HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní

MHMPXPS4WGVF

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1052113/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 287166/2025/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Klára Kayedová
236 00 4771
Počet listů/příloh: **22/0**
Datum:
12.11.2026

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 podal

Ing. Radim Janeš, nar. 16.7.1963, Nad Mlynářkou 2566/9, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing.arch. Dušana Janská, nar. 4.2.1945, Nad Mlynářkou 2568/13, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Jakub Kočí, nar. 23.6.1988, Nad Mlynářkou 2564/5, 150 00 Praha 5-Smíchov,
MUDr. David Krýsl, nar. 11.10.1977, Nad Mlynářkou 2565/7, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing. Lukáš Příklenk, nar. 7.6.1983, Na Hřebenkách 1892/47, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing. Jana Příklenková, nar. 13.9.1978, Nad Mlynářkou 2567/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

(dále též "odvolatelé") proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Hřebenky Property Development s.r.o., IČO 04751914, Na Vidouli 1/1, Praha 5-Jinonice, kterou zastupuje CREDITAS Real Estate Management s.r.o., IČO 06593739, Walterovo náměstí 329/3, Praha 5-Jinonice, Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. MC05 3311540/2024, spis.zn. MC05/OSU/4693/2017/No/Sm.630 ze dne 18.12.2024** a kterým bylo vydáno společné povolení podle ust. § 94a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, pro stavbu nazvanou

„Novostavba bytového domu - Rezidence Mlynářka“

včetně přípojek sítí technického vybavení, opěrné stěny, pojízdné rampy, a zpevněných ploch

na pozemcích parc. č. 3920/12, 3934/1, 3934/2, 4845/1 v katastrálním území Smíchov,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, která podali Ing. Radim Janeš, Ing.arch. Dušana Janská, Jakub Kočí, MUDr. David Krýsl, Ing. Lukáš Příklenk a Ing. Jana Příklenková, zamítá a rozhodnutí č.j.: MC05 3311540/2024, spis.zn.: MC05/OSU/4693/2017/No/Sm.630 ze dne 18.12.2024 potvrzuje.

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

Hřebenky Property Development s.r.o., Na Vidouli 1/1, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58
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
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal pod č.j. MC05 3311540/2024, spis.zn. MC05/OSU/4693/2017/No/Sm.630 ze dne 18.12.2024 rozhodnutí r popsané ve výroku tohoto rozhodnutí. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolatelé odvolání.

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

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

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 20.7.2017, dokončuje se dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

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 projednávaný záměr v souladu s již neplatným územním plánem, proto se považuje bez dalšího za souladný i s aktuálně účinným novým Metropolitním plánem.

Odvolací správní orgán se stavbou zabývá opakovaně. Stavební úřad vydal společné povolení pod č.j. MC05 65878/2021, spis.zn. MC05/OSU/4693/2017/Pka/Sm.630 ze dne 31.3.2021, které odvolací správní orgán potvrdil rozhodnutím č.j. MHMP 202424/2022 ze dne 7.2.2022. Toto rozhodnutí bylo napadeno správní žalobou a Městský soud v Praze rozsudkem č. j. 3 A 31/2022 – 145 ze dne 27.2.2023 rozhodnutí odvolacího orgánu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Odvolací správní orgán tedy v souladu s právním názorem soudu rozhodnutí stavebního úřadu zrušil rozhodnutím č.j. MHMP 1592806/2023 ze dne 28.7.2023 a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. V rámci nového projednání bylo vydáno nyní napadené rozhodnutí stavebního úřadu.

Z předloženého spisu bylo zjištěno, že se jedná o stavbu bytového domu zasazenou do svažitého pozemku ve tvaru protáhlého kosodélníku, sklon pozemku je směrem k severozápadu, rozdíl terénu na jihovýchodním a severozápadním rohu pozemku je cca 9,5 m. V současné době se na pozemku v severní části nachází dvoupodlažní rodinný dům s podkrovím čp. 630 a doplňkové stavby, před započetím realizace záměru budou tyto stavby odstraněny včetně všech přípojek. Navržený objekt obdélníkového půdorysu bude podélnou osou orientovaný ve směru přibližně sever-jih. Objekt bude mít 1 podzemní podlaží s 26 garážovými stáními a technickým zázemím domu o maximálních rozměrech 16,845 x 51,985 m. Nadzemní část objektu je sestavena ze sedmi částí, sudé části mají modulovou šířku 5,5 m a hloubku max. 11,2 m, liché části mají modulovou šířku 7,8 m a hloubku v 1. np 12,63 m, ve 2. a 3. np 14,56 m (rozšíření západním směrem), ve 4. np 13,44 m. Severní lichá část a všechny sudé části mají 3 nadzemní podlaží, jižní lichá část a obě vnitřní liché části mají 4 nadzemní podlaží. 1. np má maximální půdorysný rozměr max. 12,63 x 48,44 m, k jižnímu bytu v 1. np je navíc přičleněna sezónní ložnice o rozměrech 8,18 x 3,79 m se vstupem přes předzahrádku. Vzhledem ke svažitosti pozemku bude jižní část objektu včetně sezónní ložnice zapuštěna do terénu, byt ve 2. np tak bude mít předzahrádku v jižní části pozemku. Byty v 1. np mají předzahrádku směrem na západ. Výškové rozměry a poměry: podlaha 1. np ±0,000 = 255,55 m n. m. v systému Bpv, úroveň atiky 3. np je +9,9 m, úroveň atiky 4. np +13,15 m od ±0,000. V objektu bude celkem 12 bytových jednotek, z toho 3 mezonetové, horní podlaží mezonetových bytů ve 4. np budou se spodním podlažím ve 3. np propojeny vnitřním schodištěm. V úrovni podlahy 1. np budou z východní strany dva vstupy do objektu, ze severní strany bude vjezd do podzemních garáží napojený rampou na přilehlou bezejmennou komunikaci (slepá část navazující na komunikaci Na Hřebenkách). Oba vertikální komunikační prostory jsou vybaveny schodištěm a výtahem, horní stanice výtahů je v bytech a bude mít zvláštní režim autorizovaného přístupu. Pro trvalé zajištění svahu po obvodu stavebního pozemku budou podle průběhu terénu na jižní a části východní hranice společné se sousedními pozemky provedeny zpevňující piloty o průměru 620 mm s opěrnou stěnou, tato pilotová stěna bude v hlavách pilot spřažena železobetonovým trámem. Na západní straně pozemku a na zbylé části východní strany, kde bude menší rozdíl terénů sousedících pozemků, budou vybudovány trvalé opěrné stěny v části s mikrozáporovým pažením. Výška opěrných a pilotových stěn se mění podle průběhu terénu, rozdíl terénu stávajících zahrad u sousedních řadových rodinných domů a upraveného terénu záměru (přístupový chodník ke vchodům) bude min. 0,9 m, max. 4,77 m. Na horní úrovni opěrných stěn na západní a jižní hranici je navrženo průhledné oplocení o výšce 1 m, na východní straně není oplocení navrhováno. Stavební jáma záměru bude zajištěna další dočasnou pilotovou stěnou z pilot o průměru 900 a 620 mm na jižní a východní straně a části západní strany podle zapuštění do terénu, pilotová stěna v místě hlubšího výkopu je navržena s rozepřením ocelovými rozpěrami a převázkami. Objekt bude připojen na technickou infrastrukturu vedenou v přilehlé komunikaci severně od objektu novými přípojkami vody, plynu, kanalizace a NN a SEK. Dešťová

voda bude akumulována v nádrži o max. objemu 15 m3, bude využívána k zálivce zahrad, přebytečná voda bude odvedena přes regulátor odtoku do kanalizačního řadu, jímka bude vybavena havarijním přepadem napojeným na svodné potrubí za regulátorem odtoku. Objekt bude vytápěn dvěma plynovými kotli v technické místnosti v suterénu, odvod spalin bude systémovým třísložkovým komínem vyvedeným nad střechu posledního podlaží.

Dokumentace přiložená k žádosti je datována 02 a 05/2017, doplněné části jsou označeny „05/2017 Revize ke dni 20.1.2024“, žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení byla podána dne 20.7.2017. V souladu s § 85 odst. 4) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, je předložená projektová dokumentace posuzována podle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy – dále jen PSP).

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

Odvolatelé ve svých shodných odvoláních uvedli následující odvolací námitky (psány kurzívou ve zkrácené verzi) a odvolací správní orgán k nim zaujímá následující stanovisko.

1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu

Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání bod 7a odst. 3 výše uvedené přílohy je uvedeno: „ Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, O V, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachováni, 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. “. Důležitý je také oddíl 15 bod 45 této přílohy, který vymezuje pojem stabilizovaného území takto: „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno zpravidla stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti nebo významného stavebního rozvoje. Přípustné řešení se 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.

Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2016, ve výkrese Struktura zástavby. V tomto výkrese je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina. Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem (viz http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicke_navody_a_vyklady_k_platnemu_uzemnimu_planu_20161101 .pdf).



Napadené rozhodnutí lokalitu nijak podrobněji nevymezuje. Odvolatel tvrdil, že lokalita vůči, které musí být záměr posuzován, je vymezena ulicemi Nad Výšinkou, Pod Výšinkou na jedné straně a na straně druhé ulicí Na Hřebenkách zakončenou na západě slepou ulicí a pojízdným chodníkem. Do této lokality již nepatří bytový dům na sever od pozemku parc. č. 3934/2 stojící' na veřejném prostranství při hlavní ulici Na Hřebenkách.

Bytový dům je umístěn na pozemek rodinného domu do lokality pouze a čistě rodinných domů v soukromých zahradách. Již tímto jiným způsobem užití odporuje podmínkám stabilizovaného území. Napadené rozhodnutí tuto skutečnost zcela úmyslně nezmiňuje, a naopak opakovaně poukazuje na nej rozsáhlejší stavby v okolí.

