázku, kterou řeší samospráva, nikoliv stavební úřad. Ke snížení hlukové zátěže realizuje hl. m. Praha řada protihlukových opatření, jednak dle přijatého Akčního plánu snižování hluku pro aglomeraci Praha, a také v rámci plnění opatření dle harmonogramů odstraňování staré hlukové zátěže vypracovaných již dříve Technickou správou komunikací hl. m. Prahy a Dopravním podnikem hl. m. Prahy, a.s. Na realizaci protihlukových opatření se podílejí jednotlivé odbory Magistrátu hl. m. Prahy i organizace, které svou činností hlukovou situaci v hlavním městě ovlivňují – Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s. a Technická správa komunikací hl. m. Prahy.

K otázce zvýšení dopravní zátěže je třeba připomenout, že pokud bylo vydáno v samostatném řízení rozhodnutí o připojení (vydáno ÚMČ Praha 17, odborem životního prostředí a dopravy pod č.j. ÚMČP17 007317/2024/ŽPD/Šupo ze dne 3.7.2024), bylo v řízení posouzeno, zda je připojení bezpečné, zda nedojde k ohrožení provozu na pozemní komunikaci. Posuzuje se v samostatném řízení právě pro to, aby mohl příslušný správní orgán stanovit případné podmínky. Pokud je rozhodnutí bez podmínek, lze předpokládat, že provoz na komunikaci nebude ohrožen zvýšenou dopravou z připojované nemovitosti.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že pokud jsou dodrženy limity stanovené územním plánem (funkce a koeficienty míry využití území) a pokud stavba jako taková sama neprodukuje znečišťující látky, lze dopady na životní prostředí vlivem zvýšených nároků na dopravu řešit technickými opatřeními vycházejícími z výše uvedených dokumentů (integrováný program a akční plán, které jsou dokumenty strategickými, tudíž se netýkají správních orgánů, ale jedná se o dokumenty politické).

V územním řízení dotčený orgán chránící zájmy dle zákona o pozemních komunikacích vydává závazné stanovisko k umístění stavby, generující parkovací stání (vydáno ÚMČ Praha 17 odborem životního prostředí a dopravy č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024 a potvrzeno nadřízeným správním orgánem MHMP odborem pozemních komunikací a drah č.j. MHMP-892289/2025/O4/Kf ze dne 27.8.2025). Dotčeným orgánem je silniční správní úřad, který musí předpokládat nárůst dopravy v okolí posuzovaného záměru téměř vždy a tomu také přizpůsobit svá rozhodování a opatření v místě. Tzn. např. definitivní povrchy komunikací, požadované parametry nových komunikací, vjezdů, dále např. směrnost, stanovení místní úpravy provozu (trvalé nebo dočasné) atd. je třeba přizpůsobit nastalé situaci a se znalostí věcně a místně příslušných silničních správních úřadů, stavebních úřadů a zákonných garantů potvrzení bezpečnosti a plynulosti provozu na těchto komunikacích – Policií ČR, v samostatných řízeních posoudit a rozhodnout. Potřebné posouzení a projednání v samostatných řízeních pak dotčený orgán zahrne do podmínek v závazné části stanoviska k umístění stavby. Zde se silniční správní orgán s odbornou i místní znalostí a po projednání s dotčenými orgány vypořádává s uvedeným problémem nárůstu dopravy v okolí záměru. Pokud je stavební záměr v souladu s územním plánem, není důvod se domnívat, že není do budoucna počítáno s možným nárůstem dopravy v konkrétním posuzovaném místě a je proto záhodno uvažovat (cestou správce komunikací, za vlastníka, či přímo vlastníka komunikací) např. o potřebných úpravách povrchů, či nových komunikacích, nebo pomocí místní úpravy provozu, dopravní situaci zlepšit, vše samozřejmě v samostatných řízeních, nikoliv v řízení o umístění stavby.

Také je třeba uvést, že jízda po místní komunikaci III. třídy je umožněna ze zákona bezplatně každému, kdo splní zákonné podmínky zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, tj. každému, kdo splní podmínky obecného užívání. Nemusí se jednat jen o rezidenty okolních nemovitostí. Dále je třeba připomenout, že úvaha o tom, kolik aut bude v jakou dobu vyjíždět, je v případě bytového domu ryze spekulativní. V praxi může dojít i k takové situaci, že nebude vyjíždět nikdo nebo že vyjedou všichni. Nelze předjímat, jaké budou potřeby budoucích obyvatel navrhovaného bytového domu. Na rozdíl např. od administrativní budovy, kdy lze budoucí provoz a chování uživatel odhadnout, je v případě bytového domu možný jakýkoliv způsob užívání, protože každý jedinec má své specifické potřeby a zvyky. Z uvedeného je zřejmé, že intenzitu dopravy nelze předjímat. Stavební zákon umístění stavby váže na splnění požadavků veřejné dopravní infrastruktury, povolení stavby váže na to, zda je zajištěn příjezd ke stavbě. Intenzitu dopravy neřeší.

V souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu bylo závazné stanovisko OŽPD ÚMČ Prahy 17 č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024 z hlediska dopravy, odborem pozemních komunikací a drah MHMP přezkoumáno závazným stanoviskem č.j. MHMP-892289/2025/O4/Kf ze dne 27.8.2025 potvrzeno. Námitka není důvodná.

Odvolací správní orgán uvádí, že odbor pozemních komunikací a drah MHMP přezkoumalo výše uvedené závazné stanovisko č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024 z hlediska dopravy a učinilo ve věci následující závěry:

„Předmětné závazné stanovisko OŽPD ÚMČ Praha 17 č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.04.2024, spis. zn. S-ÚMČP17 021213/2023/2, vydané k projektové dokumentaci stavby pro účely územního řízení v rámci záměru nazvaného „Polyfunkční objekt Hofbauerova“ v prostoru mezi ul. Španielova, Kolínova a Hofbauerova a jižně od č.p. 1270 v Praze 6, Městská část Praha 17, na pozemcích pare. č. 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/124, 1234/125, 1234/1, 1234/6, 1234/94, 1234/96, 1234/133, vše v katastrálním území Řepy, bylo jedním z podkladů pro vydání územnímu rozhodnutí k tomuto záměru Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 17, č.j. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur, ze dne 10. 2. 2025, spis. zn. S-ÚMČP17 009103/2024.

Na základě probíhajícího odvolacího řízení k výše uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Praha 17

vedeného Odborem stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy byla zdejšímu odboru, jakožto nadřízenému orgánu silničního správního úřadu, který uvedené stanovisko vydal, doručena dne 22.05.2025 žádost o změnu nebo potvrzení předmětného závazného stanoviska OŽPD ÚMČ Praha 17 v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu.

Do rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Praha 17 podalo odvolání celkem 93 subjektů. Obsahem většiny odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je namítaný nesoulad navrhovaného záměru s dopravní situací v dotčeném území. Odvolatelé nevyslovují přímo nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem OŽPD ÚMČ Praha 17, ale námitky směřují do dopravní problematiky, bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích a řešení místních komunikací, která je v kompetenci posouzení dotčeného orgánu na úseku dopravy.

Odvolatelé namítají zejména, že stávající komunikační síť v daném území je přetížena a nemá dostatečnou kapacitu na dopravní připojení záměru a na dopravní zátěž vyvolanou navrhovaným záměrem. Dále namítají neúnosnou dopravní situaci v dané lokalitě, kde je kritická parkovací situace, která se s ohledem na navržené řešení podstatně zhorší, když záměr počítá s využitím stávajících parkovacích míst pro soukromé účely.

Zdejší nadřízený správní orgán přezkoumal vydané závazné stanovisko OŽPD ÚMČ Praha 17 v bodě 9, v němž prvoinstanční správní orgán souhlasil s umístěním stavby podle doložené projektové dokumentace a při dodržení stanovených podmínek, a to z hlediska jeho souladu s příslušnými právními předpisy, zejména se zákonem o pozemních komunikacích a se správním řádem.

V ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu je uvedeno „Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Všechny tyto náležitosti uvedené závazné stanovisko prvoinstančního správního orgánu obsahuje. Z výroku a odůvodnění předmětného závazného stanoviska je zřejmé, že podklady pro jeho vydání v rámci řešeného stavebního záměru v části týkající se dopravy se OŽPD ÚMČ Praha 17 řádně zabýval, a s ohledem na znalost místních dopravních poměrů a širších dopravních vztahů stanovil podmínky, za kterých je souhlas vyřčený ve výroku závazného stanoviska platný. Tyto podmínky jsou z pohledu zdejšího nadřízeného správního orgánu relevantní a v souladu se sledovanými požadavky silničního správního úřadu na minimalizaci negativního vlivu stavby na její bezprostřední okolí, zejména do dopravní situace na stávajících pozemních komunikacích, a to jak v době výstavby, tak po jejím dokončení. Lze tedy konstatovat, že zákonné požadavky na formu a obsah závazného stanoviska byly splněny.

Co se týče námitek odvolatelů vznesených v rámci vedeného územního řízení, zejména k navýšení dopravního provozu a zhoršení situace parkování na dotčených místních komunikacích v případě realizace záměru, zdejší nadřízený správní orgán se ztotožňuje se závazným stanoviskem prvoinstančního správního orgánu, který s ohledem na vyřčený souhlas neshledal, že by dotčená stavba neměla být z hlediska celkového dopadu do dopravy, řešení místních komunikací a bezpečnosti a plynulosti provozu realizována.

Silniční správní úřad nižší instance vydal stanovisko s výrokem, kterým zohledňuje veřejný zájem, zejména ochranu pozemních komunikací před vlivem případných nežádoucích důsledků, které mohou být s plánovaným záměrem spojeny, a to nejen v průběhu vlastní realizace záměru, ale také po jeho dokončení. Při tom vycházel ze znalosti místních dopravních poměrů.

Na základě výše uvedených skutečností zdejší nadřízený správní orgán vyhodnotil výše uvedené souhlasné závazné stanovisko místně i věcně příslušného správního orgánu Úřadu městské části

Praha 17, Odboru životního prostředí a dopravy č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.04.2024 v části týkající se dopravy (bod č. 9) jako souladné s požadavky příslušných právních předpisů, a proto je potvrdil, jak je výše uvedeno.

Odvolací správní orgán konstatuje, že dle vlastních propočtů z předložené projektové dokumentace části B. Souhrnné technické zprávy, str. 71 až 72, k výše uvedenému záměru je kapacita parkování (výpočet nároků pro dopravu v klidu) a forma a charakter parkování v souladu s ust. § 32, § 33 PSP. Dle bilanční tabulky dopravy v klidu je požadováno zajistit pro bydlení minimálně 127 stání pro OA. Tyto stání budou umístěna v podzemních garážích objektu a to v 1 až 3.PP, kde v 3.PP bude 37 stání, v 2.PP bude 80 stání a v 1.PP 19 stání. Celkem je pro bydlení rezidentů vyhrazeno 136 stání pro osobní automobily (dále jen „OA“) v garážích (z toho je 6 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené osoby v souladu s ust. § 4 odst. 2 vyhlášky č. 398/2009 sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb). Minimální požadovaný počet vázaných stání pro ostatní funkce je 3 stání pro OA. V rámci venkovních ploch je navrženo 6 stání pro zaměstnance. Návštěvnická stání pro bydlení v počtu 11 stání budou umístěna v 1.PP v podzemních garážích objektu (z toho 1 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené). Návštěvnická stání pro ostatní funkce v počtu 26 stání budou taky umístěna v 1.PP v podzemních garážích objektu (z toho 2 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené a jedno stání pro osoby doprovázející dítě v kočárku). Venkovní stání pro OA v počtu 33 se nezahrnují do bilance a budou sloužit pro obyvatele okolní zástavby. Jedno stání v ulici Španielova je určeno pro zásobování nákladními automobily. Připojení hromadné garáže z Hofbauerovy ulice do úrovně 1.PP je vedeno přímou rampou s obousměrným provozem určeným pro vjezd a výjezd pouze OA. Námitka je nedůvodná.

3. Odvolatelé namítají narušení pohody bydlení související s realizací záměru, zhoršení imisí (hluk, prach).

Odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že namítaným se stavební úřad zabýval v napadeném rozhodnutí na st. 33 a 34, s jehož závěry lze souhlasit.

Ochrana veřejných zájmů z hlediska různých hodnot, které je žádoucí zachovat, se odvíjí od stanovení podmínek této ochrany v zákonných předpisech. Zákonné předpisy stanovují požadavky na stavby tak, aby bylo zajištěno právo na pohodlné a zdravé bydlení jak obyvatel nových staveb, tak i obyvatel staveb stávajících, jejichž práv se může záměr dotýkat. Žadatel v souladu se stavebním zákonem předložil k řízení mimo jiné také závazná stanoviska, stanoviska nebo vyjádření správních orgánů (v jejichž kompetenci je hájení některého z veřejných zájmů) k záměru, ve kterých je uveden závěr, zda záměr je v souladu se zákonnými předpisy a zda s ohledem na veřejný zájem chráněný daným správním orgánem není záměr s tímto veřejným zájmem v rozporu. Doloženými závaznými stanovisky bylo mimo jiné prokázáno, že navržená stavba nebude při svém provozu nepřípustným zdrojem hluku nebo znečištění ovzduší. Organizaci výstavby řeší dokumentace pro umístění stavby pouze v základních předpokladech. Podrobněji budou zásady organizace výstavby řešeny včetně omezení jejího vlivu na okolní stavby až v projektové dokumentaci pro stavební povolení. Podmínky pro provedení stavby jsou součástí stavebního povolení.

Pohoda bydlení – kvalita prostředí je do značné míry věcí, jejíž vnímání je subjektivní. Umístěním nové stavby do území vždy dochází k určitým změnám poměrů v daném území, které mohou být vnímány dotčenými osobami negativně. Aby bylo možné objektivně stanovit, zda dojde k nepřípustnému narušení hodnot prostředí, posuzuje stavební úřad, jestli navržený záměr splňuje požadavky vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy, zejména týkající se ochrany zdraví obyvatel, ochrany přírody a krajiny, požární bezpečnosti, bezpečnost provozu na komunikacích, aj. Ochrana veřejných zájmů z hlediska různých hodnot, které je žádoucí zachovat, se odvíjí od stanovení podmínek této ochrany v zákonných předpisech. Žadatel v souladu se stavebním zákonem předložil k řízení mimo jiné také závazná stanoviska, stanoviska nebo vyjádření správních orgánů (v jejichž kompetenci je hájení některého z veřejných zájmů) k

záměru, ve kterých je uveden závěr, zda záměr je v souladu se zákonnými předpisy a zda s ohledem na veřejný zájem chráněný daným správním orgánem není záměr s tímto veřejným zájmem v rozporu. Tato závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření jsou pak podklady řízení, jejich závěry je stavební úřad v případě závazného stanoviska vázán a v případě stanoviska nebo vyjádření mu poskytují odborné posouzení z hlediska těch oblastí veřejného zájmu, kterými je zapotřebí se při umístění a povolení záměru zabývat a jejichž posouzení vyžaduje odbornou způsobilost.