V odvolatelem vymezené lokalitě se nachází 31 rodinných domů, z toho přízemních je 7, jednopatrových 18 a dvoupatrových 6. Průměrná výška zastavěnosti činí tedy o něco méně než 1 patro. Odvolatel tvrdí, že podobný poměr bude velmi pravděpodobně typický i pro celou lokalitu Hřebenka. Navržený bytový dům má čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Počet podlaží je tedy v lokalitě vyšší než obvyklé (viz i 90 percentil, který je 3 NP, tj. 90% staveb je nižších než stavba povolovaná) a nezachovává, nedotváří a nerehabilituje stávající urbanistickou strukturu. Takto rozsáhlý bytový dům proto není v souladu s podmínkami územního plánu pro stabilizované území a není jej proto pro rozpor s územním plánem umístit. Napadené rozhodnutí namísto posouzení celkové výšky a podlažnosti v lokalitě, argumentuje několika málo nejvyššími stavbami v okolí (např. pětipodlažním bytovým domem na pozemku č.parc. 3920/5 k.ú. Smíchov, o kterém odvolatel tvrdí, že do dané lokality vůbec nepatří).

Na pozemku byl původně umístěn jednopatrový rodinný dům s podkrovím o velikosti zastavěné plochy 153 m2. Záměr jej nahrazuje čtyřpodlažním bytovým domem o velikosti zastavěné plochy 876 m2 (půdorysné rozměry cca 16,845 m x cca 51,985 m.) o 12 bytech s podzemní garáží o 26 stáních s dvoupruhovou příjezdovou komunikací se sloupem veřejného osvětlení uvnitř jízdního pruhu se světelnou signalizací namísto stávajícího pojízdného chodníku ke dvěma rodinným domům. Plocha zastavěná bytovým domem, sezónní ložnicí (23 m2), přístupovým chodníkem do domu (73 m2) a opěrnými zdmi (podél jižní a části východní hranice pozemku v délce cca 54 m o zastavěné ploše cca40 m2) je tak cca 7x větší než původní zastavěná plocha. Poměr zastavěné plochy i hrubých podlažních ploch neodpovídá měřítku rodinných domů v lokalitě ani měřítku sousedních řadových rodinných domů, které sice mohou být obdobně vysoké a rozsáhlé, ale nacházejí se na mnohem větším pozemku……

…Odvolatel tvrdí, že při umísťovaní staveb ve stabilizovaném území musí být nejprve s řádným odůvodněním definována lokalita vůči které se kritéria stabilizovanosti posuzují. Poté musí být umísťovaná stavby posouzena s existujícími stavbami v lokalitě, a to s hodnotami pro lokalitu typickými. Odvolatel

nesouhlasí s napadeným rozhodnutím, že je možné posuzovat stavbu pouze podle hodnot pro žadatele nejpříznivějších, tj. několika málo z desítek existujících staveb, a hodnoty na opačné straně škály zcela ignorovat (viz bezprostředně sousedící přízemní rodinný dům s podkrovím parc.č.3922) a v rozhodnutím ani nezmiňovat.

Urbanistická struktura je tvořena také krajině-ekologickou strukturou. Záměr nerespektuje přirozený svažitý tvar pozemku…..

…..Urbanistická struktura je tvořena také krajině-ekologickou strukturou. Záměr také zásadně redukuje rozsah zeleně z původní plochy cca 1337 m2 na nově pouze cca 478 m2. Zeleň je v poměru k velikosti pozemku a jeho zastavěné ploše mnohem nižší, než je v lokalitě obvyklé. ……

…….Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být zvýšení míry využití území nad úroveň typickou pro danou lokalitu, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.

Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být ani umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezovaných zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností jsou proto i jednotlivé stavby, a to obzvláště vícepatrové, které svými rozměry významně přesahují stávající strukturu území. Umísťovaná stavba nerespektuje koeficient zeleně obvyklý v dotčeném území, umísťované stavba dále nerespektuje ani velikost hrubé podlažní plochy a zastavěnosti vzhledem k dotčenému pozemku. Navrhovaná stavba je rozsáhlejší než je v dotčeném území obvyklé a je dokonce rozsáhlejší než by bylo možné umístit v území určeném pro novou zástavbu (vzhledem k velikosti pozemku investora). Jedná se proto o rozsáhlou stavební činnost, která navíc nerespektuje stávající urbanistickou strukturu.

Rozsudek NSS č.j. 5 As 122/2014 - 89 stanoví: „Při záměru umístit do již stabilizovaného území novou ... se tak při posouzení souladu záměru žadatele s vydanou územně plánovací dokumentací posuzuje otázka, zda se předmětnou Stavbou bytového domu nebude struktura zastavění podstatně měnit. Skutečnost, že v daném případě Uzemni plán konkrétní limity prostorového využití území pro novou stavbu ve stabilizovaném území nestanoví, tedy neznamená, že pro nové stavby umisťované do již stabilizovaného území vůbec žádné limity prostorového využiti (mimo obecného koncepčního východiska) neexistují. Lze tedy konstatovat, že nestanovuje-li územní plán pro stabilizované území ... konkrétní limity prostorového využití území, je při umisťování nové stavby do stabilizovaného území nutné brát ohled na souvislosti a charakter okolní zástavby a regulaci odvozovat od ní. Limity využití území je přitom třeba vykládat v souladu s cíli a úkoly územního plánování. “

Odvolatel tvrdí, že záměr je napadeným rozhodnutím umístěn v rozporu s územním plánem. Odvolatel tvrdí, že závazné stanovisko orgánu územního plánování je věcně nesprávné a nezákonné.

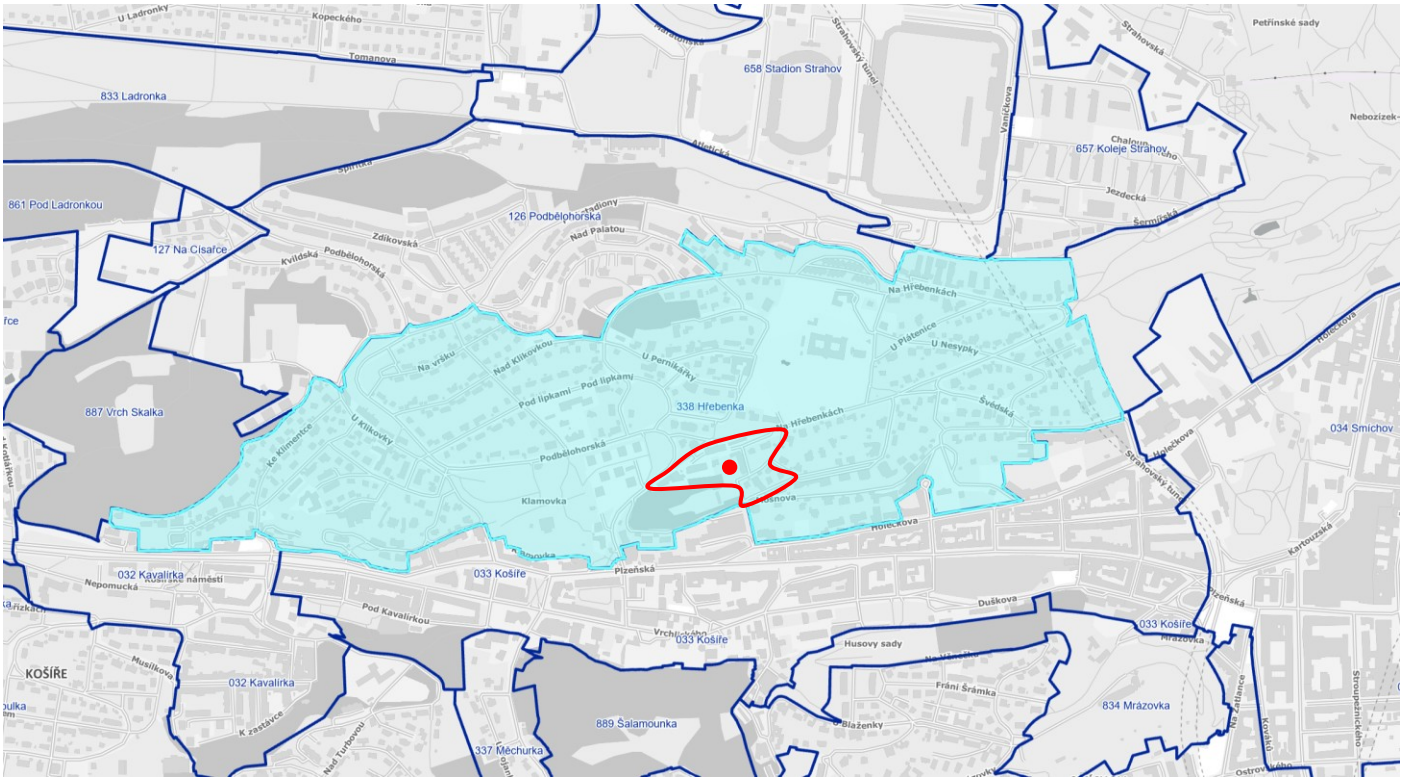
Vzhledem k tomu, že žádost o vydání společného rozhodnutí byla podána v roce 2017, je k posouzení souladu s územním plánem příslušný stavební úřad, který v rozhodnutí záměr posoudil na str. 13 až 16 se závěrem, že stavba je v souladu s požadavky územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. K odvolacím námitkám doplňujeme: Území vymezené stavebním úřadem jako lokalita 335 Hřebenka bylo součástí ÚAP dostupných v průběhu řízení a v době vydání rozhodnutí v březnu 2021. Na podzim 2021 byla změněna koncepce ÚAP, došlo k systémové změně těchto podkladů, byly aktualizovány a doplněny údaje a parametry sledované ÚAP. V aktuálních platných ÚAP je místo stavby v lokalitě označené jako 338 Hřebenka, které sahá od západního okraje přírodního parku Petřín po přírodní park Skalka, z jihu je vymezeno ulicemi Plzeňská, Pod Klikovkou, Mošnova a Holečkova, ze severu ulicemi U Klikovky, Pod

Stadiony, Pod Hybšmankou, Nad Klikovkou, Na Hřebenkách, Turistická. Odvolatel vymezil území ulicemi „Nad Výšinkou, Pod Výšinkou na jedné straně a na straně druhé ulicí Na Hřebenkách zakončenou na západě slepou ulicí a pojízdným chodníkem. Do této lokality již nepatří bytový dům na sever od pozemku parc. č. 3934/2 stojící na veřejném prostranství při hlavní ulici Na Hřebenkách.“ V území vymezeném odvolatelem se pozemek záměru nachází na samém západním okraji území, západněji je zahrnut sousedící rodinný dům čp 810 a není zahrnuta další navazující zástavba směrem na sever a západ, kdy nejbližší stavby jsou od pozemku záměru vzdáleny cca 15 a 30 m (bytové domy), v území vymezeném odvolatelem se nacházejí pouze rodinné domy (izolované, dvojdomy a řadové), nejedná se o území, které obklopuje pozemek záměru v rozsahu dostatečném pro objektivní hodnocení. Území vymezené stavebním úřadem je plošně příliš rozsáhlé (cca 1,9 x 0,7 km), a zahrnuje stavby pro bydlení i stavby občanské vybavenosti, u staveb pro bydlení je jedná o zástavbu rodinnými i bytovými domy, zástavbu izolovanou i řadovou, střechy šikmé i ploché. Pro posouzení, zda je záměr možné do území umístit je vhodnější vymezení takového území, s kterým má být navržený záměr v kontextu urbanisticky, architektonicky, podle dalších sledovaných parametrů a jeho začlenění do stávající zástavby obklopující pozemek záměru, a to území vymezené ulicemi Podbělohorská, Na Hřebenkách a Nad Mlynářkou (cca 0,3 x 0,15 km). Záměr se tak ocitá přibližně v centru území a zahrnuje různé druhy zástavby - jsou v něm jak rodinné domy (izolované, dvojdomy a řadové), tak domy bytové – zahrnuje tedy veškeré typy staveb pro bydlení. S přihlédnutím k funkčnímu využití stanovenému územním plánem leží celé území až k ulici Podbělohorská v jedné funkční ploše, a to OB – čistě obytné. Území navazující na vymezenou zástavbu z jihu je územím s plochou LR – lesní porosty a SP - sportu, které má zcela jiné využití a s posuzovaným záměrem nesouvisí. V takto vymezeném území se nacházejí podle podkladů ÚAP stavby o 1- 2 np, 3, 4 a 5 np. Max. 2 np má stavba čp. 810 (přízemní s podkrovím) západně od záměru. 2 – 3 np mají řadové domy čp. 2563 - 2568 východně od záměru, 3 np mají stavby čp. 3349 západně od záměru a čp. 1882, 1839 a 1884 východně od záměru. 4 np má stavba čp. 3299 západně od záměru a 5 np má stavba čp. 3156 západně od záměru a čp. 3157 severně od záměru. V území jsou rodinné domy včetně řadových s regulovanou výškou do 12 m v hladině III 0 – 12 m a IV 9 – 16 m, v hladině I 0 – 6 m je dům čp. 810 s regulovanou výškou 5 m, bytové domy jsou v hladinách IV 9 – 16 m a V 12 – 21 m - regulovaná výška bytového domu čp. 3157 severně od záměru a bytového domu čp. 3156 západně od záměru je 18,2 m. Hlavní římsa (atika) třípodlažních řadových rodinných domů východně od záměru je v úrovni od 268,2 m n. m. do 269,43 m n. m., hlavní římsa bytového domu čp. 3157 na straně orientované k záměru je v úrovni 269,1 m n. m., hlavní římsa bytového domu čp. 3156 nemá úroveň hlavní římsy v m n. m. v dokumentaci uvedenu. Vzhledem k rozmanitosti zástavby lze na jedné straně porovnávat půdorysné rozměry a parametry izolovaných rodinných domů a na druhé straně rozměry a parametry bytových domů, k nimž z důvodu konstrukčního řešení řadíme i řadové rodinné domy, neboť vytvářejí ucelený blok. U izolovaných rodinných domů se půdorysná plocha pohybuje od 190 m2 po 280 m2, bytové domy čp. 3156 a 3157 mají 652 a 662 m2 (podle evidence RÚIAN, případně podle údajů evidence ikatastr.cz), řadové rodinné domy čp. 2563 – 2568 mají podle evidence RUIAN i katastru celkem 590 m2 bez garáží, garáže podle evidence ikatastr.cz mají dohromady 147 m2, tj. celková zastavěná plocha je 738 m2. Hrubé podlažní plochy (HPP) u rodinných domů se pohybují od 350 do 560 m2, bytové domy s 5 np mají HPP 2016 a 2064 m2, řadové rodinné dům o 2 a 3 np mají HPP celkem 1720 m2. Regulovaná výška záměru je max. 13,2 m, tj. výšková hladina IV 9 – 16 m, hlavní římsa (atika střech) tří 4podlažních částí záměru je ve výškové úrovni 268,70 m n. m., zastavěná plocha záměru určená výpočtem srovnatelným se zjištěním ploch stávajících staveb je 682 m2 (hodnota 628 m2 byla písařská chyba), HPP nadzemní části záměru je 2040 m2 (údaj ze souhrnné

technické zprávy, dále „STZ“). Plocha pozemku záměru určená pro zeleň (předzahrádky bytů s výstupem na upravený terén bez rozlišení, zda se jedná o zeleň na rostlém terénu či na konstrukci) z celkové plochy pozemků záměru 1490 m2 je 780 m2. Plocha zahrad u sousedního řadového rodinného domu je 772 m2, celková plocha pozemků řadových domů včetně garáží a nezastavěných pozemků je 1614 m2 – plocha zeleně záměru je srovnatelná se sousedícím řadovými rodinnými domy - porovnáváme s charakterově obdobným typem zástavby, nelze ji porovnávat se zahradami izolovaných rodinných domů ani se zelení okolo bytových domů.

Porovnáním sledovaných parametrů stávajících staveb a parametrů záměru, tj. regulovaná výška a zařazení do výškových hladin, přiměřenost půdorysných a výškových rozměrů, podlažnost, typ střechy, architektonický vzhled, terasová úprava finálního terénu sloužícího zeleni (zahrádky) apod., dospějeme k závěru, že záměr je těmito parametry přiměřený stávajícím srovnatelným stavbám, mezi něž je umisťován, není vyšší než stavby se srovnatelnými parametry v sousedství, neodporuje urbanistické struktuře a charakteru posuzovaného území a je vhodně začleněn do stávající zástavby. Nejedná se o výškovou, převýšenou či rozměrnou stavbu dle odst. 7b) textové části platného Územního plánu. Vzhledem k tomu, že se v daném území nacházejí stávající stavby s obdobnými parametry (zastavěná plocha, podlažnost, apod), nelze předmětný záměr v rámci daného území hodnotit jako nepřiměřeně rozsáhlou stavební činnost. Z těchto hledisek není navržený záměr v rozporu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Lokalita 338 Hřebenka má podle popisu v ÚAP typickou podlažnost 4 podlaží, nejnižší podlažnost 1 podlaží, nejvyšší podlažnost 8 podlaží. Navrhovaný záměr má max. 4 nadzemní podlaží, stávající zástavbu nepřevyšuje ani v lokalitě vymezené v tomto rozhodnutí, ani v lokalitě 338 Hřebenka. Porovnání vymezeného území je na obrázku níže – do lokality 338 Hřebenka vymezené v ÚAP je červeným bodem vyznačeno místo stavby a červenou linií je vyznačeno území vymezené v tomto rozhodnutí, které obsahuje zástavbu zahrnující všechny typy zástavby, s nimiž je nutné záměr porovnat, a které se vyskytují v logickém okolí místa stavby, tzn. zástavbu jak rodinnými domy, tak bytovými domy, při zvětšení území by se stavba porovnávala s již typově (hmota, zastavěná plocha, výška apod.) obdobnými stavbami. V širším okolí jsou i větší stavby, jihozápadně od místa stavby je sportovní areál obklopený zalesněným pozemkem. Stavba se nemusí přizpůsobit většině stávajících objektů, ale nesmí se vymykat charakteru zástavby:



Území vymezené odvolatelem obsahovalo pouze rodinné domy směrem na východ od místa stavby a nezahrnovalo bezprostředně sousedící bytové domy směrem na západ a sever. Dle názoru odvolacího orgánu nebylo takové vymezení spravedlivé.

Jedná se o řízení zahájené podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí dne 20.7.2017, k posouzení souladu záměru s požadavky územního plánu byl/je příslušný stavební úřad. Stavební úřad záměr v napadeném rozhodnutí posoudil a konstatoval soulad s územním plánem. V mezidobí bylo do spisu doplněno několik částí, mezi nimi i stanovisko (označené jako závazné) Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území (MHMP UZR) čj. MHMP 802439/2024, sp. zn. S-MHMP 562279/2024 ze dne 17.4.2024, které vzhledem k výše uvedeným okolnostem nebylo závazným podkladem pro vydání rozhodnutí, považuje se za nezávazný podklad stejně jako vyjádření či sdělení. Na základě odvolací námitky bylo uvedené + stanovisko MHMP UZR, ačkoli nebylo do řízení požadováno jako nezbytný podklad podle stavebního zákona, zasláno s žádostí o součinnost při vypořádání námitek Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR). MMR vydalo sdělení č. j. MMR-49266/2026-83, sp. zn. SZ-6100/81/2025 ze dne 30.6.2026, ve kterém se vyjádřilo k souladu s ÚPn a k odvolacím námitkám.