K obavě z narušení kvality prostředí odvolatelé konkrétně uvádějí zvýšení hlukové a emisní zátěže, jak při provozu záměru, tak i při jeho výstavbě. Organizaci výstavby řeší dokumentace pro umístění stavby pouze v základních předpokladech. Podrobněji budou zásady organizace výstavby řešeny až v projektové dokumentaci pro stavební povolení. Podmínky pro provedení stavby budou součástí stavebního povolení. Odvolací správní orgán dále odkazuje na dílčí vypořádání v nám. č. 2 a 6 odůvodnění rozhodnutí o odvolání. Námitka je nedůvodná.

4. Odvolatelé poukazují na nedostatky v předložené projektové dokumentaci k umístění výše uvedeného záměru.

Odbor stavebního řádu MHMP přezkoumal projektovou dokumentaci doloženou stavebníkem a shledal, že je plně v souladu s přílohou č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (rozsah a obsah projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Předložená projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí dle § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část. Rozsah a obsah vydání rozhodnutí o umístění stavby je stanoven v příloze č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Odvolací správní orgán musí zkonstatovat, že doložená projektová dokumentace splňuje zákonem stanovené náležitosti v souladu s výše uvedeným. Obsahuje všechny nezbytné náležitosti k posouzení stavebního záměru, které jsou blíže specifikovány v námitce č. 8 a č. 1. Projektová dokumentace v části architektonicko stavebního technického řešení obsahuje pohledy (S, V, J a Z, výkresy č. 17 - 20) a výšková hladina (výkres č. 21) Námitka je nedůvodná.

5. Odvolatelé uvádějí, že stavební práce související s realizací záměru budou mít negativní vliv na okolní zástavbu a životní prostředí (zhoršení kvality ovzduší, prachu, hluku a dalších negativních vlivů). Odvolatel dále poukazuje na zhoršení podmínek ve vztahu k ZUŠ Blatiny, která se nachází v bezprostřední blízkosti stavby. Jedná se o reálné ohrožení bezpečnosti žáků a dalších osob při vstupu do budovy, zhoršení dopravy v klidu, narušení provozu výše uvedené ZUŠ.

Odbor stavebního řádu MHMP se námitkou zabýval a konstatuje, že byla vypořádána v námitkách odůvodnění odvolání označených bodem 2, bodem 3 a bodem 6. Dále je třeba zkonstatovat, že účastník řízení je oprávněn hájit toliko svá vlastní práva, viz ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona. Námitka je nedůvodná.

6. Odvolací námitky uvádějí negativní vliv stavebního záměru na dotčené území (kvalita prostředí, hodnoty území, začlenění do reliéfu krajiny, pohoda bydlení a negativní dopad na infrastrukturu a veřejné služby).

Odbor stavebního řádu MHMP sděluje, že pojem „**kvalita prostředí**“, který odpovídá dříve používanému pojmu „**pohoda bydlení**“, je neurčitým právním pojmem, viz nám. č. 3 rozhodnutí o odvolání. Jeho obsah vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 2.2.2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Kvalita prostředí je tedy dána

zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, přičemž pro její zabezpečení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky. Při posouzení kvality prostředí z objektivních hledisek (např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, oslunění apod.) přitom nelze zcela odhlížet od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, jichž se má stavba, jejíž vliv na kvalitu prostředí je zkoumán, dotýkat. Nejvyšší správní soud zároveň připomíná závěry ustálené judikatury, dle níž „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, protože určité zatížení okolí způsobuje každá stavba. Po vlastních okolních staveb je proto spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2.2.2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí tudíž nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umisťovaného záměru. Muselo by se jednat o zhoršení podstatné, které by muselo být dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.9.2015, č. j. 4 As 134/2015-48). Stěžovatelům lze přisvědčit, že podmínkou narušení kvality prostředí nemusí být překročení stanovených technických podmínek výstavby (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4.3.2009, č. j. 6 As 38/2008-123), na straně druhé nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí. Jsou-li tedy tyto normy dodrženy, lze předpokládat, že budou splněny i podmínky na kvalitu prostředí. Pohoda bydlení není stavebním úřadem dostatečně zdůvodněna, ale narušena nebude.

K námitce narušení hodnot prostředí odvolací správní orgán připomíná, že hodnoty prostředí vymezují ÚAP ve výkrese 0.1 Hodnoty území. Objekt se nachází v ploše, která je v ÚAP popsána jako „Veřejná vybavenost s vysokou koncentrací dostupností veřejné vybavenosti“. Jak posouzeno výše, záměr nijak urbanismus lokality nenaruší. Urbanistická hodnota území spočívá např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.). Předmětnou stavbou se prostorové vazby v území zásadně nemění. 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.

Veřejná služba definice: „*Veřejná služba je služba ve veřejném zájmu, kterou poskytuje nebo objednává a financuje či spolufinancuje složka veřejné správy, tedy stát nebo územně-samosprávný celek (v Česku kraj nebo obec). Jejím specifickým znakem je, že pokud by nebyla finančně podporována veřejnými subjekty, nebyla by poskytována na trhu vůbec nebo by byla poskytována v nižší kvalitě či rozsahu. Tento termín je v přímém vztahu ke společenské shodě (většinou vyjádřené ve volbách) na tom, že některé druhy služeb mají být dostupné každému bez ohledu na jeho majetek a příjmy.*

Odvolatelé nijak nespécifikují, čím by stavebním záměrem byla narušena veřejná služba. Stávající přízemní obchodní zařízení umístěné na pozemku parc. č. 1234/4 v katastrálním území Řepy, které výše uvedený stavební záměr nahrazuje, má zastavěnou plochu cca 2470 m². Navržený objekt tedy rozsahem 1.NP s komerčním parterem vychází víceméně z rozsahu stávajícího objektu obchodního zařízení na pozemku parc. č. 1234/4 v katastrálním území Řepy a dle výše uvedeného ho plně nahrazuje.

K námitce negativního dopadu na infrastrukturu odbor stavebního řádu MHMP uvádí, že se výše uvedenou námitkou zabýval a konstatuje, že byla částečně vypořádána v námitkách odvolání označených bodem 2 (dopravní infrastruktura). K územnímu řízení ve výše uvedené věci k možnosti a způsobu napojení byly předloženy stavebníkem kladná stanoviska vlastníků (popř. správců) veřejné dopravní a technické infrastruktury. Podmínky vlastníků (popř. správců) veřejné dopravní a technické infrastruktury byly zahrnuty do odůvodnění napadeného rozhodnutí. Odvolatel nijak nespécifikuje, jaký typ infrastruktury konkrétně má na mysli. Námitka je nedůvodná.

7. Odvolatelé namítají, že veřejně užívané pozemky jako parkoviště budou sloužit soukromému subjektu, jedná se o nájezd do podzemních garáží na pozemku parc. č. 1234/96 v katastrálním území Řepy a další veřejné plochy na pozemcích parc. č. 1234/94 a 1234/95 oba v katastrálním území Řepy.

Odbor stavebního řádu k danému uvádí, že vlastníkem stavbou dotčených pozemků komunikace, vč. parkovacích stání pro zaměstnance prodejny, vjezdu a výjezdu z prostoru podzemních garáží a zásobování a prostoru zeleně, vše umístěné na pozemcích parc.č. 234/94, 1234/96 (připojení nové komunikace NN3620 na komunikaci Hofbauerova) je hlavní město Praha, zastoupené odborem evidence majetku MHMP, oddělením výkonu vlastnických práv, který dne 20.3.2024 č.j. MHMP 552216/2024 a sp. zn. S-MHMP 132724/2024 vydal souhlas jako podklad pro územní řízení k výše uvedené stavbě.

Odbor evidence majetku je oprávněn vydávat stanoviska (souhlas) pro účely řízení podle právních předpisů v případech, kdy je hlavní město Praha dotčeno jako vlastník či soused u majetku, kde subjektem hospodaření je hlavní město Praha. V daném případě nevyplývá, že tento souhlas byl udělen neoprávněně. Výčet pozemků, na kterých se stavba umísťuje, uvedených ve výroku rozhodnutí, je správný. K části pozemků má žadatel vlastnické právo, k ostatním předložil souhlas jejich vlastníků k umístění stavby. Naplnil tedy dostatečným způsobem aktivní legitimaci pro žádost o umístění předmětného záměru na uvedených pozemcích.

Navíc je nezbytné zdůraznit, že podle § 89 odst. 4 stavebního zákona osoba, která je účastníkem územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. K námitkám, které tyto požadavky nesplňují, se nepřihlíží. To platí potažmo stejným způsobem i pro odvolací řízení. V případě této námitky není vůbec zřejmé, jak se tato namítaná tvrzení dotýkají práv odvolatelů.

V případě udělení souhlasu vlastníka pozemku podle stavebního zákona jde o situaci, kdy stavebník stavby chce stavět na pozemku jiného vlastníka, a proto musí vždy nejprve doložit právo, které ho ke zřízení stavby na tomto pozemku opravňuje. Bez doložení takového práva mu stavební úřad stavbu provést nepovolí, a to i v případě, že z hlediska zájmů chráněných předpisy veřejného práva jejímu povolení nic nebrání. Souhlas je vyžadován i v případě, že vlastníkem pozemku je obec.

Udělení či neudělení souhlasu vlastníka pozemku, kterým je obec, spadá do samostatné působnosti obce a soudy, potažmo stát, nemohou obcím nařizovat, jak mají v obdobných situacích postupovat a za jakých okolností mají souhlas se stavbou udělit. Je pouze na rozhodnutí obce, která se svým majetkem hospodář, zda souhlas ke stavbě udělí prostřednictvím jím zmocněného subjektu (Hlavní město Praha je v dané věci zastoupeno Magistrátem hlavního města Prahy, odborem evidence majetku). Námitka je nedůvodná.

8. Odvolatelé namítají vzájemné odstupy staveb a hmoty stavebního záměru polyfunkční stavby.

Odvolací správní orgán k namítanému uvádí, že hmota stavebního záměru polyfunkčního objektu byla vypořádána v námitkách odvolání označených bodem 1. Dále uvádí, že předložená projektová dokumentace k záměru pro vydání územního rozhodnutí v souladu s ust. § 28 PSP obsahuje v textové (str. 9-10, B. Souhrnné technické zprávy) i grafické části (situační výkres odstupových úhlů C.8) posouzení odstupových úhlů od nejbližších staveb. Odstupy vyhovují předepsaným požadavkům.

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 – posouzeno a splněno.

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 sčítat 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.*

Rozdíly ΔH od stávajících staveb č.p. 624 na pozemku parc. č. 119/4 v katastrálním území Řepy, č.p. 288 na pozemku parc. č. 1242 v katastrálním území Řepy, č.p. 653 na pozemku parc. č. 1244/2 v katastrálním území Řepy, č.p. 1261-1266 na pozemku parc. č. 1234/88 v katastrálním území Řepy a č.p. 1270-1276 na pozemku parc. č. 1238/11 v katastrálním území Řepy jsou menší než nejkratší vzdálenosti mezi navrženou stavbou a těmito stávajícími objekty. 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. Jako kolizní se jeví stavba č.p. 1447 umístěná na pozemku parc. č. 342/12 v katastrálním území Řepy. Do situačního výkresu C.8 odstupových úhlů jsou zakresleny ΔH jednotlivých výškových úrovní navržené stavby (1.NP, ustupující 2-7.NP, ustupující 8.NP). Okna ovlivněných obytných místností rozhodující pro kontakt s okolím ve 2.NP stavby č.p. 1447 jsou na kótě +4,1m, ustoupená o 2,1 m od hlavní fasády v 1.NP. Rozdíly ΔH od stávající stavby č.p. 1447 umístěné na pozemku parc. č. 342/12 v katastrálním území Řepy jsou v jednotlivých výškových úrovních menší než nejkratší vzdálenosti mezi navrženou stavbou a tímto stávajícím objektem. Bytová jednotka č.p. 1447 umístěná na pozemku parc. č. 342/12 v katastrálním území Řepy je na kótě +1,85 m je odstupový úhel splněn (je 65°, což je více než min. požadovaný úhel 45°; počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně). Stavba občanské vybavenosti (ZÚŠ) č.p. 1124 umístěná na pozemku parc. č. 1234/2 v katastrálním území Řepy, neobsahuje okna obytných místností.

V souladu s ust. § 29 PSP (Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku) je stavební záměr umístěn jen na hranici pozemku sousedícím s veřejným prostorem tvořeným ulicemi Hofbauerova, Kolínova a Španielova. Na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se požadavky na odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku neuplatní. Nejmenší vzdálenost od hranice sousedního pozemku se týká pouze pozemku 1234/2 v katastrálním území Řepy a ta činí 6,97 m, což je více jak min. požadovaných 3 m dle ust. § 29 odst. 2 PSP. Námitka tedy není důvodná.

9. Odvolatelé uvádějí výše uvedeným stavebním záměrem dojde k nerespektování výškové hladiny okolní zástavby.

Charakter zástavby v dané lokalitě

Odvolací správní orgán konstatuje, že urbanistická struktura a s ní související výškové hladiny lokality se nikdy neodvíjí pouze od přímo sousedících staveb, ale vždy je nutné zohlednit i širší územní souvislosti. Přípustnost záměru by měla být posuzována na základě širší lokality. Území, ze kterého se charakter území a výškové hladiny objektivně odvozují, zahrnuje pozemky ohraničené ulicemi Hofbauerova, Kolínova, Na Moklině a Španielova.

Pozemek je součástí lokality popsané v ÚAP HMP jako 520 Sídliště Řepy se stabilizovanou modernistickou strukturou zástavby s typickou podlažností 8 podlaží. Blok vymezený ulicemi Hofbauerova, Kolínova, Na Moklině a Španielova, jehož je záměr součástí, spadá podle ÚAP HMP do výškové hladiny VI (16–26 m) - viz od č.p. 1261 až 1266, dále od č.p. 1270 až 1276 a od č.p. 1313 až 1315.