K námitce nedostatečné argumentaci v napadeném rozhodnutí pro umístění stavby do stabilizovaného území uvádíme: Stavební úřad na str. 17-19 napadeného rozhodnutí posoudil soulad záměru s územním plánem, k němuž byl vzhledem k datu podání žádosti příslušný, podrobně se zabýval i tím, že stavba nenaplňuje znaky rozsáhlé stavební činnosti. Argumentace stavebního úřadu je dle názoru odvolacího orgánu dostatečně podrobná a lze se s ní ztotožnit bez doplnění. To potvrzuje i sdělení MMR č. j. MMR-49266/2026-83, sp. zn. SZ-6100/81/2025 ze dne 30.6.2026, kde se na str. 4 a 5 vyjadřuje k námitce

umístění stavby do stabilizovaného území s konstatováním, že se o rozsáhlou stavební činnost nejedná, čímž podpořil odůvodnění stavebního úřadu.

K bodu 86 a 87 rozsudku Městského soudu v Praze 3A 31/2022-145 ze dne 27.02.2023, které se vztahují k umístění záměru ve stabilizovaném území a týkají se rozsáhlé stavební činnosti: soud uvádí, že se neztotožňuje s tím, že podle žalovaného (MHMP), jak soud v bodu 86 uvádí, „není třeba poměřovat kritérium zákazu rozsáhlé stavební činnosti se stávající stavbou, na jejímž místě má být nový záměr umístěn“. Odvolací orgán (MHMP STR) trvá na tom, že záměr nelze srovnávat s odstraněnou stavbou (odstraněnou, tudíž neexistující), je však nutné porovnat záměr se stávající okolní zástavbou ve spravedlivě vymezeném území, a to, zda se záměr svými parametry, tj. půdorysnými rozměry, srovnatelnou zastavěnou plochou, výškou, podlažností, umístěním na pozemku apod. nebude vymykat obdobným parametrům stávající zástavby v posuzovaném území. Porovnání záměru s jedním objektem, který pro začlenění mezi stávající zástavbu po odstranění ztratil význam, proto nedává smysl. Stavební úřad v rozhodnutí porovnával záměr se zástavbou v rámci celé lokality 338 Hřebenka na rozdíl od odvolacích námitek, které vymezují území od rodinného domu čp. 810 směrem na východ a v tomto území jsou rodinné domy, nikoli však bytové domy v blízkosti záměru směrem na západ a sever.

Části námitky týkající se osazení záměru do svažitého terénu a týkající se zeleně budou vypořádány níže u námitek, které se touto problematikou zabývají podrobněji.

Námitka je nedůvodná.

2. Rozpor s charakterem území

Ustanovení § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. “

Napadené rozhodnutí definuje jako lokalitu, od které odvozuje charakter území, jako lokalitu 338 Hřebenka, tj. městské struktuře zahradní město. V této lokalitě je uváděn typický počet podlaží po hlavní římsu 4 nadzemní podlaží, maximální počet podlaží je 8 nadzemních podlaží. Střední výška přilehlé ulice je v 12,527 m (pohybuje se v rozmezí 12 až 16 m). Napadené rozhodnutí již však dále s takto lokalitou nijak nepracuje a charakter území odvozuje od několika málo sousedících staveb, přičemž na západě bezprostředně sousedící stavbu rodinného domu neuvede ve svém porovnání nikdy.

Napadené rozhodnutí uvádí: „ Objekt výškově nepřevyšuje sousední stávající objekty. “ Toto tvrzení je nepravdivé, objekt převyšuje sousední stavby na východě i západě.



Napadené rozhodnutí dále uvádí: „vytváří plynulý přechod mezi sousedními řadovými domy na východě a většími bytovými domy na severu a západě. Severně a západně od záměru se nachází stavby bytových domů bez zahrad. Směrem na východ od záměru se nachází stávající řadový dům s předzahrádkami, na které navazují dále na východ a jih rodinné domy v soukromých zahradách. Navržený záměr svou strukturou bytového domu s předzahrádkami vytváří pozvolný přechod v lokalitě od bytových dům k rodinným domům. “ Napadené rozhodnutí tak zcela opomíjí rodinný dům v zahradě na západě. Povolovaný dům tak netvoří plynulý přechod, když je umístěn mezi rodinným dům a řadové rodinné domy.

Napadené rozhodnutí dále uvádí: „Půdorysné rozměry objektu jsou 48,5 m (směr sever - jih) x 14,7 m (směr východ — západ). Stávající řadový objektem na východě má rozměry 44,3 m (směr sever -jih) x 13,7 m (směr východ — západ), severně situovaný bytový dům má rozměry 46,1 m (směr východ - západ) x 13,4 m (směr sever -jih) a objekt západně od záměru má rozměry 46,1 m (směr východ — západ) x 13,4 m (směr sever — jih). Navržený záměr tak nevybočuje z půdorysných rozměrů stávající zástavby, reaguje na přímo sousedící objekt na východě. “ Napadené rozhodnutí tak odvozuje půdorysné rozměry od jednoho jediného souboru staveb, tj. 6 řadových domů.

Napadené rozhodnutí dále hodnotí výšku a podlažnost stavby, a to bez toho, aby uvedlo regulovanou výšku povolované stavby. Napadené rozhodnutí tak poměřuje výšku povolované stavby od podlahy 1. PP s regulovanou výškou 3 okolních staveb. Napadené rozhodnutí tyto stavby nijak nespecifikuje, ale z uváděných rozměrů je zřejmé, že se nejedná o bezprostředně sousedící stavby na východ a západ. Napadené rozhodnutí navíc uvádí nejvyšší regulovanou výšku, která je typická pouze pro malou část fasády a je dána umístěním stavby ve svahu.

Napadené rozhodnutí uvádí: „hlediska výšek okolních staveb je území definováno nejen parametry lokality, kde je běžný počet 4 nadzemní podlaží a maximální počet 8 nadzemních podlaží“. Toto tvrzení je v rozporu se skutkovým stavem. V místě „běžné", tj. obvyklé, pravidelná jsou 2 NP, maximálně 3. NP. Vyšší stavby jsou v místě výjimečné.



Napadené rozhodnutí uvádí: „ Vztah záměru k veřejným prostranstvím je obdobný jako vztah stávající stavby situované východně od záměru, kratší strana je orientována do ulice a delší strana je pak rovnoběžná se stávajícím objektem na východě. Jedná se o situování stavba v místě obvyklé, nevybočuje ze stávajícího charakteru území. Záměr zároveň využívá zeleně jako předzahrádky nových bytů a navazuje tak dojem řadové zástavby situované východním směrem, ke které se připodobňuje. “ Napadené rozhodnutí tak vztah k veřejným prostranstvím dovozuje od jedné jediné stavby. Napadené rozhodnutí tak nezjišťuje a nepopisuje skutečný charakter lokality.

Napadené rozhodnutí dále uvádí: „Co se týče zastavěnosti: Zastavěná plocha nadzemní části záměru činí 682 m2. Zastavěná plocha nadzemní části stávajících řadových domů je 639 m2 a plocha řadového domu včetně garáží dokonce 790 m2. Procento zastavení plochy pozemku řadového domu je 47 % a navržený záměr má procento zastavění zcela totožné. Zastavěná plocha nadzemní části stávajícího sousedního objektu na severu je 688 m2, což je také srovnatelné se zastavěnou plochou nadzemní části navrhované stavby 682 m2. “ Napadené rozhodnutí tak míru zastavěnosti dovozuje od dvou staveb z celé lokality. Napadené rozhodnutí tak nezjišťuje a nepopisuje skutečný charakter lokality.

Napadené rozhodnutí uvádí: „Terénní úpravy a zajištění stability opěrnými stěnami je v lokalitě obvyklé, ostatně jak vyplývá i z popisu terénu na pozemku, jehož spád pak následuje i v dalších částech lokality a je nutné s touto nerovnoměrností terénu pracovat. Příkladem řešení zajištění svahu opěrnou zdí a terénními úpravami jsou např. objekt na pozemku parc. č. 3920/3 k.ú. Smíchov je ve svahu navazujícím na pozemek záměru. Svah jde směrem od rodinného domu na pozemku parc. č. 3922 k.ú. Smíchov. Zajištění svahu je pomocí opěrné stěny a svažováním terénu. Objekt na pozemku parc. č. 3916/2 k.ú. Smíchov využívá vysokou opěrnou stěnu na překoná výškového rozdílu mezi komunikací Podbělohorská a soukromími předzahrádkami bytů. “ Rozsáhlost terénních úprav tak napadené rozhodnutí odvozuje od dvou staveb bytových domů, které se nachází na samém okraji lokality na rušné komunikaci. Pokud napadené

rozhodnutí odkazuje na soubor 6 řadových rodinných domů, odvolatelé tvrdí, že je hloubka a rozsah terénních úprav těchto staveb zcela nesouměřitelná.

Návrh bytového domu je určen do rovinatého terénu, aby mohl být dům umístěn do terénu svažitého, navrhuje projektant drastické terénní úpravy spočívající v hlubokých výkopech zejména v jižní části pozemku (vybagrování kopce) a budování opěrných zdí přímo na hranici se sousedními pozemky. Pro provedení stavby jsou výkopy ještě hlubší, přesahují místy hloubku více než 6 metrů pod stávající terén pozemku. Bytový dům je tak zcela bezohledně a bez jakéhokoliv citu „vražen" do terénu jako klín do stávající zástavby rodinných domů. Na straně západní pak zcela „odřízne" od okolní zástavby rodinných domů stávající přízemní rodinný dům č.p. 810 k.ú. Smíchov.

Návrh nepřihlíží ani k půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Obvyklé půdorysné rozměry rodinných domů v této lokalitě se pohybují od cca 13 m x 11 m až po 15 m x 15 m, řadové rodinné domy mají rozměry cca 14 m x 7 m, převažující výška je cca dvě nadzemní podlaží, vnitřní řadové domy jsou třípodlažní. Navržený bytový dům je oproti tomu půdorysných rozměrů 16,85 m x 51,98 m a má až čtyři nadzemní podlaží.

Návrh nezachovává ani odstup stavební čáry od čáry uliční, který existuje v dané lokalitě.

Napadené rozhodnutí nepoukázalo ani na jedinou stavbu v lokalitě, která by byla obdobně intenzivní vzhledem k velikosti pozemku a obdobně intenzivně měnila terén pozemku, a to v bezprostředním sousedství jednopatrového rodinného domu s podkrovím postaveném na rostlém terénu bez větších úprav.

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů a není ji proto možné umístit.

Stavební úřad posoudil soulad s jednotlivými požadavky PSP na str. 20 až 24. Posouzení § 20 se prolíná s posouzením podle § 25-27, kde je stanovena maximální výška stavby od upraveného terénu, ta se podle § 27 odst. 1 nazývá „regulovaná" a je to vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy, v tomto případě po atiku. V souladu se zněním § 27 odst. 1 stavební úřad stanovil regulovanou výšku pro části staveb, neboť se jedná o stavbu umisťovanou do svahu, a to výšku 3,55 m předsazené části 1. PP na severní straně, 9,9 m po atiku 3. NP a 13,2 m po atiku 4. NP. Stavební úřad neuvedl pouze výšku severní štítové stěny záměru (nad vjezdem do garáže), která je od úrovně vjezdu -3,2 m po atiku +9,9 m, tj. celkem 13,1 m – i tato část stavby leží ve výškové hladině IV 9-16 m, kterou stavební úřad určil podle okolní zástavby ve vymezené lokalitě. Neuvedení této výšky nemá na výsledek posouzení vliv, stejně jako neuvedení termínu „regulovaná výška", které napadá odvolatel. Odvolatel dále namítá, že stavební úřad neporovnal záměr s bezprostředně sousedícím rodinným domem čp. 810 západně od stavby. Tento dům spadá svou regulovanou výškou dle ÚAP 5-6 m do výškové hladiny I 0-6 m, II 0-9 m i III 0-12 m. Dům čp. 810 je jediným domem s regulovanou výškou do 6 m v lokalitě posuzované jak odvolatelem, tak stavebním úřadem a neuvedení hladiny I a II ve výčtu vyskytujících se výškových hladin, nemá vliv na závěr provedeného posouzení. Sousední rodinný dům byl zahrnut mezi objekty se stanovenou výškovou hladinou III 0-12 m. Navrhovaný záměr je logicky svým charakterem porovnáván s objekty obdobného hmotového rozsahu, tedy s domy bytovými a sousedními řadovými rodinnými domy, které spolu tvoří ucelený blok. Při porovnání se sousedním rodinným domem o jednom nadzemním podlažní a podkroví je zjevné, že bytový dům je násobně větší a tento rodinný dům převyšuje, proto stavební úřad takové hmotové porovnání jako nadbytečné neprovedl, neboť záměr se nemá přizpůsobit

pouze sousednímu objektu, ale musí být navržen s ohledem na stávající okolní stavby v posuzovaném území. Vůči sousednímu rodinnému domu stavební úřad posoudil další požadavky vyplývající z PSP (odstupové vzdálenosti, zastínění apod.) jako souladné s předpisy. Výše bylo prokázáno, že ani půdorysnými ani výškovými rozměry nepřesahuje navrhovaný záměr parametry srovnatelné stávající zástavby.

K námitce týkající se porovnání s pouze jedním objektem, a to blokem řadových rodinných domů východně od záměru se uvádí, že právě tomuto objektu je navrhovaný bytový dům svými parametry, uzpůsobením předzahrádek i vztahem k veřejnému prostranství nejpodobnější. S dalšími dvěma bytovými domy v území má záměr srovnatelné rozměrové parametry i vztah k veřejnému prostranství. Odvolatel namítá , že je záměr porovnáván s bytovými domy v nejbližším okolí stavby, posoudíme-li zástavbu v lokalitě 338 Hřebenka vymezené v ÚAP, zjistíme, že v širším okolí směrem na západ a sever jsou stavby jak s vyšším počtem podlaží, tak s vyšší výškou, např. dům čp. 1328 o 6 NP s výškou dle ÚAP max. 16 m nebo domy čp. 3399 při ulici Podbělohorská, jejichž čtyři nadzemní části mají směrem k jihu 6 viditelných nadzemních podlaží, tento bytový komplex není dosud obsažen v ÚAP, jeho výšku lze odměřit v 3D modelu Prahy a je to přibližně 20 m. Z toho plyne, že bytové domy, s nimiž byl záměr též porovnáván netvoří dominantu ani v posuzovaném území ani v lokalitě 338 Hřebenka (pozn.: posouzení, zda se nejedná o dominantu vyplynulo z bod u92 rozsudku 3A 31/2022-145 ze dne 27.02.2023).

Záměr je navržen v souladu s PSP, kdy podle § 33 Forma a charakter parkování musí být potřebný počet parkovacích stání navržen na pozemku stavby formou uzavřených či polootevřených garážích a stání musejí být jednotlivě přístupná. Záměr má navrženo umístění parkovacích stání v hromadné garáži v podzemním podlaží. Pro umístění podzemního podlaží je nutné zapuštění stavby do terénu, které s sebou nese příslušně objemné výkopy a zajištění stavební jámy. Aby byla zajištěna jednotlivá přístupnost parkovacích stání, je podzemní podlaží předsazeno směrem na západ o 4,5 m, je zcela zapuštěno a zastřešení této části podzemního podlaží slouží jako terasa z větší části ozeleněná pro přízemní byty, navazující rostlý terén je upraven navazujícími předzahrádkami v terasově se snižujících úrovních, je přizpůsoben průběhu terénu, který je svažitý směrem k severu. Jižní část pozemku v celé šíři slouží jako předzahrádka bytu ve 2. NP. Úprava terénu předzahrádek je obdobná jako u sousedících řadových domů, kdy jednotlivé zahrady jsou v sestupných rovinatých úrovních přizpůsobených průběhu svahu. Svah má větší sklon u jižních hranic pozemků a sklon se směrem k severním hranicím postupně zvolňuje. Pozemek zahrady rodinného domu čp. 810 západně od záměru leží na úpatí svahu a je ve velmi mírném sklonu. Rodinný dům je umístěn na severním okraji pozemku, který je již v rovině a jeho osazení nevyžadovalo žádné terénní úpravy. Pozemek záměru a pozemek tohoto rodinného domu má zcela jiný průběh terénu. Rozdílné jsou i požadavky na zajištění dopravy v klidu, které u záměru vyvolaly nutnost podzemních garáží.

Námitka je nedůvodná.

3. Nedodržení stavební čáry

Ustanovení § 22 odst. 3 Pražských stavebních předpisů uvádí: ,, (3) Stavby se umisťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou; “

Stavební čára je v ulici Na Hřebenkách cca 5 metrů od čáry uliční. Toto pravidlo bylo striktně dodržováno nejen za Rakousko-Uherska, za první republiky, ale též v době totality. Návrh však umisťuje bytový dům přímo do uliční čáry, bez jakéhokoliv odstupu od stavební čáry od čáry uliční.

Napadené rozhodnutí uvádí: „Záměr respektuje vedení volné stavební čáry, která je určena sousedními stavbami na pozemcích západně od navržené stavby a zároveň je určena stavbami řadových garáží situovaných východně od navržené stavby. Navržený bytový dům respektuje umístění ve vztahu ke stavební čáře odvozené ze situování staveb na poz. č. parc. 3920/3, 3922, 3933/14, 3931, 3929 a 3927 k.ú. Smíchov. Hrana garáží navrženého bytového domu jasně navazuje na hranu garáží situovaných východně, které stavební čáru stanovuji také. Stavební záměr zároveň respektuje vedení uliční čáry, neboť ta je v území již stanovena hranicí uličního prostranství."

Napadené rozhodnutí tvrdí, že umísťovaná stavba navazuje na stavební čáru objektů umístěných na východ od stavby. Toto tvrzení je nepravdivé (viz zakreslení stavební čáry níže).

Stavební čára



Odvolatelé tvrdí, že umísťovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 22 odst. 3 Pražských stavebních předpisů a není ji proto možné umístit.

Tato námitka je shodná s námitkami podanými v předchozích fázích řízení, tj. u prvoinstančního i odvolacího orgánu. Stavební úřad posoudil stavební čáru jako volnou, odvolací orgán se s tímto posouzením ztotožnil. Stavební čára v ulici Na Hřebenkách má odstupy staveb rodinných domů v rozmezí 4,6 až 6,5 m od uliční čáry a přímo na čáře uliční se vyskytují stavby jednotlivých garáží u několika izolovaných rodinných domů a stavba řadových garáží u řadových rodinných domů, stavební čára garáží je shodná s čárou uliční. V západní části území, do níž se umisťuje posuzovaná stavba, je zástavba odlišného charakteru, pozemky kolem bytových domů nejsou oploceny, uliční čára se vytrácí na slepém konci u pozemku rodinného domu, kdy severní hranice s oplocením tohoto pozemku předstupuje před pozemky sousedící, ze slepého konce pokračuje v mírném odklonu od linie uliční čáry chodník pro pěší s vyrovnávacím schodištěm na parkoviště západně od záměru u bytových domů a napojuje se dále na pokračování ulice Na Hřebenkách. Stávající stavba na pozemku záměru má být odstraněna, její polohu tak není možné zahrnout do způsobu určení stavební čáry. Záměr svým půdorysným umístěním nadzemní části navazuje na stavební čáru odvozenou ze severních fasád objektů čp. 3156 a 810. Podzemní část navrženého objektu je předsazena o cca 2,5 m a je umístěna na hranici s komunikací a navazuje na stavební čáru předsazených řadových garáží východně od záměru, která je shodná s čárou uliční. Tato severní stěna podzemního podlaží s vjezdem do hromadných garáží je umístěna na hranici s uličním prostranstvím stejně, jako jsou umístěny vjezdy do samostatných garáží u sousedního řadového domu. Z pohledu pozorovatele z ulice je pak hmota severní předsazené části bytového domu s vjezdem do podzemních garáží obdobou hmoty konstrukčního řešení sousedících řadových rodinných domů s garážemi předsazenými před severní stěnu krajního rodinného domu. PSP při posuzování umístění staveb s ohledem na uliční a stavební čáru nerozlišují druhy staveb – zda se jedná o dům bytový či o garáž, ale stanovují požadavky na prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím. Záměr posuzujeme tak, že v kontextu s umístěním stávajících staveb v území je v souladu s požadavky § 22 PSP.