Předmětem záměru je polyfunkční objekt s komerčním parterem v 1.NP (obchodní jednotky, zařízení veřejného stravování, služebna policie) a převažující hlavní funkcí bydlení od 2.NP výše s přípustným využitím plochy SV – všeobecně smíšené (bez stanovení kódu míry využití plochy) a OB – čistě obytné (bez stanovení kódu míry využití plochy). Novostavba polyfunkčního objektu je navržena s podlažností 3. PP a 8. NP, resp. počtem podlaží nad terénem 8, plochou střechou a max. výškou atiky 25.9 m (od úrovně podlahy 1.NP, tj. 357,75 m n. m.). Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 520 „Sídliště Řepy“ je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc. č. 1238/11 v katastrálním území Řepy s podlažností 8. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,5 m; objekt na pozemku parc. č. 1234/88 v katastrálním území Řepy s podlažností 8. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 25,1 m; objekt na pozemku parc. č. 1238/39 v katastrálním území Řepy s podlažností 8. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,6 m; objekt na pozemcích parc. č. 1234/61 a 1234/135 v katastrálním území Řepy s podlažností max. 3. NP, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,8 m; objekt na pozemku parc. č. 1293/889 v katastrálním území Řepy s podlažností 8. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,1 m; objekt na pozemku parc. č. 1293/681 v katastrálním území Řepy s podlažností 8. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,2 m; objekt na pozemcích parc. č. 1234/44, 1293/38 a 1293/39 v katastrálním území Řepy s podlažností 8. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 24,7 m; objekt na pozemcích parc. č. 1293/48, 1293/49, 1293/52 a 1293/53 v katastrálním území Řepy s podlažností 11. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 32,6 m; nebo objekt na pozemcích parc. č. 1293/26 a 1293/27 v katastrálním území Řepy s podlažností 11. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 32,6 m; objekt na pozemku parc. č. 1293/174 v katastrálním území Řepy s podlažností 12. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 35,6 m; nebo objekt na pozemku parc. č. 1293/464 v k katastrálním území Řepy s podlažností 12. NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 36,0 m.

Odvolací správní orgán konstatuje, že záměr se svou regulovanou výškou nachází ve výškové hladině VI (16–26 m), stejně jako stávající zástavba předmětné lokality a je proto v souladu s ust. § 25 a § 26 PSP.

Z výškových údajů ÚAP HMP vyplývá, že se v daném území nacházejí z hlediska výškového působení a podlažnosti obdobné stavby, proto záměr ani z těchto hledisek nevybočuje z urbanistické struktury a charakteru daného území.

Odbor stavebního řádu MHMP uvádí, že při hodnocení charakteru území je nutné vzít v úvahu širší okolí navržené stavby.

V této souvislosti lze upozornit na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8.2.2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „... 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.“

Předmětná stavba se s ohledem na urbanistickou strukturu daného území svým charakterem polyfunkčního objektu s výškovým řešením a podlažností nevymyká parametrům předmětné lokality.

Na podporu úvahy odvolacího správního orgánu lze citovat z judikatury (rozsudek NSS ze dne 20.2.2025 č.j. : 6 As 55/2024) „**Soulad záměru s charakterem území a se stávající urbanistickou strukturou** určuje vnější aspekt umísťované stavby, tj. především její plošné a prostorové uspořádání, včetně velikosti, hmoty, výšky či urbanistického rázu. Tyto okolnosti určí, zdali je záměr v souladu s funkčním využitím území a zda nenarušuje stávající urbanistickou strukturu. Pro dodržení podmínek stanovených v § 90 písm. b) stavebního zákona naopak není zásadní vnitřní uspořádání stavby, neboť aspekty spjaté s vnitřním členěním stavby nemohou zapříčinit, že stavba svým vzhledem naruší dosavadní charakter území.“ Výše uvedený judikát lze aplikovat taktéž na danou problematiku v zákonu č. 283/2021 Sb. stavební zákon.

Problematika dotčení urbanistické struktury je řešena také v územním plánu HMP. Na základě zjištění a z údajů Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále „ÚAP HMP“) lze konstatovat, že předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb v daném území i se zohledněním širších územních souvislostí, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 platného Územního plánu hl. m. Prahy, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

Podmínky prostorového využití stanoví oddíl 7.

Podle poddílu 7a) Míra využití ploch platí v bodě 3, že 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 ÚAP.

Urbanistická struktura:

Každé sídlo má svoji charakteristickou urbanistickou strukturu, což je prostorová struktura, která zahrnuje kompozici prostorů, jejich vzájemné vztahy, orientaci, tvar, gradaci, dimenze atd. Prostor tvoří jednotlivé objekty zástavby. Každá zástavba má určitou charakteristiku – strukturu.

Struktura zástavby je tvořena různými typy zástavby – obdobnými způsoby zastavění plochy pozemku (například rostlá městská zástavba, bloková zástavba apod.). Podle ÚAP je záměr umístěn v lokalitě **520 Sídliště Řepy se stabilizovanou modernistickou strukturou zástavby** s typickou podlažností 8 podlaží. Ta je charakteristická specifickým přístupem k organizaci prostoru, který vychází z principů moderního urbanismu.

Hlavní rysy tohoto prostorového uspořádání zahrnují:

- **Volná zástavba a oddělení funkcí:** Na rozdíl od tradiční městské zástavby, která tvoří uzavřené bloky ulic, modernistická struktura využívá volnější rozmístění budov v prostoru. Často dochází k jasnému oddělení funkcí – obytné zóny jsou striktně odděleny od dopravních tepen nebo průmyslových oblastí.
- **Důraz na osvětlení a vzdušnost:** Klíčovým principem je zajištění maximálního přístupu přirozeného světla a vzduchu do každého bytu. Budovy jsou proto často rozmístěny tak, aby mezi nimi zůstaly otevřené prostory.
- **Integrace zeleně a veřejných prostranství:** Mezi jednotlivými objekty se nacházejí rozsáhlé plochy veřejné zeleně, parky nebo kolektivní prostory, které slouží jako rekreační oblasti pro obyvatele.

Stavebním záměrem se struktura zástavby nijak nemění, je zachovaná. V této části je záměr v souladu s ÚPn, odpovídá charakteristice stabilizovaného území s modernistickou strukturou zástavby dle údajů v ÚAP.

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

Podle pododdílu 7b odst. 1) je třeba posoudit soulad záměru s podmínkami výškové regulace ÚPn, který vymezuje dvě oblasti výškové regulace:

1. oblast zákazu výškových staveb, památkové rezervace a zóny a dochovaná historická jádra bývalých obcí, kde je nad stávající výškovou hladinu přípustné umísťovat pouze drobné výškové dominanty,
2. zbývající území hl. m. Prahy, kde je přípustné umísťovat výškové stavby za podmínky kladného posouzení pohledových vztahů a splnění kritérií uvedených v odst. 3 až 6.

Nad rámec výše uvedeného je nutné upozornit, že ve smyslu pododdílu 7a) odst. 3 platného ÚP SÚ HMP se přípustné řešení ve stabilizovaném území stanovuje s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře, a ve smyslu pododdílu 7b) odst. 3 platného ÚP SÚ HMP se výškové a objemové řešení všech staveb posuzuje ve vztahu k charakteristice struktury. Pojem „struktura“ je definován v oddílu 15 odst. 48 platného ÚP SÚ HMP, kde je uvedeno: „*Strukturou prostorová forma charakterizovaná v textové i grafické části Územně analytických podkladů hl. m. Prahy.*“

V daném případě záměr odpovídá svými prostorovými parametry stávající zástavbě v rámci modernistické struktury dotčené lokality č. 520 „Sídliště Řepy“ dle ÚAP HMP, proto je plně v souladu s prostorovou regulací stabilizovaného území dle platného ÚP SÚ HMP.

Podle ustanovení ÚPn oddíl 7 pododdíl 7b) odst. 3 **výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k ÚAP.**

Záměr má regulovanou výšku 25,9 m, spadá podle ust. § 25 PSP do výškové hladiny VI (16–26 m). Při posouzení je třeba vycházet z charakteru stávající zástavby a ÚAP a při detailním posouzení je tudíž třeba vycházet ze stávajících hodnot výškové hladiny uvedených v územně analytických podkladech.

Typickým počtem nadzemních podlaží v dané lokalitě dle ÚAP je 8 (takový počet podlaží po hlavní římsu, kdy 90 % budov v dané lokalitě je menších nebo stejně vysokých jako udávaný počet, je tak odfiltrováno 10 % nejvyšších budov), maximální počet podlaží po hlavní římsu v dané lokalitě je 15. ÚPn ani PSP však nijak neregulují počet podlaží, proto je třeba posoudit regulovanou výšku.

Podle ustanovení oddílu 15 odst. 59) přílohy č. 1 k OOP č. 55/2018 **je výškovou hladinou převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě**, vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou:

- a) hladina I 0 m - 6 m,
- b) hladina II 0 m - 9 m,
- c) hladina III 0 m - 12 m
- d) hladina IV 9 m - 16 m,
- e) hladina V 12 m - 21 m,
- f) hladina VI 16 m - 26 m,
- g) hladina VII 21 m - 40 m,
- h) hladina VIII nad 40 m.

Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažnosti, uvedených v ÚAP hl. m. Prahy. (Podle ČSN 730401 *Názvosloví v geodézii a kartografii* je relativní výška vztažena k jiné ploše než nulové. Je to vlastně výškový rozdíl. Relativní výšková kóta vyjadřuje výšku vztaženou ke zvolené srovnávací ploše. V územně analytických podkladech vyjadřuje relativní výška výšku stěny budovy, měřenou od upraveného terénu k hlavní atice nebo hlavní římsě, relativní výšky zástavby udávají údaje o výškách obvodových linií střech uvedené v ÚAP).

Záměr je na základě výše uvedeného v souladu s ust. § 20 PSP, § 26 PSP, Požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu se na území hl. m. Prahy neuplatňují, pokud jsou tyto požadavky upraveny v PSP. Námitka je nedůvodná.

10. Odvolatelé upozorňují na specifické dopady této stavby na přímé okolí, zastínění budovy ZUŠ a okolních domů, vliv na výhledy, přirozené oslunění a celkový komfort bydlení.

Odbor stavebního řádu MHMP zjistil, že byla částečně vypořádána v námitkách odvolání označených bodem 2 a bodem 6. Opět je nezbytné připomenout, že v souladu s ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona. účastník řízení je oprávněn hájit jen svá vlastní práva.

Jedním z podkladů pro vydání napadeného rozhodnutí bylo souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 8.1.2024 pod sp. zn. S-HSHMP 68241/2023 a č.j. HSHMP 68241/2023, které bylo nahrazeno závazným stanoviskem č.j. HSHMP 67874/2025 ze dne 19.1.2026. Vzhledem k tomu, že původní projektová dokumentace na výše uvedenou stavbu, vypracovaná společností Hlaváček a Partner s.r.o., datovaná 01/2023, byla posouzena HSHMP dne 8.1.2024 závazným stanoviskem pod sp. zn. S-HSHMP 68241/2023 a č.j. HSHMP 68241/2023, poté byla doplněna o zhodnocení vlivu stavby na osvětlení sousedních objektů, převážně ZUŠ Blatiny a dalších stávajících staveb nacházejících se v bezprostřední blízkosti. Ministerstvo zdravotnictví (dále jen „MZD“) s ohledem na tuto skutečnost, že ve věci dosud nebylo vydáno závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví prvního stupně, které by se týkalo zhodnocení vlivu stavby na požadavky na osvětlení stanovené zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a vyhláškou č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin (dále jen „vyhláška č. 160/2024 Sb.“), vyzvalo HSHMP, aby ve věci výše uvedené stavby vydala nové závazné stanovisko.

V souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu bylo nové závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 19.1.2026 č.j. HSHMP 67874/2025, přezkoumáno Ministerstvem zdravotnictví ČR, které ho závazným stanoviskem č.j. MZDR 12944/2025-4/OVZ ze dne 20.4.2026 potvrdilo.

Ministerstvo zdravotnictví ČR vydalo závazné stanovisko č.j. HSHMP 67874/2025 ze dne 19.1.2026 a učinilo ve věci následující závěry:

„Součástí předložené PD je dále světelně technická studie „Vliv výstavby na denní osvětlení ZUŠ Blatiny, Španielova 50/1124“ vypracovaná Ing. Markétou Petulovou - A.W.A.L. - expertní a projektová kancelář v září 2023, pod č. zakázky 10280303, ve které je posouzen vliv výstavby polyfunkčního objektu na denní osvětlení učeben a kabinetů objektu ZUŠ Blatiny. Z výsledků výpočtů studie vyplývá, že ve všech posuzovaných učebnách se po výstavbě řešeného stavebního záměru nachází funkčně vymezená část splňující požadavky stanovené dle ČSN 36 0020 na minimální i průměrnou hodnotu činitele denní osvětlení a vymezená část pro návrh sdruženého osvětlení. V posuzované kanceláři se nachází funkčně vymezená část splňující požadavky upravené dle nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany

zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, minimální i průměrnou hodnotu činitele denní osvětlení pro umístění pracoviště osvětleného denním nebo sdruženým osvětlením. V objektu školy probíhá výuka pouze v odpoledních hodinách a pobyt žáků v jednotlivých učebnách nemá charakter trvalého pobytu.

MZD s ohledem na skutečnost, že ve věci dosud nebylo vydáno závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví prvního stupně, které by se týkalo zhodnocení vlivu stavby na požadavky na osvětlení stanovené zákonem č. 258/2000 Sb. a vyhláškou č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin (dále jen „vyhláška č. 160/2024 Sb.“), vyzvalo HSHMP, aby ve věci stavby vydala nové závazné stanovisko, které se bude týkat zhodnocení vlivu stavby Polyfunkčního domu Hofbauerova na požadavky na osvětlení stanovené § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 160/2024 Sb., ve vztahu ke stávajícímu objektu Základní umělecké školy Blatiny, Španielova 1124/50, 163 00 Praha - Řepy, k denní místnosti v Dětské skupině Plamínek - Řepy, Hofbauerova 1447/6, 163 00 Praha 6 - Řepy (dále jen „DS Plamínek“), a příp. i dalším objektům, jejichž osvětlení by mohla stavba Polyfunkčního domu Hofbauerova negativně ovlivnit.

HSHMP na základě výzvy MZD posoudila předloženou projektovou dokumentaci doplněnou o posouzení osvětlení. Vzhledem k tomu, že původní dokumentace, která byla posouzena HSHMP dne 08.01.2024 závazným stanoviskem č. j. HSHMP 68241/2023 byla doplněna o zhodnocení vlivu stavby na osvětlení sousedních objektů a dalších staveb nacházejících se v bezprostřední blízkosti, bylo provedeno ze strany HSHMP nové posouzení zaměřené na vliv stavby na osvětlení stávajících objektů.