Námitka je nedůvodná.

4. Výška stavby

….Napadené rozhodnutí uvádí: „Výškové uspořádání: Stavba bude osazena na kótě 255,55 m n.m. BpV = ±0,000 = úroveň podlahy 1. NP stavby. Max. výška stavby (atika 4. ustoupeného podlaží) bude na kótě +13,150 m. Max. výška atiky 3. NP bude na kótě +9,900 a úroveň podlahy 1. PP bude na kótě -3,200 m, vše vztaženo k navržené ± 0,000 - úroveň podlahy I.NP stavby. ... Nadzemní části domu sedí na, z větší části do svahu zapuštěném, podzemním podlaží garáží, které se severní fasádou odkrývá do ulice Na Hřebenkách a navazuje na výškovou úroveň samostatných garáží sousedních řadových domů. Příjezd do domu je situován na severní hranici pozemku z ulice Na Hřebenkách. Příjezd zároveň odpovídá i terénním podmínkám. Severní část pozemku je nejníže položená a umožňuje tak přímý vjezd do garáží. “

Napadené rozhodnutí tak vůbec neuvádí regulovanou výšku povolované stavby,

když uvádí výšku maximální a výšku od podlahy 1.NP a nikoliv výšku od okolního upraveného terénu. Výška okolního upraveného terénu je přitom zjevně odlišná od výšky podlahy 1.NP.

Napadené rozhodnutí označuje 4. NP jako ustoupené. Čtvrté nadzemní podlaží přitom od stavební čáry směrem k ulici Nad Mlynářkou není vůbec odstoupené. Poslední podlaží tedy není ustoupené ve smyslu PSP a je proto zapotřebí započítat je do regulované výšky.

Napadené rozhodnutí uvádí: ,, Navržená stavba je ve výškové hladině III (0 - 12 m), a výškové hladině IV (9-16 m). Její max. výška od upraveného terénu, včetně ustoupeného podlaží je 13,4 ni (pohled východní) a dosahuje podlažnosti 3 + ustoupené 4. podlaží. " Tvrzení o výškové hladině je věcně nesprávné, protože napadené rozhodnutí vůbec neuvádí regulovanou výšku stavby a zároveň nesprávně hodnotí povahu 4. NP jako ustoupeného.

Napadené rozhodnutí uvádí: „Nejbližší okolní výstavba dosahuje podlažnosti 3 a 5 NP a je ve výškové hladině č. IV z části V a III. " Napadené rozhodnutí dovozuje výškovou hladinu ze stavby č.p. 3157, 3156, 2563-2568.

Napadené rozhodnutí nijak neodůvodňuje takto úzké vymezení lokality, Napadené rozhodnutí určuje výškovou hladinu ze 2 nejvyšších staveb v okolí a zcela opomíjí zohlednění přímo sousedící stavby č.p. 810.

Tvrzení, že z uvedeného vyplývá, že stavba je navržena v souladu s výškovou hladinou v území a tvoří logický výškový přechod mezi stavbami č.p. 3156 a 2563-68, je tak věcně nesprávné. Není vůbec zřejmé, proč by umísťovaná stavba neměla tvořit logický přechod mezi stavbami č.p. 2563-2568 a č.p 810.

Rozsudek Městského soudu v Praze sp.zn.: 14 A 41/2022 uvádí: „Soud zdůrazňuje, že. pro tento případ je dle § 26 pism. a) PSP rozhodné, že ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny ... z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Navíc dle územního plánu, přílohy 1, se výškovou hladinou rozumí převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou (oddíl 15 přílohy č. 1; bod 59). ... S ohledem na právě uvedené soud nesouhlasí s mechanickým a zjednodušujícím závěrem žalovaného, že okolní zástavba v lokalitě spadá do výškové hladiny Vil... . Převládající okolní zástavbu je nutné - v lokalitě vymezeně žalovaným dle § 26 PSP - charakterizovat ve výškové hladině VI ....jelikož v celé žalovaným ohraničené lokalitě jen dvě stavby, a to jen v jejich malé části, přesahují horní limit výškové hladiny VI. Z tohoto relativně nepodstatného přesahu nelze dovodit, že lokalita dosahuje výškové hladiny VII. "

Odvolatel tvrdí, že vymezení výškové hladiny jako IV je věcně nesprávné ve smyslu výše uvedené rozsudku. Převládající výšková hladina v charakteristickém vzorku zástavby je totiž II a III.

Odvolatel tvrdí, že tento závěr je nesprávný, protože napadené rozhodnutí vůbec neuvádí regulovanou výšku povolované stavby napadené rozhodnutí nesprávně hodnotí poslední podlaží jako ustoupené napadené rozhodnutí nesprávně (a vnitřně rozporně) určuje převažující výškovou hladinu lokality.

Odvolatel cituje požadavky PSP a namítá, že v rozhodnutí stavební úřad neuvádí regulovanou výšku stavby a cituje část podmínky č. 1 na str. 2 rozhodnutí, které jsou součástí výroku o umístění stavby. Takto definovaná stavba je popsána dostatečně. Stavební úřad regulovanou výšku uvádí v odůvodnění při posouzení souladu s příslušnými požadavky PSP, k tomu se vyjadřujeme podrobně v komentáři k námitce

č. 2. Na str. 21 napadeného rozhodnutí je uvedena výška částí záměru od přilehlého terénu, a to po atiku 1. PP, atiku 3. NP a atiku 4. NP, tj. regulovaná výška. Stavební úřad nepovažuje 4. NP za ustoupené ve smyslu § 27 odst. 2 PSP, jak namítá odvolatel.

V území jsou rodinné domy včetně řadových s výškou dle ÚAP do 12 m v hladině III 0 – 12 m a IV 9 – 16 m, Rodinný dům čp. 810 západně od záměru má výšku dle ÚAP 5 m a je v hladině I 0 – 6 m.

Hlavní římsa bytového domu čp. 3157 na straně orientované k záměru je podle výkresové části PD - koordinační situace v úrovni 269,1 m n. m., východní stěna má dle ÚAP výšku max. 14,9 m, jižní stěna max. 12,5 m (což je zvláštní s ohledem na to, že se jedná o 5podlažní objekt), západní stěna max. 18,2 m a severní stěna max. 16,6 m. Hlavní římsa bytového domu čp. 3156 nemá ve výkresové části PD/v koordinační situaci uvedenu úroveň hlavní římsy v m n. m., podle ÚAP má východní stěna výšku max. 15,1 m, jižní stěna max. 13,9 m, západní stěna max. 18 m a severní stěna max. 17,3 m. Tyto bytové domy jsou v hladinách IV 9 – 16 m a V 12 – 21 m.

Hlavní římsa (atika) třípodlažních řadových rodinných domů východně od záměru je v úrovni od 268,2 m n. m. do 269,43 m n. m. podle výkresu Pohled severní a podle koordinační situace, podle údajů v ÚAP mají 4 vnitřní části řadových rodinných domů uvedenou výšku od 9,5 do 10,1 m, tzn. jsou v hladině III 0 – 12 m a v hladině IV 9 – 16 m.

Stavební úřad posuzuje soulad s výškovou regulací podle PSP, kde se výškové hladiny podle § 25 určují jako minimální a maximální. Odvolatelem uváděná „převládající výška“ vyplývá z územního plánu, určuje se pro charakteristický vzorek zástavby, tj. může být určena jak podle rodinných domů, tak podle bytových domů či staveb občanské vybavenosti, pokud je to účelné ve smyslu většího počtu typově shodných staveb v území, nikoli stanovovat hladinu podle ojedinělých staveb. V posuzovaném území lze stanovit více hladin podle charakteru zástavby, vždy by však mělo jít o logické souvislosti záměru s okolní zástavbou v architektonicky a urbanisticky souvisejícím území. Stavební úřad posoudil záměr jak s ohledem na požadavky územního plánu, tak s ohledem na požadavky PSP a dospěl k závěru, že stavba je v souladu s dotčenými předpisy. S posouzením provedeným stavebním úřadem se lze ztotožnit.

Námitka je nedůvodná.

5. Nedodržení minimální odstupové vzdálenosti od hranice pozemku

Ustanovení § 29 odst. 2 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.

Požadavek se neuplatní:

a) tam, kde z vedení stavební čáry nebo z územního či regulačního plánu vyplývá povinnost umístit stavbu s nižším odstupem než 3 m nebo na hranici pozemku,

b) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace,

c) mezi pozemky v rámci společně řešeného celku,

d) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 2,5 m, nebo

e) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umisťované i stávající. “

Napadené rozhodnutí k ustanovení § 29 odst. 2 PSP uvádí: „Opěrná stěna, která vyrovnává výškový rozdíl mezi sousedními parcelami při východní hranici pozemku má po délce proměnnou výšku 0,9 — 3,5 m nad terénem. Část stěny nepřesahuje výšku 2,5 m a tím splňuje ustanovení § 29 odst 2 písm. d) pražských stavebních předpisů. Část stěny o výšce v rozmezí od 2,51 do 3,5 m nepřesahuje délku 9 m k jednomu sousednímu pozemku a ke všem ostatním pozemkům nepřesahuje délku 15 m a tím je v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. e) pražských stavebních předpisů Opěrná stěna není vyšší než 3,5 m. Opěrná stěna, která vyrovnává výškový rozdíl mezi sousedními parcelami při západní hranici nepřesahuje výšku 2,5 m a tím splňuje ustanovení § 29 odst. 2 písm. d) pražských stavebních předpisů. “

Napadené rozhodnutí tvrdí, že požadavek na odstup stavby opěrné stěny od sousedního pozemku je splněn, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. d) a zároveň písm. e) pražských stavebních předpisů.

V ustanovení § 29 odst. 2 pražských stavebních předpisů je mezi písm. d) a písm. e) použita spojka s čárkou před nebo. Základní poučka zní: pokud je spojka nebo užita ve významu slučovacím, čárku před ní nepíšeme, pokud je ve významu vylučovacím, čárku píšeme (viz https://prirucka.ujc.cas.cz/?id=155). Spojka nebo s významem vylučovacím staví alternativy proti sobě. Záměrem mluvčího je komunikovat existenci dvou proti sobě stojících (protilehlých) alternativ, z nichž bude výlučně platit vždy jen jedna (a tím se automaticky vyloučí to, že by nastala druhá). Jde o vylučování v pravém slova smyslu: právě jen jedna z alternativ je pravdivá / právě jen jedna z variant může v důsledku rozhodnutí nastat.

Výjimka z povinného minimálního odstupu od hranice pozemku je tedy možná pouze podle jeho z výše uvedených písmen. Je v rozporu s textem a jeho gramatickým výkladem dovozovat, že jedna stavba může být přípustná na základě více podmínek současně, tj. podle písmena e) jedna její část a podle písmena d) další její část.

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 29 odst. 2 Pražských stavebních předpisů a není ji proto možné umístit.

Stavebník v pokračujícím řízení na základě námitek v předchozím kole odvolání návrh v části upravil a doplnil změněné výkresy, mj. též došlo k úpravě opěrné stěny na společné hranici s pozemky sousedního řadového rodinného domu. Po úpravě má stěna proměnlivou výšku 0,9 – 3,45 m nad přilehlým upraveným terénem na pozemku stavby, část stěny nepřesahuje výšku 2,5 m a tím splňuje požadavek PSP § 29 odst. 2 písm. d). Část stěny o výšce do 3,5 m nepřesahuje délku 9 m k jednomu sousednímu pozemku a 15 m ke všem ostatním pozemkům a je tak v souladu s požadavkem PSP § 29 odst. 2 písm. e) – tyto skutečnosti jsou patrné z doplněného výkresu B.1.9 Soulad s PSP, opěrná stěna na východní hranici pozemku.

§ 29 odst. 2 PSP zní:

„Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.

Požadavek se neuplatní:

a) tam, kde z vedení stavební čáry nebo z územního či regulačního plánu vyplývá povinnost umístit stavbu s nižším odstupem než 3 m nebo na hranici pozemku,

b) je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace,

c) mezi pozemky v rámci společně řešeného celku,

d) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 2,5 m, nebo

e) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umisťované i stávající. “

Odvolatel akcentuje gramatický význam čárky před spojkou „nebo“. V jazykové příručce na www.ujc.cz je k tomu uvedeno: Základní poučka zní: pokud je spojka *nebo* užita ve významu slučovacím, čárku před ní nepíšeme, pokud je ve významu vylučovacím, čárku píšeme. Ne vždy je ovšem lehké rozpoznat, o který význam jde. Pomocí spojky *nebo* vyjadřujeme volbu mezi dvěma eventualitami. Podstatné je, že eventuality jsou libovolně zaměnitelné a je lhostejno, která z nich bude platit, které dáme přednost (v konečném důsledku mohou nastat i obě)…. Jde-li o zřejmý protiklad (poměr vylučovací), a čárka před *nebo* je proto namístě. Jen velice zřídka je naprosto jednoznačné, že se v kontextu výpovědi jedná o vylučovací poměr (tedy varianta, že jakmile platí jedna možnost, automaticky se tím vylučuje platnost jiné možnosti). V zásadě jde pouze o situace, kdy je jsou v opozici dvě protikladná tvrzení.

V případě ustanovení PSP § 29 odst. 2 písm. d) a písm. e) se jedná o případ, kdy mohou nastat obě varianty, pak se nejedná o význam vylučovací a platí oba požadavky zároveň, stejně jako platí zároveň i případy pod písm. a), b) a c) v § 29 odst. 2. Je zjevné, že vyjmenované případy mohou nastat jak jednotlivě, tak i všechny najednou. Případy pod písm. d) i e) mohou nastat běžně u staveb či částí staveb ve svažitém terénu nebo u staveb se střechou ve spádu souběžném s hranicí, kdy okapová hrana je níže než 2,5 m a horní hrana (hřebenová) je 2,51 až 3,5 m, pak se taková stavba posuzuje po částech i s ohledem na délku.

I z logického výkladu je zřejmé, že citované ustanovení nepožaduje, aby tvar a poloha stavby odpovídaly pouze jedné ze zde popsaných situací. Zejména to vyplývá z ustanovení písm. e), ze kterého jasně vyplývá, že pokud předpis požaduje splnění některých podmínek zároveň, jistě by stanovil, že jiné okolnosti zároveň nastat nesmí.

Stavební úřad na str. 23 napadeného rozhodnutí posoudil umístění opěrné stěny s ohledem na požadavky § 29 a konstatoval, že stavba opěrné stěny na hranici pozemku je v souladu s požadavky PSP. S posouzením se lze ztotožnit.

Námitka je nedůvodná.

6. Prokázání odstupů od okolních budov

Ustanovení § 28 Pražských stavebních předpisů stanoví: „(1) 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.

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

Napadené rozhodnutí uvádí: „Součástí projektové dokumentace je situace v příloze A. Průvodní zprávy, kterou bylo prokázáno splnění požadavků pro odstup od okolních staveb, respektive od okolních oken obytných místností. V této situaci jsou vyznačeny odstupové úhly. “

Výška objektu je uváděna od 9,9 m až po 13,150 m vztaženo k ±0,000 = 255,55. Od úrovně ±0,000 = 255,55 do úrovně 1. PP -3,200 = 252,35 je dům větší o dalších 3,2 m a od této úrovně k patě objektu č.p. 810 na úroveň původního terénu 252,03 tedy o dalších 0,3. Celková výška navrhovaného objektu tak je tedy celkem v rozmezí 13,4 m až po 16,65 m.

Vzdálenost navrhovaného objektu od hranice pozemku je v úrovni domu č.p. 810 je podle projektové dokumentace 10,13 m. k domu č.p. 810 stojícím na pozemku p.č. 3922 v k.ú. Smíchov je vzdálenost dalších 2,00 m. Celková vzdálenost hlavního navrhovaného objektu je tedy 12,13 m. Vypočtená výška navrhovaného objektu je celkem 13,4 m až 16,65 m. Dojde tedy jednoznačně k zastínění objektu č.p. 810 a nebude dodržena odstupová vzdálenost od oken obytných místností okolních budov.

Není možné v tomto konkrétním počítat výšku navrhované stavby od ±0,000, neboť stávající stav je takový, že přiléhající terén obou vzájemně sousedících pozemků v současném stavuje na jedné úrovni. Přiléhající výšková úroveň stávající přístupové cesty je též na stejné úrovni nyní i v budoucnu. Počítání výšky navrhované stavby od navržené úrovně ±0,000 je tedy v tomto případě nesprávně a zavádějící zřejmě s úmyslem vyhovět odstupovým vzdálenostem.

Odvolatel tvrdí, že není naplněn požadavek § 28 Pražských stavebních předpisů.

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. Půdorysná výseč má poloměr odpovídající rozdílu výšky bodu posuzovaného okna a výšky potenciální překážky.

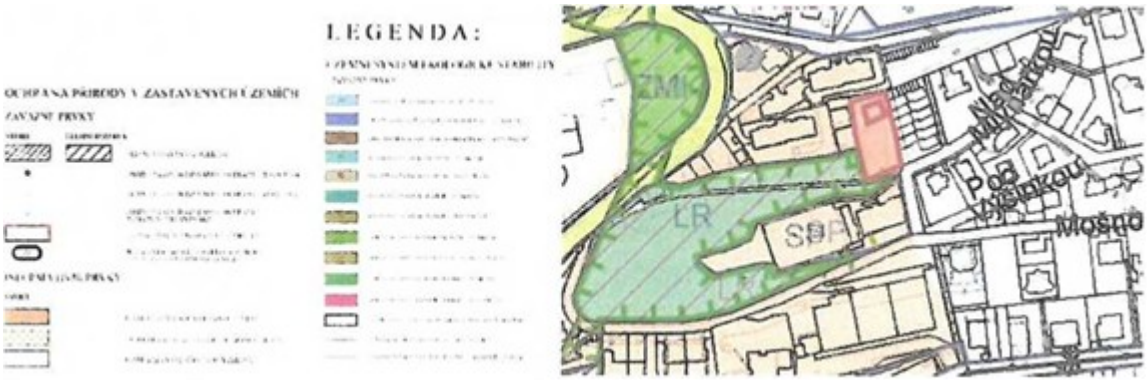
V tomto případě je potenciální překážka v úrovni atik +9,9 m a +13,15 m. Kontrolní bod je umístěn půdorysně do středu okna a výškově 1 m nad podlahou obytné místnosti RD čp. 810, která je podle archivních podkladů 0,5 m nad přilehlým terénem, tj. -3,52 + 1,5 m = -2,02 m. Z uvedených hodnot získáme ΔH, která pro úroveň +9,9 m je 9,9 + 2,02 = 11,92 m a pro úroveň +13,15 m je 13,15 + 2,02 = 15,17 m. Přímka pod úhlem 45° vynesená z kontrolního bodu protíná obrys částí záměru s atikami +9,9 m i +13,15 m, odstupovou vzdálenost je tedy nutno prokázat horizontálním úhlem se středem v kontrolním bodě v posuzovaném okně. Posoudíme obě okna v RD čp. 810, která jsou orientována k záměru. Nejdříve pro překážku, kterou je atika v úrovni +9,9 m, tedy pro výseč o poloměru odpovídající ΔH = 11,92 m: Oblouky o poloměru 11,92 m se středy v posuzovaných oknech protínají obrys části záměru s atikou +9,9 m. Pro okno při pohledu na fasádu vlevo je segment jižním směrem menší než 45° a segment severním směrem je 45°. Pro okno při pohledu na fasádu vpravo je segment jižním směrem 45° a segment severním směrem je 45°. Aby vyšší část záměru s atikou +13,5 m byla v odstupové vzdálenosti dle požadavku § 28 PSP, musí mít dostatečný horizontální úhel směrem severním, tj. směrem, pro který byl dostatečný úhel pro obě