Předmětem projektové dokumentace je umístění polyfunkčního objektu na pozemcích parc. č. 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1234/124 a 1234/125 ležících mezi ulicí Hofbauerova, Kolínova a Španielova v katastrálním území Praha Řepy. Dle Územního plánu hl. m. Prahy se stavba umísťuje na funkční plochu SV. V současné době se zde nachází starší neudržovaný jednopodlažní objekt občanské vybavenosti, který bude odstraněn. Odstranění objektu bude předmětem samostatného řízení. V nejbližším okolí se nachází budova ZUŠ. Projektovou dokumentaci vypracovala společnost Hlaváček a Partner s. r. o., se sídlem Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5, v lednu 2023, bez čísla zakázky a čísla paré.

Na základě předložení světelně technické studie: „Vliv výstavby na denní osvětlení ZUŠ Blatiny, Španielova 50/1124“, vypracované Ing. Markétou Petulovou - A.W.A.L. expertní a projektová kancelář, v 09/2023, pod číslem zakázky 20180303, byl posouzen vliv výstavby polyfunkčního objektu na denní osvětlení vybraných učeben a kabinetů objektu ZUŠ Blatiny. Z výsledku výpočtů vyplývá, že ve všech posuzovaných učebnách se po výstavbě navrhovaného objektu nachází funkčně vymezená část splňující požadavky ČSN 36 0020 na minimální i průměrnou hodnotu činitele denní osvětlenosti a vymezená část pro návrh sdruženého osvětlení. V posuzované kanceláři se nachází funkčně vymezená část splňující požadavky nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, minimální i průměrnou hodnotu činitele denní osvětlenosti pro umístění pracoviště osvětleného denním nebo sdruženým osvětlením. V objektu školy probíhá výuka pouze v odpoledních hodinách a pobyt žáků v jednotlivých učebnách nemá charakter trvalého pobytu.

Po posouzení světelně technické studie HSHMP vyplynulo, že výstavba Polyfunkčního domu Hofbauerova by zásadně ovlivnila ve stávající ZUŠ denní osvětlení v učebnách pro krátkodobý pobyt, tj. nebude možné dosáhnout vyhovujících hygienických požadavků na osvětlení učeben dle aktuálně platné legislativy, v souladu s požadavky na celkové sdružené osvětlení dané § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 14 odst. 5 a přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin (dále

jen „vyhláška č. 160/2024 Sb.“).

Dne 10.12.2025 byl na HSHMP doručen doplňkový posudek denního osvětlení vypracovaný Ing. Lucií Szóke, IČ 092 54 617, ČKAIT 1104686. se sídlem Osvobození 830, 735 14 Orlová, ze dne 16.10.2025, ve kterém dochází ke zpřesnění vstupních koeficientů a činitelů odrazu vstupujících do výpočtu dle skutečných povrchů v posuzovaných místnostech, dle skutečného účelu využití jednotlivých místností a dle způsobu využití různých částí místností. Denní osvětlení vybraných učeben a kabinetu objektu ZUŠ po realizaci stavby bude dle předmětného doplňkového posouzení následující:

Učebna 1.07 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny splní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého, daný § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 258/2000 Sb.), ve spojení s § 14 odst. 5 a Přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Učebna 1.27 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny splní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého.

Učebna 1.28 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny nesplní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého, tj. nebude splněn požadavek na sdružené osvětlení, daný § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 14 odst. 5 a Přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Učebna 1.29 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny nesplní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého, tj. nebude splněn požadavek na sdružené osvětlení, daný § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 14 odst. 5 a Přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Učebna 2.05 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny nesplní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého, tj. nebude splněn požadavek na sdružené osvětlení, daný § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 14 odst. 5 a Přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Učebna 2.06 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny nesplní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého, tj. nebude splněn požadavek na sdružené osvětlení, daný § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 14 odst. 5 a Přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Učebna 2.07 - v případě realizace předmětné stavby prostor učebny nesplní hygienické požadavky na denní osvětlení, jako složky osvětlení sdruženého, tj. nebude splněn požadavek na sdružené osvětlení, daný § 7 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 14 odst. 5 a Přílohy č. 3 odst. 2 vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Doplňkový posudek nově předkládá hodnocení dvou typů prostorů v ZUŠ, a to podle jejich skutečného využití: a) pro hromadnou výuku žáků, b) pro individuální výuku žáků na hudební nástroj.

Prostory nazvané jako hromadné učebny č. 1.08, 1.07 a č. 1.27 vyhovují v celé ploše požadavkům na osvětlení dle vyhlášky č. 160/2024 Sb. Prostory nazvané jako individuální učebny č. 1.28, č. 1.29, č. 2.05, č. 2.06 a č. 2.07 splňují požadavek na sdružené osvětlení pouze ve vymezené části místnosti u oken.

Vzhledem k tomu, že způsob využití jednotlivých učeben (individuální výuka s počtem max. 4 žáků pro výuku hudebních nástrojů a klasická výuka, nazvaná v projektu jako hromadné učebny) byl pracovníci HSHMP ověřen a investor stavby se zavázal v předloženém Dodatku k posouzení ovlivnění stávajícího

objektu ZUŠ Blatiny navrhovanou zástavbou dne 08. 01. 2026, pod č. j.: HSHMP 01425/2026 zavázal, že na vlastní náklady zajistí realizaci rekonstrukce elektrického osvětlení, jako složky sdruženého osvětlení v učebnách předmětné ZUŠ: 1.07, č. 1.28, č. 1.29, č. 2.05, č. 2.06 a č. 2.07, kde prokazatelně dochází ke zhoršení osvětlení z důvodu zastínění navrhovanou stavbou. Elektrické osvětlení bude splňovat požadavky na složku sdruženého osvětlení v učebnách podle ČSN EN 12464-1 na intenzitu (min 750 lx), rovnoměrnost a hodnotu UGR. Dále bude zajištěno postupné spínání světel (min. 2 vypínači), bylo možno vydat souhlasné stanovisko k předloženému umístění stavby s ohledem na vyhodnocení možného ohrožení veřejného zdraví.

V dalším stupni dokumentace bude HSHMP požadovat, aby před užíváním stavby byly předloženy výsledky celkového sdruženého osvětlení v učebnách ZUŠ Blatiny, Španielova 1124/50, 163 00 Praha – Řepy: č. 1.07, č. 1.28, č. 1.29, č. 2.05, č. 2.06 a č. 2.07, dle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 160/2024 Sb. splňující odst. 2 písm. a) a b) přílohy č. 3 vyhlášky č. 160/2024 Sb. ve spojení s požadavky ČSN 36 0020 Sdružené osvětlení.

Dále byl posouzen vliv stavby Polyfunkčního domu Hofbauerova z hlediska proslunění a denního osvětlení ve vztahu k stávajícímu objektu Hofbauerova 1447/6, Praha 5, kde je umístěna DS Plamínek. Příslušným stavebním úřadem Městské části Praha 17, bylo k této stavbě dne 05. 09. 2024, pod č.j. R/2024/8602/6, vydáno kolaudační rozhodnutí. Ve věci zřízení dětské skupiny na adrese Hofbauerova 1447/6, 163 00 Praha 6 - Řepy, byla HSHMP v rámci žádosti o závazné stanovisko předložena studie výpočtu denního osvětlení, vypracovaná Ekola group, spol. s r.o., Mistrovská 4, 108 00, Praha 10, IČO 63981378. Z aktuálního předloženého posouzení míry vlivu navrhované stavby polyfunkčního domu na oslunění a denní osvětlení pobytové místnosti DS Plamínek v 1.NP vyplývá, že navrhovaná stavba neovlivní stávající prostor dětské skupiny, v celé ploše místnosti budou splněny požadavky na denní osvětlení dle vyhlášky č. 160/2024 Sb.

Předložená dokumentace na výše uvedenou stavbu je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví.

Závazné stanovisko č.j.: HSHMP 68241/2023 ze dne 8.1.2024 pozbývá tímto platnosti.

K výše uvedeným námitkám odvolatelů Ministerstvo zdravotnictví ČR sděluje následující skutečnosti:

HSHMP posoudila předloženou dokumentaci v intencích své věcné příslušnosti a dle platných právních předpisů a aktuálních metodických pokynů.

Osvětlení:

Při posuzování vlivu předmětné stavby na ZUŠ Blatiny, Španielova 50/1124, bylo zohledněno dělení učeben podle způsobu využití, podle kterého lze učebny rozdělit na učebny určené pro hromadnou a individuální výuku. Ze závěrů doložené světelně technické studie „Vliv výstavby na denní osvětlení ZUŠ Blatiny, Španielova 50/1124“ vypracované Ing. Markétou Petulovou - A.W.A.L. expertní a projektová kancelář, v 09/2023, pod číslem zakázky 20180303, a dále z doplňkového posudku osvětlení, vypracovaného Ing. Lucií Szoke, IČ 092 54 617, ČKAIT 1104686, se sídlem Osvobození 830, 735 14 Orlová, ze dne 16. 10. 2025, ve kterém dochází ke zpřesnění vstupních koeficientů a činitelů odrazu vstupujících do výpočtu dle skutečných povrchů v posuzovaných místnostech, dle skutečného účelu využití jednotlivých místností a dle způsobu využití různých částí místností, vyplývá, že učebny určené pro hromadnou výuku vyhovují v celé ploše požadavkům na osvětlení podle vyhlášky č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí, mladistvých a dětských skupin, ve znění pozdějších předpisů. Učebny určené pro individuální vzdělávání

maximálně 4 žáků splňují požadavek na sdružené osvětlení pouze ve vymezené části místnosti u oken, ale vzhledem k tomu, že výuka zde bude probíhat pouze v této funkčně vymezené části učebny, lze tento stav z hlediska možného vyhodnocení vlivu na veřejného zdraví akceptovat, přičemž tato skutečnost byla ověřena pracovníci HSHMP v rámci kontrolní činnosti. V této souvislosti lze dále uvést, že investor se zavázal, že na vlastní náklady zajistí rekonstrukci elektrického osvětlení v učebnách ZUŠ, kde prokazatelně dochází ke zhoršení osvětlení z důvodu zastínění navrhovanou stavbou. V dalším stupni dokumentace pak HSHMP bude požadovat, aby před užíváním stavby byly z předmětných učeben doloženy výsledky měření celkového sdruženého osvětlení.

Ministerstvo zdravotnictví závazné stanovisko HSHMP 67874/2025 ze dne 19.1.2026 k dokumentaci pro územní řízení na stavbu „Polyfunkční objekt Hofbauerova, parc. č. 1234/1, 1234/3, 1234/4 a další v k. ú. Řepy“ které nahradilo závazné stanovisko č. j. HSHMP 68241/2023 ze dne 08.1.2024 ke stavebnímu záměru **p o t v r z u j e**, jak je výše uvedeno.

Odbor stavebního řádu MHMP STR dále konstatuje, že byla dne 14.7.2026 doložena studie, dodatek z července 2026, na posouzení ovlivnění stávajících objektů navrhovanou zástavbou (stávající objekty RD – Na Moklině č.p. 624/2, Kolínova č.p. 288/3 a č.p. 653/1, Španielova č.p. 170/52A, MŠ a jesle Rozmarýnek a Španielova č.p. 1111/19, přilehlá západní fasáda ZŠ Jana Wericha), z hlediska denního osvětlení a proslunění, zpracovatel Ing. Lucie Szöke, ČKAT 1104686 (IP00). Posouzení vychází z katastrální mapy, z projektové dokumentace navrhovaného polyfunkčního objektu.

Posouzení bylo provedeno dle norem ČSN EN 17 037 a ČSN 73 0580. Dále bylo posouzeno také ovlivnění pozemků RD a pozemku MŠ Rozmarýnek z hlediska proslunění.

Všechny posuzované fasády stávajících výše uvedených staveb, které by mohly být navrhovanou stavbou ovlivněny, splňují požadavky normy ČSN 73 0580-1 z hlediska denního osvětlení. Kontrolní body na potencionálně ovlivněných fasádách RD splňují minimální požadovanou hodnotu činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna z vnější strany D_w 32 % (pro prostory s trvalým pobytem lidí), respektive 35 % (pro denní místnosti MŠ a učebny ZŠ).

Všechny posuzované fasády stávajících výše uvedených staveb, které nejsou orientovány na sever a mohly by zároveň být navrhovanou stavbou ovlivněny, jsou prosluněny více než 90 minut dne 1. března. Navrhovaná stavba je tak negativně neovlivňuje. V současné době nejsou požadavky na proslunění v hl. m. Praze legislativně závazně stanoveny.

Dále byly také posouzeny pozemky posuzovaných RD a MŠ z hlediska proslunění. Pro ty také v současné době není na území hl. m. Prahy legislativní závazný požadavek, avšak pro posouzení vlivu stavby můžeme vyjít ze starších předpisů např. ČSN 73 4301 Obytné budovy, která stanovovala požadavek na proslunění 50 % plochy pozemku min. 3 hodiny pro den 1. března. Tohoto bylo také u všech posuzovaných pozemků dosaženo.

Navrhovaný stavební záměr dle výše uvedeného splňuje požadavky normy ČSN 73 0580-1 z hlediska ovlivnění stávajících objektů z hlediska denního osvětlení. Navrhovaný záměr neovlivňuje stávající posuzované stavby z hlediska proslunění fasád ani proslunění stávajících pozemků.

Odbor stavebního řádu MHMP na základě doložené studie, dodatek z července 2026, posouzení ovlivnění stávajících objektů navrhovanou zástavbou (stávající objekty RD – Na Moklině č.p. 624/2, Kolínova č.p. 288/3 a č.p. 653/1, Španielova č.p. 170/52A, MŠ a jesle Rozmarýnek a Španielova č.p. 1111/19, přilehlá fasáda ZŠ Jana Wericha), z hlediska denního osvětlení a proslunění, zpracovatel Ing. Lucie Szöke,

ČKAT 1104686 (IP00) dále posoudil možné ovlivnění stávajících objektů bytových domů č.p. 1261-1276 na ulici Španielova stavbou (denní osvětlení a proslunění).



Objekty BD odvolatelů, ZŠ Werichova a polyfunkční objekt Hofbauerova

Z důvodu, že odvolacímu správnímu orgánu byly předloženy dostatečné podklady pro zjištění stavu věci, postupoval v souladu s ust. § 6 odst. 2 správního řádu, a to tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžoval. Dle výše uvedeného tudíž nepožadoval po stavebníkovi další doplnění nové studie z hlediska denního osvětlení a proslunění u výše uvedených bytových domů (dále jen „BD“) č.p. 1261-1276 na ulici Španielova.

Odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že bytového domu č.p. 1270-1276 je orientován ze severovýchodu k navrhovanému stavebnímu záměru, umístěn na pozemku 1238/11 v katastrálním území Řepy a nemůže být navrhovanou stavbou z hlediska denního osvětlení a proslunění ovlivněn, neboť nejbližší umístěná část bytového domu směřující k pozemku parc. č. 1234/96 v katastrálním území Řepy (fasáda na jižní straně objektu), neobsahuje okna obytných místností (bez stavebních otvorů v této obvodové stěně objektu).

Bytový dům č.p. 1267-1269 je orientován ze severovýchodu ke navrhovanému stavebnímu záměru, umístěn na pozemku 1238/27 v katastrálním území Řepy a nemůže být navrhovanou stavbou z hlediska denního osvětlení a proslunění ovlivněn, neboť nejbližší umístěná část bytového domu je v zákrytu bytového domu č.p. 1261-1266 (fasáda s okny – otvory na jižní straně objektu) a směřuje pouze k objektu ZŠ Jana Wericha na pozemcích parc. č. 1234/61 a 1234/135 vše v katastrálním území Řepy.

Bytový dům č.p. 1261-1266 je orientován ze severovýchodu ke stavebnímu záměru, umístěn na pozemku 1234/88 v katastrálním území Řepy a nemůže být navrhovanou stavbou z hlediska denního osvětlení a proslunění ovlivněn, neboť nejbližší umístěná část bytového domu (fasáda s okny – otvory na západní

straně objektu) je ve vzdálenosti nejméně 35 m. Sousední stavba ZŠ J. Wericha, umístěná jihovýchodně od stavebního záměru, vše na pozemcích parc. č. 1234/61 a 1234/135 v katastrálním území Řepy, na kterou byla zpracována (zpracovatel Ing. Lucie Szöke, ČKAT 1104686) výše uvedená studie, dodatek z července 2026, je umístěna nejbližší od stavebního záměru ve vzdálenosti cca 43 m. Studie prokázala, že posuzovaná západní fasáda stávajícího objektu ZŠ J. Wericha, která by mohla být navrhovanou stavbou ovlivněna, splňuje požadavky normy ČSN 73 0580-1 z hlediska denního osvětlení. Kontrolní body na fasádě s velkou rezervou splňují minimální požadovanou hodnotu činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w 32% a více, respektive 35 % (pro denní místnosti učebny ZŠ). Posuzovaná fasáda stávajícího objektu výše uvedené ZŠ, která není orientována na sever a mohla by zároveň být navrhovanou stavbou ovlivněna, je prosluněna více než 90 minut dne 1. března. Navrhovaná stavba ji tak negativně neovlivňuje, tudíž lze předpokládat, že sousední stavba BD č.p. 1261-1266 situovaná přibližně ve stejné vzdálenosti jako posouzená západní fasáda ZŠ J. Wericha nebude z hlediska denního osvětlení ovlivněna navrhovanou stavbou pod normovou hodnotu ČSN 73 0580-1.

O charakteru zástavby v předmětné lokalitě č. 520 Sídliště Řepy se stabilizovanou modernistickou strukturou zástavby, do níž je navrhovaná stavba umísťována, vypovídají údaje uvedené v ÚAP 2024, kapitola Město, Principy uspořádání města, kde ve výkresu Hranice vymezující plochy pro posouzení osvětlenosti, je dotčená lokalita zařazena do kategorie 3 prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst (pro kterou je v tabulce č. B. 1 ČSN 73 0580-1 stanovena nejnižší požadovaná hodnota činitele denní osvětlenosti D_w = min. 29 %). V doložených výše uvedených studiích počítá zpracovatel s nejnižší minimální hodnotou činitele denní osvětlenosti D_w = min. 32 % (pro jinou kategorii lokality č. 2 dle tabulky B.1 ČSN 730580-1 s rozvolněnějším charakterem zástavby), což je více než dle ÚAP požadovaných min. 29 %. U všech posouzených přivrácených fasád okolních objektů staveb pro bydlení i staveb školského zařízení, zjištěné hodnoty činitele denní osvětlenosti D_w vycházejí výrazně nad hodnotou D_w = 32 %, západní fasáda ZŠ Jana Wericha, která je v podobné pozici vůči navrhované stavbě BD Hofbauerova, disponuje v nejnižším podlaží (1.NP) dokonce hodnotou D_w min. 45 %. Z tohoto je zřejmé, že okna obytných místností v nejnižší úrovni přivrácené západní fasády BD č.p. 1261/17, 1262/15, 1263/13, budou disponovat podobnými hodnotami D_w jako sousední objekt ZŠ Jana Wericha čili výrazně vyššími než normou požadovaná minimální hodnota, která u dotčené lokality, která je dle ÚAP zařazena do kategorie č. 3, činí dle tabulky B.1 ČSN 73 0580-1 min. 29 %.

Odvolací správní orgán dále zjistil, pro potvrzení svého správního uvážení, že na západní straně navrhované stavby je umístěn na pozemku parc. č. 342/12 v katastrálním území Řepy, nový polyfunkční objekt č.p. 1447/6, jehož přílehlá východní fasáda se nachází dle katastrálního situačního výkresu č. C. 2 v min. odstupové vzdálenosti 17 m od navrhované stavby, tudíž výrazně blíže (cca v poloviční vzdálenosti) než objekty bytových domů odvolatelů. K tomuto objektu byla doložena v průběhu územního řízení Studie posouzení ovlivnění stávajících objektů navrhovanou zástavbou z hlediska denního osvětlení a proslunění, vypracovaná Ing. Daliborem Macurou, ČKAIT 1100618, datovaná 10/2024. Předmětem této studie bylo posouzení denního osvětlení a oslunění místností dětské skupiny v 1. NP výše uvedeného objektu a obytných místností nacházejících se v 2. NP a 3. NP s okny orientovanými k navrhované stavbě.

Prostor dětské skupiny v 1. NP (denní místnost) má vyhovující denní osvětlení dle ČSN EN 17 037 a je dostatečně prosluněn dle ČSN EN 17 037. Prostor dětské skupiny má také vyhovující denní osvětlení z hlediska posouzení pracoviště dle Nařízení vlády č. 361/2007 Sb.

Obytné místnosti bytových jednotek ve 2. NP a 3. NP přílehlé k navrhované stavbě mají vyhovující denní osvětlení na ploše místnosti bez kuchyňských koutů (bez prostoru pro vaření) dle ČSN 73 0580-2.

Požadavky norem ČSN EN 17 037, ČSN 73 0580-2 a požadavky Nařízení vlády č. 361/2007 Sb. jsou u posuzovaných místností splněny i při existenci navrhované stavby Polyfunkčního objektu Hofbauerova.

Stavba (záměr) neovlivňuje stávající posuzované stavby z hlediska denního osvětlení a proslunění, ani neovlivňuje proslunění stávajících pozemků.

Odbor stavebního řádu MHMP dále uvádí, že lze chápat nespokojenost odvolatelů se změnou výhledových poměrů, na druhé straně však nikdo nemůže očekávat, že výhled z oken jeho nemovitosti bude absolutně neměnný. Obecně platí, že pokud je konkrétní stavební záměr v souladu s platnými předpisy, má se za to, že je všeobecně přípustný a soukromá práva a zájmy soukromých osob neomezuje nad přípustnou mez. Lze připustit, že odvolatelům se stavebním záměrem změní podmínky výhledu, jak však bylo již vícekrát judikováno, výhled v zastavěné části obce není neměnná veličina, město je organický prvek, který se neustále proměňuje a vyvíjí, proto je třeba počítat s určitým omezením. Samozřejmě nesmí být porušeny obecné předpisy na výstavbu, což v daném případě prokazatelně porušeny nejsou, je splněn odstupový úhel, splněny předepsané hodnoty denního osvětlení a oslunění, není ani vytvořen stíněný prostor, šířka uličního prostranství je v souladu s PSP. Námitka není důvodná.

11. Odvolatelé uvádějí, že v důsledku stavebního záměru dojde k úbytku zeleně (kácení, nedostatečná náhradní výsadba).

K namítanému odvolací správní orgán konstatuje, že Městská část Praha 17 ÚMČ, odbor životního prostředí vydal souhlasné závazné stanovisko sp. zn. S-ÚMČP17 021213/2023/2 a č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024, které bylo v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumáno odborem ochrany prostředí MHMP, který závazným stanoviskem č.j. MHMP 755138/2025, sp. zn. S-MHMP 593652/2025 ze dne 10.7.2025, toto závazné stanovisko změnil následovně:

V závazné části závazného stanoviska na str. 4 se text za slovy „Závazné stanovisko se vydává za těchto podmínek: nahrazuje následujícím textem:

5. Kácení je možné realizovat až po vzniku práva provést stavební záměr „Polyfunkční objekt Hofbauerova“.
 6. Kácení může být provedeno pouze v době vegetačního klidu, tj. v období od 1. listopadu do 31. března kalendářního roku.
 7. Žadatel zajistí provedení náhradní výsadby dle výkresu SO 03 - Návrh sadových úprav – situace sadovnických úprav, vypracovala Ing. Romana Michálková, Ph.D. 01/2023 v tomto druhovém složení, množství a velikosti:
 - 9 ks jerlín japonský (*Sophora japonica*) s obvodem kmene min. 14–16 cm
 - 8 ks javor červený (*Acer rubrum*) s obvodem kmene min. 14–16 cm
 - 4 ks javor mléč 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare') s obvodem kmene min. 14–16 cm
 - 5 ks javor tatarský (*Acer tataricum*) o výšce min. 50–60 cm
 8. Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.
- Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do 1/2 roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby), a to ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.

Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními:

- pravidelná zálivka,
- péče o kořenovou mísu – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění,
- kontrola a případná oprava kotvení,
- výměna neujatého sadebního materiálu.

Ve zbytku zůstává výše uvedené napadené závazné stanovisko OŽPD ÚMČ Praha 17 **nedotčeno**.

Námítka není důvodná

Odůvodnění:

Dne 10.02.2025 vydal Úřad městské části Praha 17, odbor výstavby, rozhodnutí č. j. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur, kterým byl umístěn stavební záměr nazvaný „Polyfunkční objekt Hofbauerova“. Uvedené rozhodnutí bylo napadeno odvoláními. Některá z odvolání mimo jiné směřují proti obsahu závazného stanoviska OŽPD ÚMČP17 z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona, vydaného dne 12.4.2024 pod č. j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr.

Tímto závazným stanoviskem byl společnosti AP Beta s.r.o., se sídlem Štěpánská 2071/37, Praha 1, IČO: 07982224, zastoupené společností Hlaváček & partner s.r.o., IČO: 48115380, se sídlem Vokovická 685/14, Vokovice, 160 00 Praha 6, která dále udělila plnou moc Ing. Janu Škúrkovi, IČO: 17005345, se sídlem Na Proutcích 246, Praha – Šeberov (dále jen „žadatel“), udělen souhlas s kácením 16 ks dřevin na pozemcích pare. č. 1234/1, 1234/5, 1234/124 a 1234/125, vše v k. ú. Řepy.

Vlastníkem pozemku pare. č. 1234/1 v k. ú. Řepy je Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, IČO: 00064581, které dne 20.03.2024 udělilo souhlas s kácením předmětných dřevin a s náhradní výsadbou.

Podstatou podaných odvolání je námítka, že realizací navrhovaného záměru dojde k významnému úbytku zeleně v daném území, ke zhoršení mikroklimatických podmínek lokality, ke zvýšení tepelné zátěže a ke snížení schopnosti území zadržovat vodu. Odvolatelé dále namítají, že záměr neobsahuje dostatečná opatření k minimalizaci negativních ekologických dopadů a že navržená náhrada stávající zeleně není z jejich pohledu dostatečná.

Stávající zeleň má podle projektové dokumentace zůstat zachována pouze na ploše 260,5 m². Zlikvidovaná zeleň má být po realizaci záměru nahrazena zejména vegetací na konstrukcích, tzv. zelenými střechami, a výsadbou stromů ve zpevněných plochách. Odvolatelé však poukazují na zásadní rozdíl mezi zelení situovanou přímo v terénu (včetně stromů, které mají být v rámci záměru vykáceny) a zelení umístěnou na konstrukcích či ve formě extenzivní střešní vegetace, která podle jejich názoru plní z hlediska ekologické funkce, schopnosti zadržovat vodu a přínosu pro lokální mikroklima odlišnou a méně efektivní roli.

STR MHMP postupoval v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu, neboť podaná odvolání v řízení vedeném podle stavebního zákona směřovala proti obsahu závazného stanoviska a jako odvolací správní orgán si vyžádal potvrzení, případně změnu předmětného závazného stanoviska od nadřízeného správního orgánu, který závazné stanovisko vydal, tj. od OCP MHMR

OCP MHMP si následně od OŽPD ÚMČ Praha 17 vyžádal spisový materiál, který sloužil jako podklad pro vydání napadeného závazného stanoviska, a na jeho základě provedl jeho posouzení.

V současné době je účinný nový zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění zákona č. 465/2023 Sb., podle jehož přechodného ustanovení § 19 odst. 5 se v řízeních o opravných prostředcích, jakož i při dalších postupech souvisejících s přezkumem správnosti a zákonnosti nebo změnou správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko, vydaných podle dosavadních právních předpisů přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona postupuje podle dosavadních právních předpisů. Proto OCP MHMP posuzuje napadené závazné stanovisko podle právních předpisů účinných do 31.12.2023.

OCP MHMP vycházel při posuzování především z těchto podkladů:

- 1) rozhodnutí odboru výstavby ÚMČ Praha 17 č. j. ÚMČP17 007607/2025/VYS/Ur ze dne 10.02.2025,
- 2) odvolání účastníků řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu,
- 3) vyjádření žadatele k podaným odvoláním,
- 4) žádost STR MHMP o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska,
- 5) závazné stanovisko OŽPD ÚMČ Praha 17 ze dne 12.04.2024, č. j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr,
- 6) spisová dokumentace OŽPD ÚMČ Praha 17 k vydanému závaznému stanovisku, včetně:
 - a. žádost o vydání závazného stanoviska ze dne 12.12.2023,
 - b. plná moc k zastupování,
 - c. souhlas vlastníka pozemku s kácením dřevin,
 - d. SO 03 - Návrh sadových úprav - situace sadovnických úprav, vypracovala Ing. Romana Michálková, Ph.D. 01/2023
 - e. Dendrologický průzkum + návrh kácení, vypracovala Ing. Romana Michálková, Ph.D. 01/2024,
 - f. doplnění žádosti ze dne 18.03.2024 a dne 27.03.2024

OCP MHMP posoudil napadené závazné stanovisko a dospěl k následujícím závěrům:

OŽPD ÚMČ Praha 17 obdržel dne 17.12.2023 žádost ze dne 12.12.2023 o vydání závazného stanoviska podle § 8 odst. 6 zákona, a to pro účely územního řízení k záměru "Polyfunkční objekt Hofbauerova".

Žádost podala společnost AP Beta s.r.o., jakožto jeden z vlastníků předmětných pozemků, a to prostřednictvím svého zástupce, pana Ing. Jana Škúrka, IČO: 17005345, se sídlem Na Proutcích 246, Praha – Šeberov.

Žádost o vydání závazného stanoviska musí dle vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o ochraně dřevin“), obsahovat:

- a) označení katastrálního území a parcely, na které se dřeviny nachází, stručný popis umístění dřevin a situační zákres,
- b) doložení vlastnického práva či nájemního nebo užívatelského vztahu žadatele k příslušným pozemkům, nelze-li je ověřit v katastru nemovitostí, včetně písemného souhlasu vlastníka pozemku s kácením, není-li

žadatelem vlastník pozemku; to neplatí pro žádost o povolení kácení dřevin nebo o závazné stanovisko ke kácení dřevin v souvislosti se záměrem, pro který je zvláštním právním předpisem stanoven účel vyvlastnění,

c) specifikaci dřevin, které mají být káceny, zejména druhy, popřípadě rody dřevin, jejich počet a obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí; pro kácení zapojených porostů dřevin lze namísto počtu kácených dřevin uvést výměru kácené plochy s uvedením druhového, popřípadě rodového zastoupení dřevin a

d) zdůvodnění žádosti.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala všechny požadované náležitosti, vyzval OŽPD ÚMČ Praha 17 dne 17.01.2024 žadatele k upřesnění pozemků, na nichž má dojít ke kácení stromů, které jsou předmětem povolení ke kácení, k upřesnění konkrétních dřevin, k nimž se povolení ke kácení vztahuje, dále k doložení nájemního nebo jiného užívatelského vztahu žadatele k příslušným pozemkům, a rovněž k doložení písemného souhlasu vlastníka pozemku s kácením dřevin.

Na tomto místě OCP MHMP konstatuje, že lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží v případech, kdy žádost o jeho vydání neobsahuje všechny zákonem požadované náležitosti, případně vykazuje jiné vady. V takovém případě je správní orgán oprávněn žadatele vyzvat k doplnění žádosti, jak OŽPD ÚMČ Praha 17 v daném případě učinil správně.

Odstraněním vad či doplněním žádosti o vydání závazného stanoviska pak počíná běžet nová lhůta pro jeho vydání. V tomto konkrétním případě proto nebylo nutné vydávat usnesení o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska, neboť v době, kdy žádost ještě nebyla doplněna, tato lhůta ani nezačala běžet.

Žadatel doplnil svoji žádost dne 18.03.2024 a následně dne 27.03.2024. OCP MHMP konstatuje, že po doplnění obsahovala žádost veškeré náležitosti požadované prováděcí vyhláškou. Byla doložena dokumentace požadovaná k posouzení záměru, včetně písemného souhlasu s kácením dřevin na pozemku pare. č. 1234/1 v k. ú. Řepy, uděleného vlastníkem pozemku – Hlavním městem Prahou.

Součástí žádosti byl dále Návrh sadových úprav, situace sadovnických úprav, zpracované Ing. Romanou Michálkovou, Ph.D., v lednu 2023, a Dendrologický průzkum + návrh kácení, rovněž vypracovaný Ing. Romanou Michálkovou, Ph.D., v lednu 2024.

V žádosti je jako důvod podání uvedena realizace stavebního záměru „Polyfunkční objekt Hofbauerova“, zahrnující výstavbu objektu se 159 byty různé velikosti, doplněného o komerční prostory. Součástí záměru je rovněž napojení na síť technické infrastruktury, řešení komunikací, zpevněných ploch a dopravy v klidu.

Závazné stanovisko ze dne 12.04.2024, č. j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr vydal OŽPD ÚMČ Praha 17 jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 8 odst. 6 zákona.

Dle ustanovení § 8 odst. 6 zákona ve znění účinném do 31.12.2023 je ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Toto závazné stanovisko vydává orgán ochrany přírody příslušný k povolení kácení dřevin. Povolení kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném

územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Odstavce 1 až 5 a § 9 se použijí pro kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v řízeních podle věty první obdobně. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že zejména požadavky ustanovení § 8 odst. 1 zákona na vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin a správní uvážení o existenci či neexistenci závažných důvodů pro povolení kácení se i při vydávání závazného stanoviska podle § 8 odst. 6 zákona uplatní obdobně.

Předmětným závazným stanoviskem z hlediska ochrany přírody a krajiny byl udělen souhlas s kácením 16 dřevin na pozemcích parc. č. 1234/1, 1234/5, 1234/124 vše v k.ú. Řepy, specifikovaných v Dendrologickém průzkumu + návrhu kácení, vypracovaného Ing. Romana Michálková, Ph.D. 01/2024, konkrétně s kácením:

ozn.	STROMY, latinský název – český název	parc. č.	obvod kmene
č. 2	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/1	119 cm
č. 3	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/1	87 cm
č. 4	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/1	86 cm
č. 6	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/1	102 cm
č. 7	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/1	154 cm
č. 8	<i>Abies concolor</i> – jedle stejnobarevná	1234/1	94 cm
č. 9	<i>Abies concolor</i> – jedle stejnobarevná	1234/1	113 cm
č. 10	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/5	129 cm
č. 11	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/5	107 cm
č. 12	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/5	86 cm
č. 13	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/5	83 cm
č. 14	<i>Pinus nigra</i> – borovice černá	1234/5	103 cm
č. 15	<i>Picea pungens</i> – smrk pichlavý	1234/5	99 cm
č. 17	<i>Abies concolor</i> – jedle stejnobarevná	1234/124	97 cm
č. 18	<i>Abies concolor</i> – jedle stejnobarevná	1234/124	106 cm
č. 19	<i>Abies concolor</i> – jedle stejnobarevná	1234/124	109 cm

Dále byla žadateli uložena povinnost zajistit provedení náhradní výsadby zakreslenou ve výkresu č. SO 03- Návrh sadových úprav – situace sadovnických úprav, vypracovaného Ing. Romanou Michálkovou, Ph.D. 01/2023, a to v rozsahu 19 ks stromů a 6 ks solitérních stromových keřů:

Poř. číslo	Stromy a solitérní dřeviny
1	<i>Acer platanoides</i> ‚Columnare‘
2	<i>Acer rubrum</i>
3	<i>Acer tataricum</i>
4	<i>Sophora japonica</i>

Současně byla stanovena žadateli povinnost zajistit následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby.

OCP MHMP konstatuje, že uvedené závazné stanovisko bylo vydáno příslušným správním orgánem a byla zachována lhůta pro jeho vydání. Podle § 149 odst. 4 správního řádu činí základní lhůta pro vydání závazného stanoviska 30 dní. Nemá-li žádost o vydání závazného stanoviska předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve správní orgán žadatele k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou

Lhůta a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti. Po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží. Ode dne odstranění vad žádosti počne běžet nová lhůta pro vydání závazného stanoviska. Žádost byla podána dne 17.12.2023, žadatel doplnil svoji žádost naposledy dne 27.03.2024. Předmětné závazné stanovisko ze dne 12.04.2024 bylo vydáno dne 12.04.2025 a téhož dne doručeno žadateli. Lhůta pro vydání závazného stanoviska byla tedy zachována.

Předmětem stavebního záměru je novostavba bytového domu s přibližně 159 bytovými jednotkami situovanými ve 2. až 8. nadzemním podlaží (NP), s prostory pro komerční využití v parteru (1. NP) a s garážovými stáními, sklepními kóji a provozním a technickým zázemím v podzemních podlažích (1. až 3. PP).

Součástí záměru jsou rovněž stavební úpravy komunikací a venkovních parkovacích ploch (zčásti nově zřízených, zčásti stavebně upravených), dále sadové úpravy a úpravy či nové vedení technické infrastruktury.

V rámci stavebního záměru je rovněž navržena úprava stávajícího uličního prostoru v okolí objektu, budou zřízena nová parkovací stání v přilehlých ulicích Hofbauera, Kolínova a Španielova, a dále úprava vnitrobloku mezi novostavbou a stávajícím objektem č. p. 1124.

Orgány ochrany přírody a krajiny jsou povinny především střežit veřejný zájem na ochraně životního prostředí a vyvažovat jiné zájmy, které mohou být protichůdné k tomuto veřejnému zájmu. V případě vydávání jak rozhodnutí, tak i závazných stanovisek k povolení kácení dřevin, orgán ochrany přírody musí objektivně posoudit a náležitě odůvodnit, zda zájem na pokácení dřevin převyšuje konkurující veřejný zájem na jejich zachování, anebo zda tomu tak není. Správní orgán přitom váží estetický a funkční význam dřevin na straně jedné a závažnost důvodů pro jejich pokácení na straně druhé, aby mohl rozhodnout, jestli pokácení dřevin povolí či nikoliv, případně rozhodnout o uložení náhradní výsadby a následné péče o ni, je-li to vzhledem k místním poměrům možné, s cílem dosáhnout přiměřené kompenzace vzniklé ekologické újmy. Zda důvody uvedené v žádosti o povolení kácení jsou závažné, je nutno vždy vztahovat k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů. Vyhodnocení vztahu ochrany dřevin a ochrany těchto jiných zájmů je pak nutno provést v rámci rozhodovací činnosti.

OCP MHMP konstatuje, že OŽPD ÚMČ Praha 17 se s výše uvedenými požadavky věcně vypořádal správně, zohlednil podstatné skutečnosti a postupoval v souladu se zákonem. Nicméně správní úvaha, na jejímž základě bylo závazné stanovisko vydáno, nebyla v dostatečné míře promítnuta do odůvodnění vydaného závazného stanoviska. Odůvodnění předmětného závazného stanoviska je formulováno v minimálním rozsahu.

Konkrétně nebyla v dostatečném rozsahu objasněna úvaha, že v daném případě zájem na pokácení dřevin převažuje nad veřejným zájmem na jejich zachování. V odůvodnění dále chybí širší popis estetického a funkčního významu dřevin, správní úvaha o ekologické újmě a přiměřenosti uložené náhradní výsadby.

Z uvedeného důvodu OCP MHMP doplnil odůvodnění závazného stanoviska tak, aby z něj bylo jednoznačně patrné, že správní orgán při svém rozhodování zvážil všechny relevantní skutečnosti, včetně významu dotčené zeleně, charakteru navržené náhradní výsadby a účelu záměru, a aby byla správní úvaha vyjádřena přezkoumatelným a srozumitelným způsobem.

Z odůvodnění závazného stanoviska vyplývá, že OŽPD ÚMČ Praha 17 vycházel při svém posouzení především z odborného dendrologického průzkumu, který zpracovala Ing. Romana Michálková, Ph.D.

Uvedený průzkum obsahuje kromě základních dendrometrických údajů (výška dřeviny, šířka koruny, nasazení koruny, obvod kmene) také vyhodnocení fyziologické vitality, zdravotního stavu a sadovnické hodnoty jednotlivých dřevin. Dále součástí průzkumu je ocenění dřevin podle Metodiky oceňování dřevin rostoucích mimo les vydané Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR.

Předmětné dřeviny rostou na pozemcích parc. č. 1234/1, 1234/5 a 1234/124, vše v k. ú. Řepy. Plochy zeleně jsou tvořeny převážně úzkými pásy mezi stávajícím objektem obchodního zařízení (který má být v rámci záměru odstraněn) a přilehlými komunikacemi. V zájmovém území převažují zpevněné plochy.

*Na těchto zelených pásích roste celkem 19 stromů, převážně jehličnatých dřevin – konkrétně se jedná o borovici černou (*Pinus nigra*), jedli stejnobarvou (*Abies concolor*), smrk pichlavý (*Picea pungens*) a zerav řasnatý (*Thuja plicata*). V kolizi se stavebním záměrem je 16 stromů, jejichž odstranění vyžaduje souhlas orgánu ochrany přírody. Jedná se o stromy označené čísly: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 a 19.*

K funkčnímu a estetickému významu posuzovaných dřevin

Z obecného hlediska je nutné konstatovat, že dřeviny nepředstavují pouze jednotlivé rostlinné organismy, ale tvoří zároveň samostatný, svébytný habitat – ekologickou niku umožňující trvalou existenci celého spektra dalších organismů, které jsou na ně a vzájemně na sebe ekologicky vázány. Ekologická a funkční hodnota dřevin je přímo úměrná druhové diverzitě tohoto soustředěného společenství a míře jeho integrace do širšího městského či příměstského ekosystému.

Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění celé řady funkcí, které mimo-lesní zeleň v urbanizovaném prostředí zajišťuje. Na svém stanovišti přispívají k formování příznivějšího mikroklimatu, a to zejména:

- zmírňováním teplotních výkyvů (snižování teplotní amplitudy), o redukci radiační teploty,*
- zvyšováním relativní vlhkosti vzduchu,*
o ovlivňováním rychlosti proudění vzduchu.

Dále plní významnou zdravotně-hygienickou funkci, zahrnující:

- pozitivní ovlivňování plynného složení ovzduší (např. zachyt CO_2 , produkce kyslíku),*
- snižování prašnosti a hlučnosti,*
- produkci biologicky aktivních těkavých látek (např. fytoncidů).*

Současně mají i funkci vodohospodářskou (zadržování srážkové vody, zpomalování odtoku) a ekologickou (útočiště a migrační koridor pro drobnou faunu, podpora biodiverzity).

Celkový zdravotní stav a vitalita posuzovaných dřevin je pouze mírně snižena, což lze s ohledem na dané stanovištní podmínky a absenci pravidelné péče hodnotit jako celkově uspokojivý stav. V řešeném území se nenacházejí unikátní, zvláště chráněné ani jinak významné dřeviny, které by vyžadovaly zvláštní režim ochrany. Všechny posuzované stromy jsou mladšího věku.

Při hodnocení dřevin byla mimo jiné zohledněna také jejich sadovnická hodnota (SH), tj. hodnota shrnující biologické a estetické vlastnosti dřeviny, které nelze vyjádřit standardními dendrometrickými údaji. Toto

hodnocení vychází z metodiky J. Machovce uvedené v publikaci Sadovnická dendrologie – učební texty SPN, Praha 1982.

V daném případě mají stromy průměrnou sadovnickou hodnotu, jedná se tedy o dřeviny bez výjimečné estetické či biologické významnosti.

Závažný důvod ke kácení

OCP MHMP při přezkumu závazného stanoviska zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin, vyplývající z jejich funkční, ekologické, estetické a hygienické hodnoty v urbanizovaném prostředí, a na straně druhé zájem žadatele na realizaci stavebního záměru.

Cílem posuzovaného záměru je výstavba souboru staveb s převládající funkcí bydlení – konkrétně bytového domu o 3 podzemních a 8 nadzemních podlažích. V parteru objektu jsou navrženy prostory pro komerční využití. Záměr dále zahrnuje úpravy uličního prostoru a řešení vnitrobloku mezi nově navrženým objektem a stávajícím domem č. p. 1124, v území vymezeném ulicemi Hofbauerova, Kolínova a Španielova. Součástí záměru je i odstranění stávajícího, technicky dožilého objektu bývalého obchodu a úprava navazujících zpevněných ploch.

Realizací stavby bude částečně proměněn charakter území, avšak zároveň dojde k naplnění důležitého veřejného zájmu – uspokojení poptávky po nových bytových jednotkách, jejichž dlouhodobý nedostatek je jedním z hlavních faktorů ovlivňujících kvalitu života obyvatel hl. m. Prahy.

OCP MHMP konstatuje, že záměr je v souladu s cíli územního plánování. Umisťování nové bytové výstavby do již urbanizovaných území, vybavených dopravní a technickou infrastrukturou, představuje efektivní využití zastavitelného území a přispívá k omezení tlaků na zástavbu volné krajiny. Posílení bytového fondu v intravilánu města je považováno za klíčový nástroj udržitelného rozvoje, a to nejen z hlediska životního prostředí, ale i z hlediska sociální stability a ekonomické dostupnosti bydlení.

Nedostatečná kapacita bytového fondu je dlouhodobě identifikována jako zásadní problém s negativními dopady na sociální soudržnost a ekonomickou dostupnost bydlení v hl. m. Praze. Omezená nabídka bydlení přispívá ke zvyšování cen nemovitostí i nájmu, čímž ztěžuje přístup k bydlení zejména mladým rodinám, seniorům a osobám s nižšími příjmy. Tento problém je podrobně analyzován ve Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze, kterou v lednu 2021 zpracoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zajištění dostupného a kvalitního bydlení je současně jednou z priorit sociální politiky státu, jak vyplývá z Programového prohlášení vlády ČR publikovaného dne 01. 03. 2023.

Na základě výše uvedeného má OCP MHMP za to, že realizace záměru představuje závažný důvod ke kácení dřevin ve smyslu § 8 odst. 1 věty druhé zákona, který je způsobilý odůvodnit zásah do zeleně v rozsahu vymezeném závazným stanoviskem, za současného zajištění přiměřené ekologické kompenzace formou náhradní výsadby.

K ekologické újmě a náhradní výsadbě

Dendrologický průzkum a finanční ohodnocení stávající zeleně byly provedeny v souladu s Metodikou oceňování dřevin rostoucích mimo les vydanou Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR). Hodnota dřevin byla vyčíslena prostřednictvím internetové kalkulačky AOPK ČR, která slouží k určení rozsahu kompenzačních opatření při jejich kácení. Tato metodika je od roku 1993 standardně využívána, průběžně aktualizována a je doporučena k používání všem orgánům ochrany přírody ve správním i trestněprávním řízení.

Výpočet hodnoty dřeviny vychází zejména z objemu aktivní části stromu (tj. výška a šířka koruny) ve vztahu k průměru kmene ve výčetní výšce (130 cm nad zemí), druhu dřeviny, její dlouhověkosti, nadmořské výšky a konkrétního stanoviště. Výsledná hodnota představuje náklady, které by bylo třeba vynaložit k vypěstování srovnatelného jedince do odpovídající velikosti a kvality.

Součástí hodnocení jsou i další faktory, zejména zdravotní stav, fyziologická vitalita, defekty, atraktivita umístění, růstové podmínky a biologická hodnota. U porostů dřevin se zohledňuje nejen jejich objem (plocha a výška), ale rovněž pěstební stav a vhodnost daného porostu.

Na základě výše uvedeného byla hodnota kácených dřevin stanovena na 323 690 Kč.

OŽPD ÚMČ Praha 17 ve svém závazném stanovisku uložil realizaci náhradní výsadby v rozsahu 19 ks stromů a 6 ks stromových keřů. OCP MHMP následně upravil rozsah této náhradní výsadby na 19 ks stromů a 3 ks stromových keřů, a to tak, aby odpovídala výkresu SO 03 - Návrh sadových úprav - situace sadovnických úprav, zpracovanému Ing. Romanou Michálkovou, Ph.D., v 01/2023, v němž je zakresleno celkem 22 dřevin umístovaných na rostlý terén.

OCP MHMP stanovil jako povinnou pouze náhradní výsadbu na rostlém terénu, a to s ohledem na její trvalejší ekologický přínos a skutečnost, že rozsah této výsadby je z hlediska požadavků na náhradu dřevin zcela dostatečný. Nad rámec povinné výsadby návrh sadových úprav dále počítá s keřovým porostem na terénu o výměře 223,4 m² a s keřovým porostem na konstrukci o výměře 137,8 m².

Pro kompenzaci ekologické újmy byla v rámci závazného stanoviska uložena náhradní výsadba v tomto konkrétním rozsahu:

9x jerlín japonský (*Styphnolobium japonicum*) - 228 231 Kč,

8x javor červený (*Acer rubrum*) - 202 872 Kč,

2x javor mléč (*Acer platanoides*) - 51 194 Kč,

3x javor tatarský (*Acer tataricum*) - 22 470 Kč,

tj. celková hodnota výsadby činí 504 767 Kč, přičemž je do ní zahrnuta také pětiletá následná péče o vysazené dřeviny.

Rozdíl mezi hodnotou kácených dřevin a hodnotou uložené náhradní výsadby činí: 504 767 Kč - 323 690 Kč = 181 077 Kč.

Lze tedy konstatovat, že hodnota uložené náhradní výsadby, včetně pětileté následné péče, převyšuje hodnotu dřevin určených ke kácení o 181 077 Kč. OCP MHMP má za to, že tímto je vzniklá ekologická újma adekvátním a přiměřeným způsobem kompenzována.

Rozsah a způsob uložené náhradní výsadby odpovídají míře ekologické újmy způsobené kácením a představují účelnou a efektivní formu kompenzace, která bude realizována přímo v místě vzniku újmy.

Uložená povinnost provést výsadbu dřevin včetně zajištění pětileté následné péče představuje odpovídající náhradu za ztrátu původní zeleně a naplňuje požadavek zachování a obnovy funkce veřejné zeleně v urbanizovaném prostředí. Tím je zajištěna kontinuita ekologických funkcí a zachování prostorových vazeb na stávající vegetační prvky v území. Kompenzační opatření tak naplňují požadavky na zachování ekologické rovnováhy v souladu s § 9 odst. 1 zákona.

OCP MHMP zároveň připouští, že mladé vysazované dřeviny nemohou bezprostředně nahradit všechny ekologické, estetické a mikroklimatické funkce vzrostlých dřevin. S přihlédnutím k druhovému složení, množství a odbornému způsobu výsadby lze však předpokládat, že ekologické i společenské funkce městské zeleně v dané lokalitě budou v delším časovém horizontu odpovídajícím způsobem obnoveny a kompenzovány.

Současně byl stanoven požadavek, aby výsadba proběhla v souladu s platnými arboristickými standardy a příslušnými technickými normami ČSN, což má zajistit požadovanou kvalitu, stabilitu a dlouhodobou udržitelnost nově zakládané zeleně. Po výsadbovou péčí v maximálně možné délce (pět let) má být zabezpečeno ujetí dřevin, jejich zdárný vývoj a eliminace ztrát v počátečním období.

Kácení dřevin bude provedeno v doporučeném období vegetačního klidu, které se zpravidla vymezuje v intervalu od 1. listopadu do 31. března. Toto období minimalizuje negativní dopady na fyziologické procesy dřevin i na aktivitu živočichů, zejména hnízdícího ptactva.

OCP MHMP přistoupil ke změně závazné části předmětného závazného stanoviska, a to formou jejího upřesnění. Konkrétně byly upřesněny počty dřevin stanovené k náhradní výsadbě, doplněny příslušné technické normy ČSN vztahující se k výsadbě a péči o dřeviny, a rovněž byly doplněny další podmínky týkající se následné péče o vysazené dřeviny.

Tímto postupem bylo dosaženo vyšší míry jednoznačnosti a přehlednosti závazného stanoviska, čímž se současně posílila právní jistota jak správního orgánu, tak žadatele i dalších účastníků navazujícího řízení.

K odvolacím námitkám odvolatelů uvádí OCP MHMP následující:

Námítka: dojde k významnému úbytku zeleně v daném území; stavebníkem navrhovaná náhrada stávající zeleně není dostačující; stávající zeleň zůstane v terénu zachována pouze na ploše 260,5 m², a zlikvidovaná zeleň bude nahrazena zelení na konstrukci, zelenou střechou a výsadbou ve zpevněných plochách.

OCP MHMP uvádí, že v rámci stavebního záměru bude pokáceno celkem 19 ks dřevin. K jejich nahrazení byla uložena náhradní výsadba ve stejném rozsahu 19 ks dřevin, doplněná o výsadbu 3 ks stromových keřů. Nad rámec této povinnosti budou realizovány další sadové úpravy, jak vyplývá z projektové dokumentace (výkres SO 03 - Návrh sadových úprav, Situace sadovníckých úprav, zpracované Ing. Romanou Michálkovou, Ph.D., v lednu 2023), které zahrnují rovněž výsadbu pokryvných keřů a zřízení extenzivní zeleně na střešních konstrukcích.

Kácené dřeviny měly převážně doplňkovou funkci k původnímu objektu obchodu. Nově navržená vegetace bude plnit analogickou funkci ve vztahu k novému polyfunkčnímu objektu. I vegetace na konstrukcích

(např. střešní zeleň) bude mít zajištěny vhodné růstové podmínky – mocnost vegetační vrstvy bude dosahovat 90 cm, což je dle oborových standardů postačující pro růst menších stromů a keřů.

Z hlediska kvantitativního i finančního srovnání lze konstatovat, že hodnota uložené náhradní výsadby včetně následné péče převyšuje hodnotu kácených dřevin o 181 077 Kč, čímž je vzniklá ekologická újma kompenzována v přiměřeném rozsahu.

OCP MHMP konstatuje, že pokácením dotčených dřevin dojde ke vzniku ekologické újmy, avšak její rozsah lze kompenzovat zachováním nebo opětovným zavedením vegetace obdobného druhového složení a ekologické funkce. Tím nedojde k úbytku primárních producentů ani k zásadnímu narušení autoregulačních schopností místního ekosystému.

Na okraj OCP MHMP podotýká, že mu dle jeho věcné působnosti dle zákona nepřísluší hodnotit architektonický ani sadovnický záměr projektanta. V rámci posouzení závazného stanoviska je OCP MHMP oprávněn posuzovat pouze přiměřenost uložené náhradní výsadby, její ekologickou účinnost a faktickou proveditelnost v podmínkách konkrétní lokality.

Závěr:

OCP MHMP jako příslušný správní orgán podle § 149 odst. 7 správního řádu posoudil závazné stanovisko OŽPD ÚMČ Praha 17 ze dne 12. 04. 2024, č. j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr, z hlediska jeho zákonnosti a věcné správnosti.

Na základě prostudování spisového materiálu neshledal OCP MHMP zásadní rozpor závazného stanoviska s právními předpisy. Pro zajištění vyšší míry určitosti, jednoznačnosti a právní jistoty však přistoupil postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu ke změně závazné části stanoviska, a to formou upřesnění požadavků na náhradní výsadbu, doplnění dalších technických norem a upřesnění podmínek následné péče.

Zároveň byly do odůvodnění závazného stanoviska doplněny některé úvahy, které nebyly v původním závazném stanovisku dostatečně rozvedeny, zejména správní úvahy týkající se vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin, závažnosti důvodů ke kácení a kompenzaci ekologické újmy.

Ve zbývajícím rozsahu bylo závazné stanovisko shledáno věcně správným, odpovídajícím požadavkům právních předpisů a jeho obsah zůstává nedotčen.

Odbor stavebního řádu MHMP dále konstatuje, že na základě výše uvedeného a po přezkoumání předložené projektové dokumentace (SO 03 - Návrh sadových úprav, technické zprávy a situace sadovnických úprav, zpracované Ing. Romanou Michálkovou, Ph.D., 01/2023), která zahrnuje nad rámec uložení náhradní výsadby rovněž výsadbu pokryvných keřů a zřízení extenzivní zeleně na střešních konstrukcích, zjistil, že stavebním záměrem nedojde k úbytku zeleně v posuzované ploše. V rámci stavebního záměru bude pokáceno celkem 19 ks dřevin. K jejich nahrazení byla uložena náhradní výsadba ve stejném rozsahu 19 ks dřevin, doplněná o výsadbu 3 ks stromových keřů. Kácené dřeviny měly převážně doplňkovou funkci k původnímu objektu obchodu. Nově navržená vegetace bude plnit analogickou funkci ve vztahu k novému polyfunkčnímu objektu. Tím nedojde k úbytku primárních producentů ani k zásadnímu narušení autoregulačních schopností místního ekosystému. Námitka je nedůvodná.

V průběhu odvolacího správního řízení byly doplněny podklady pro rozhodnutí, se kterými v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu odvolací správní orgán seznámil účastníky řízení a dal jim možnost se k doplněným podkladům vyjádřit.

Dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu se k doplněným podkladům se vyjádřil Petr Šebeček. Ve svém vyjádření vyslovil nesouhlas s vydanými přezkoumanými závaznými stanovisky, a to

Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j. MMR-79145/2025-84 ze dne 10.12.2025, namítá nedostatečné přezkoumání, a to spatřuje především v nesprávném vymezení srovnávacího území, v otázce pohody bydlení a ve formalistickém vypořádání odkazu na Metropolitní plán;

Odboru ochrany prostředí, odd. právního, MHMP č.j. MHMP 755138/2025, sp. zn. S-MHMP 593652/2025 ze dne 10.07.2025, namítá nedostatečné přezkoumání otázky úbytku zeleně rostoucí v terénu;

Odboru pozemních komunikací a drah, odd. silničního správního úřadu, MHMP č.j. MHMP 892289/2025/O4/Kf, sp. zn. S-MHMP 593375/2025PKD ze dne 27.08.2025 (namítá nedostatečné přezkoumání kapacity komunikací a dopravy v klidu v dané lokalitě;

Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. MZDR 12944/2025-4/OVZ ze dne 20.04.2026, namítá nedostatečné přezkoumání ovlivnění stávajících objektů z hlediska denního osvětlení a proslunění.

Odbor stavebního řádu uvádí, že dle 149 odst. 7 správního řádu *„jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.“ Dle odst. 8 tohoto ustanovení správního řádu „nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.“* Odvolací správní orgán postupoval v souladu s výše uvedeným ustanovením správního řádu, kdy v přezkumném řízení nadřízený správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska, neshledal odvoláním napadené stanovisko nezákonné. Toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu nelze přezkoumat v rámci odvolání dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, jak požaduje odvolatel, protože správní řád takový postup nezná a neupravuje.

Dále se dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu se k doplněným podkladům vyjádřila městská část Praha 17, která namítá nedostatečné přezkoumání negativního ovlivnění osvětlení části učeben ZUŠ Blatiny uvedené v závazném stanovisku Ministerstva zdravotnictví ČR pod č.j. MZDR 12944/2025-4/OVZ ze dne 20.04.2026.

Jak již bylo uvedeno výše, dle 149 odst. 7 správního řádu *„jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.“ Dle odst. 8 tohoto ustanovení správního řádu „nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.“* Odvolací správní orgán postupoval v souladu s výše uvedeným ustanovením správního řádu, kdy v přezkumném řízení nadřízený správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska, neshledal odvoláním napadené stanovisko nezákonné. Toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu nelze přezkoumat v rámci odvolání dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, jak požaduje odvolatel, protože správní řád takový postup nezná a neupravuje.

Technické podklady obsahují vnitřní rozpory nebo nejsou doloženy do spisu, např. dodatek k posouzení ovlivnění stávajícího objektu ZUŠ Blatiny navrhovanou zástavbou ze dne 8.1.2026, pod č.j. HSHMP 01425/2026.

Odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že se k výše uvedenému bodu podrobně vyjádřil ve výše uvedené námitce č. 10, k námitkám týkajících se hluku, prašnosti, vibrací, staveništní dopravy a omezení provozu ZUŠ v průběhu demolice a realizace stavby se vyjádřil ve výše uvedených námitkách č. 2, 3 a 6, dopravního napojení ve výše uvedených námitkách č. 2 a 6.

Dále městská část Praha 17 ve svém vyjádření uvádí, mimo odvolací námítky, pochybnost o tom, že nebyla prokázána možnost vsakování.

Odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že součástí závazného stanoviska sp. zn. S-ÚMČP17 021213/2023/2 a č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024, které bylo přezkoumáno a potvrzeno nadřízeným správním orgánem Odborem ochrany prostředí, odd. právního, MHMP č.j. MHMP 755138/2025, sp. zn. S-MHMP 593652/2025 ze dne 10.7.2025, bylo pod bodem 8. posouzení z hlediska vod. Vodoprávní úřad došel k závěru, že uskutečněním záměru za dodržení stanovených podmínek nebudou ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem. Odbor stavebního řádu MHMP dále uvádí, že dle předložené projektové dokumentace „IO 04 Dešťová kanalizace“, autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby Ing. Kateřina Mikešová, ČKAIT 0001468, dat. 01/2023, bude likvidace dešťových vod řešena do dešťové kanalizace, vč. dvou retenčních nádrží a uličních vpustí, což je v souladu s výše uvedeným závazným stanoviskem a ustanovením § 38 odst. 1 písm. c) PSP.

K nedostatečným podkladům k založení stavby a ochranu budovy ZUŠ Blatiny odbor stavebního řádu MHMP konstatuje, že otázka provedení a zajištění stavební jámy není věcí územního řízení, ale věcí řízení stavebního, tato otázka bude konkrétně řešena v dalším stupni projektové dokumentace, a sice v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a bude konkrétně zkoumána a hodnocena ve stavebním řízení pro vydání stavebního povolení předmětné stavby, teprve pravomocným stavebním povolením vznikne pro stavebníka právo provést navrhovanou stavbu. Jde o otázky konkrétního technického postupu při provádění stavby, což je vskutku problematika, která má být řešena až ve stavebním řízení.

Tento názor potvrdil i Městský soud ve svém rozsudku č.j. 10 A 141/2011-120-129 ze dne 23.4.2013, v němž je tato problematika odůvodněna na str. 9 „*Je-li v daném případě předmětem námitek vznesených v územním řízení otázka provedení stavební jámy a jejího zajištění, jde o otázky konkrétního technického postupu při provádění stavby, což je vskutku problematika, která má být řešena až ve stavebním řízení.*“ Městský soud došel v citovaném rozsudku ohledně žalobní námítky odvolatele, týkající se problematičného založení stavby, zajištění stavební jámy, rizika deformace terénu a statických účinků na okolní pozemky a stavby k závěru, že jde o problematiku týkající se stavebního řízení. Rovněž došel k závěru, že bylo prokázáno, že stavbu lze z hledisek odvolatelem namítaných na dotčených pozemcích umístit, byť s určitou mírou rizika. Toto riziko však musí být posouzeno v podkladech pro vydání stavebního povolení.

K rozporu počtu kácených stromů odbor stavebního řádu MHMP uvádí, že závazného stanoviska sp. zn. S-ÚMČP17 021213/2023/2 a č.j. ÚMČP17 021213/2023/ŽPD/Šr ze dne 12.4.2024, bylo přezkoumáno odborem ochrany prostředí, odd. právního, MHMP č.j. MHMP 755138/2025, sp. zn. S-MHMP 593652/2025 ze dne 10.7.2025, který uvedené závazné stanovisko změnil a ve zbytku potvrdil, viz námitka č. 11.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je nesprávné, 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. Hlaváček & partner, s.r.o., IDDS: s2iad8z

sídlo: Vokovická č.p. 685/14, 160 00 Praha 6-Vokovice

zastoupení pro: AP Beta s.r.o., Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město

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. Kolektory Praha, a.s., IDDS: pybesya

sídlo: Pešlova č.p. 341/3, 190 00 Praha 9-Vysočany

5. Městská část Praha 17, IDDS: 4mnbvza

sídlo: Žalanského č.p. 291/12b, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

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

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

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

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

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

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

9. Veolia Energie Praha, a.s., IDDS: y7vt83i

sídlo: Na Florenci č.p. 2116/15, 110 00 Praha 1-Nové Město

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

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

11. Mgr. Helena Baumann Kadlecová, IDDS: pyqduv3

- trvalý pobyt: Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
12. Jan Bozděch, Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
13. Ivana Bozděchová, IDDS: wvp5mr2
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
14. Ing. Zdeněk Buk, Ph.D., IDDS: nb99fhh
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
15. Bc. Hana Buková, IDDS: jsvgl3v
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
16. Simona Červená, Španielova č.p. 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
17. Ing. Martin Drinka, IDDS: pfbnahc
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
18. Ladislava Dubská, Na výsluní č.p. 3388/43, 100 00 Praha 10-Strašnice
19. Ivan Dubský, Letohradská č.p. 557/44, 170 00 Praha 7-Holešovice
20. Ing. Věra Filipová, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
21. Ing. Iveta Francová, IDDS: 27eywns
trvalý pobyt: Ovčáry č.p. 93, 277 14 Dřísy
22. Martina Frýbert Krátká, Švermova č.p. 453, 441 01 Podbořany
23. Mgr. Štěpán Frýbert, IDDS: d6ch5gp
trvalý pobyt: Švermova č.p. 453, 441 01 Podbořany
24. Daniel Granát, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
25. Kateřina Granátová, IDDS: ujmvavd
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
26. MUDr. Lenka Habrová, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
27. JUDr. Karel Hejl, Jenečská č.p. 212/36, Praha 6-Liboc, 161 00 Praha 614
28. Bohumila Hejlová, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
29. Petr Humení, IDDS: sx2zstm
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
30. Eva Husníková, Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
31. Zuzana Chaloupková, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
32. Nikolay Ivanushkin, Hofbauerova č.p. 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
33. Anna Jendrušková, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
34. Veronika Kabelová, Španielova č.p. 1313/21, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
35. Helena Kadlecová, IDDS: 7xp958w
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
36. Martin Kastner, IDDS: 5wie249
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
37. Iveta Kastnerová, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
38. Johana Kastnerová, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
39. Doc.JUDr. František Klimeš, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
40. JUDr. Jaromír Klimša, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
41. Radka Knottová, IDDS: kz6avmc
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
zastoupení pro: Anežka Knottová, Španielova 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

42. František Komárek, Španielova č.p. 1271/46, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
43. Jitka Komárková, IDDS: bxa82d3
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1271/46, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
44. Ing. Dana Kopecká, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
45. Jana Kopecká, IDDS: 247sben
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
46. Zuzana Kopecká, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
47. Jakub Kopecký, IDDS: akpu4pg
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
48. Alena Kovářová, Španielova č.p. 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
49. Tereza Kovářová, Španielova č.p. 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
50. Vladimíra Krochmalová, IDDS: bthdhns
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
51. Jana Krupicová, Hofbauerova č.p. 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
52. Michaela Kühnová, IDDS: jv2g2ry
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
53. Petr Kuzma, IDDS: e9n8hqt
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
54. Jiří Kvasnička, IDDS: esxiu6m
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1318/51, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
55. Tomáš Kvídera, Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
56. Jana Kvíderová, IDDS: mbx9k66
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
57. Zhenmei Li, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
58. Vladimír Liška, Španielova č.p. 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
59. Kateřina Lišková, Španielova č.p. 1275/38, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
60. Albert Luterán, Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
61. Kristina Luteránová, Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
62. Regina Marenová, Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
63. Petra Mašková, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
64. Michaela Matěková, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
65. Ing. Pavel Matus, Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
66. Eva Matusová, Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
67. Ing. Jan Maxa, IDDS: 83w5mmd
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
68. Klára Maxová, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
69. Ing. Václav Moldan, Španielova č.p. 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
70. Vivien Francois Xavier Mousqueton, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
71. Ing. Tomáš Musil, Ph.D., IDDS: gsje48t
trvalý pobyt: Masarykova č.p. 69, 257 22 Čerčany
72. Eva Nosková, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
73. MUDr. Eliška Novotná, IDDS: iugzzf7
trvalý pobyt: Přední č.p. 371, 252 45 Zvole u Prahy

74. Mgr. Jiří Novotný, Severní č.p. 863/1, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary 5
75. Tomáš Palát, IDDS: g26kauw
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1265/9, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
76. Zdeněk Palice, Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
77. Jana Palicová, Španielova č.p. 1270/48, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
78. Peter Pariš, IDDS: jmbtjaw
trvalý pobyt: Hofbaueroва č.p. 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
79. Milada Parišová, Hofbaueroва č.p. 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
80. Jana Pokorná, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
81. Lucie Pokorná, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
82. Tereza Pokorná, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
83. Jiří Pokorný (1971), Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
84. Jiří Pokorný (1999), Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
85. Hana Porubčanová, IDDS: kvdumxt
trvalý pobyt: Bazovského č.p. 1117/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
86. Vladimír Pospíšil, Španielova č.p. 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
87. Ing. Lucie Preislerová, IDDS: 32x3pzu
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
88. Svatopluk Roznětínský, IDDS: 6xzmz82
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
89. Miluše Sedláková, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
90. Libor Sionko, IDDS: 6rkydz7
trvalý pobyt: V Americe č.p. 203, 267 16 Vysoký Újezd
91. Martina Sionková, IDDS: w4bxbx9
trvalý pobyt: V Americe č.p. 203, 267 16 Vysoký Újezd
92. Milan Smékal, IDDS: cyu4eub
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1311/56, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
93. Jan Sokol, IDDS: 7vpdbmu
trvalý pobyt: Tomanova č.p. 1351/44, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
94. Jana Sokolová, Tomanova č.p. 1351/44, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
95. Ing. Vladimír Stáňa, IDDS: qfr3u57
trvalý pobyt: 5. května č.p. 1109/63, 140 00 Praha 4-Nusle
96. Ing. Vladimír Stáňa, Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
97. Jarmila Stáňová, Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
98. Ing. Věra Suchá, Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
99. Lenka Suchopárová, Hofbaueroва č.p. 1447/6, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
100. Mgr. Peter Suchý, IDDS: syekudv
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
101. Mgr. Vladimír Holec advokát, IDDS: yxfjpuy
místo podnikání: Vinohradská č.p. 2133/138, 130 00 Praha 3-Vinohrady
zastoupení pro: Petr Šebeček, Sanderova 1616/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
102. Ema Šmerdová, Španielova č.p. 1276/36, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
103. Jana Šmerdová, Španielova č.p. 1276/36, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

104. Martin Šmol, Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
105. Ing. Jaromír Špringer, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
106. Eva Špringerová, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
107. Barbora Štísová, Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
108. PhDr. Rudolf Šup, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
109. Mgr. Naděžda Šupová, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
110. Ivana Švelchová, IDDS: bajq9mf
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1264/11, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
111. Ing. Hana Šviantková, Španielova č.p. 1274/40, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
112. Renata Tichá, Španielova č.p. 1262/15, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
113. Lenka Tichomirová, Španielova č.p. 1266/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
114. Jaroslav Třešňák, IDDS: rpgac52
trvalý pobyt: Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
115. Miroslav Vlček, Španielova č.p. 1263/13, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
116. Mgr. Dana Vojáčková, Španielova č.p. 1261/17, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
117. VM advokátní kancelář s.r.o., IDDS: dqbgpnr
sídlo: Elišky Krásnohorské č.p. 123/10, 110 00 Praha 1-Staré Město
zastoupení pro: Městská část Praha 17, Žalanského 291/12b, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
118. Společenství vlastníků domu Španielova 1270-1276, IDDS: cqhr64n
sídlo: Španielova č.p. 1276/36, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

II. ostatní

119. 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
120. 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
121. Úřad městské části Praha 17, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: 4mnbvza
sídlo: Žalanského č.p. 291/12b, Řepy, 163 00 Praha 618

III. na vědomí

122. Úřad městské části Praha 17, odbor výstavby, IDDS: 4mnbvza
sídlo: Žalanského č.p. 291/12b, Řepy, 163 00 Praha 618