posuzovaná okna. Pro překážku, kterou je atika v úrovni +13,5 m, bude posouzena výseč o poloměru odpovídající ΔH = 15,17 m: Oblouk o poloměru 15,17 m se středem v posuzovaném okně vlevo neprotíná obrys části záměru s atikou +13,5 m, odstup je splněn úhlem 45° pro ΔH = 11,92 m směrem na sever. Oblouk o poloměru 15,17 m se středem v posuzovaném okně vpravo protíná obrys části záměru s atikou +13,5 m, odstup je též splněn úhlem 45° pro ΔH = 11,92 m směrem na sever. Na základě údajů z výkresové části lze posoudit, že záměr splňuje požadavek § 28 PSP na odstup od okolních budov.

Námitka je nedůvodná. .

Územní se zvýšenou ochranou zeleně

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, v rozhodném znění (dále jen „územní plán“) řadí pozemek záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně (viz níže oranžově vymezené území).



Z grafické části územního plánu, výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně, vyplývá, že území se zvýšenou ochranou zeleně je prvkem informativním. Informativní prvky charakterizuje územní plán v Regulativech uspořádání území. Podle oddílu 15, bodu 14 Regulativů uspořádání území se informativním prvkem územního plánu se rozumí ,,prvek, který' sám o sobě není závazný, avšak obsahuje informaci nezbytnou z pohledu celkové logiky plánu. Informativní prvky jsou zpravidla znázorněny na některých výkresech územního plánuj

Průvodní zpráva územního plánu hl. m. Prahy, část B, bod 3.11.2. Zeleň - návrh, uvádí, že: ,,[v] posledním graficky vyčleněném území, ne však svým stupněm ochrany zeleně nepodstatném, je vyjádřen návrh tzv. pásem, kde je definována zvýšená ochrana zeleně. Jedná se o území, kterým prochází celoměstský systém zeleně, území nového rozvoje či plochy dostaveb v případě neexistujících vazeb v plochách zeleně. Zvýšenou ochranou zeleně jsou také zohledněny přímé vazby k lesním porostům, zajištěna podpora hodnotných přírodních lokalit, volnost průchodu vodních toků, ochrana vodních nádrží a nutné prostorové vazby. “

Metodický pokyn 2019 k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 4. 2019, v části B (dále jen „metodický pokyn“), k území se zvýšenou ochranou zeleně uvádí: ,,[ú\zemí se zvýšenou ochranou zeleně jsou 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 USES. “

Z grafické části územního plánu Prahy, výkres č. 19 - Uzemní systém ekologické stability, v daném případě vyplývá, že záměr se nachází na území se zvýšenou ochranou zeleně, které přímo navazuje na vymezený územní systém ekologické stability USES. Záměr se totiž nachází vedle návrhu celoměstského systému zeleně (podle výkresu č. 19 - Uzemní systém ekologické stability), konkrétně vedle území vyznačeného jako lesní porost (podle výkresu č. 31 - Podrobné členěni ploch zeleně). ÚSES je v souladu s výše uvedenými východisky obklopen územím se zvýšenou ochranou zeleně. Z územního plánu plyne, že dotčený pozemek má doplňovat celoměstský systém zeleně a územní systém ekologické stability.



Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna. Rozdíl mezi rozsahem, uspořádáním, kvalitou, rozmanitostí a tím i mnohostrannou funkčností zeleně v území zvýšené ochrany zeleně oproti zeleni pouhé doplňkové estetické funkce ve zmíněném území bez zvýšené ochrany zeleně, je na první pohled zřejmý. Dřeviny mají společenské funkce, jejich význam je nezastupitelný pro kvalitu a udržitelnost života ve městech, a to jako komplexní soubor funkcí hygienických, mikroklimatických, půdoochranných, retenčních, antierozních, biologických a estetických v jejich vzájemné vazbě.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Z hlediska posouzeni návrhu vzhledem k návrhu zeleně na řešeném pozemku stavební úřad uvádí, že vycházel při popisu z projektové dokumentace, která obsahuje „Přílohu souhrnné technické zprávy — soulad s PSP, revize 02“ Součástí přílohy je i podrobné srovnání návrhu s širším okolím a stávající zástavbou. Jako hlavní srovnávací parametry jsou zohledněny zastavěnosti okolních pozemků, množství zeleně na okolních pozemcích a množství a typy navržené zeleně na řešeném pozemku. Na řešeném pozemku se nyní nenachází žádná významná zeleň určena k ochraně. Vypořádání návrhu s výstavbou v území se zvýšenou ochranou zeleně je součástí stanoviska MHMP odboru ochrany prostředí s č.j. MHMP 1166176/2024 ze dne 26.6.2024 a stanoviska MHMP odboru územního rozvoje MHMP 802439/2024 ze dne 17.4.2024. Na území se zvýšenou ochranou zeleně vymezeného v Uzemním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se nachází tři rodinné domy a pět bytových domů. Bytové domy mají na pozemku plochu zeleně v rozmezí od 0 % až do 65 %. Navržený záměr svou plochou zeleně 42 % nevybočuje ze stávající zástavby, ale přiměřeně ji doplňuje. Zeleň na navržené pozemku bude převážně využívaná jako soukromé předzahrádky a celková plocha zeleně zahrnuje, jak zeleň na terénu, tak zeleň na konstrukci podzemního podlaží o mocnosti 280-350 mm. Obdobně i případné

okolní stavby stávající či připravované mají zeleň jak na rostlém terénu, tak na konstrukci podzemního podlaží.

Okolní bytové domy se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně také, přičemž bytový dům situovaný severně nemá žádnou plochu zeleně a jeden z posuzovaných bytových domů situovaný jihozápadním směrem dokonce využívá jako předzahrádku část pozemku, který je dle územního plánu zatříděn jako lesní porost. Ačkoliv se jedná pouze o informativní prvek územně plánovací dokumentace, byl tento posouzen jak odborem ochrany prostředí MHMP, tak odborem územního rozvoje MHMP a je zřejmé, že navržený záměr respektuje stávající zástavbu, která se zde v území se zvýšenou ochranou zeleně za posledních 30 letech zrealizovala. Oproti původnímu stavu pozemku sice navržený záměr snižuje plochu zeleně na svém pozemku ale i přes snížení zachovává 42 % zeleně, což je v souladu s množstvím ploch zeleně v území, jak je zmíněno výše.

Záměr respektuje parametry zvýšené ochrany zeleně, když navrhuje 42 % plochy zeleně na předmětném pozemku. "

Odvolatel k tomu tvrdí, že dle výkresu B1 zeleň- situace části stavebně architektonické tvoří však zeleň na rostlém terénu pouze 29,63% z celkové plochy pozemku č.parc. 3934/1 k.ú. Smíchov, která je dle katastru nemovitostí vedena jako zahrada o výměře 1337 m2. Úbytek zeleně na rostlém terénu činí 70,37%. Zeleň na rostlém terénu dle situace: 30,4+15,1+76,8+87,5+83,0+78,5+7,3+10,8+6,8 = 396,2 m2 = 29,63% z celkové plochy pozemku č.parc. 3934/1.

Žalobci tvrdí, že výše popsaný postup je v přímém rozporu s rozsudkem Nejvyššího správní soudu, č.j. 7 As 143/2017 - 75: „[29] Nedostatečnou shledal zdejší soud i argumentaci správních orgánů stran umístění stavby do území s ochranou zeleně (strana 12 odvolání stěžovatelů). Stěžovatelé v průběhu správního řízení namítali, že obytný soubor nelze do daného území umístit, neboť pozemky, na kterých má být postaven, jsou ve výkresu č. 31 územního plánu zaneseny jako území se zvýšenou ochranou ploch zeleně. Stavební úřad k takovým tvrzením uvedl v zásadě pouze tolik, že vyznačená plocha zvýšeně ochrany zeleně je pouze směrným prvkem, nikoliv závazným prvkem, přičemž dotčený orgán ve svém stanovisku neuvedl žádnou podmínku ochrany zeleně. Žalovaný pak uvedl, že ačkoliv dané území je ve směrné části územního plánu označeno jako území se zvýšenou ochranou zeleně, neznamená to, že do něj nemůže být umístěna stavba, jejíž funkční využití je v souladu se závaznou částí územního plánu.

[30] Správní orgány tak fakticky postupovaly jako by daný regulativ byl pro věc bez významu, neboť je obsažen nikoliv v závazné, nýbrž ve směrné části územního plánu. Městský soud pak odůvodnění správních orgánů převzal. Jak však vyplývá např. z rozsudku zdejšího soudu ze dne 28. 5. 2009, č. j. 7 As 41/2008 - 201, „Směrná část územně plánovací dokumentace představuje doprovodnou část závazné části územně plánovací dokumentace a stavební úřad ji musí brát v úvahu, neboť i ona je podkladem rozhodování v území, jak vyplývá ze stavebního zákona. Může se však od ní z racionálních a legitimních důvodů odchýlit, pokud zdůvodní svůj způsob řešení, zejména s ohledem na požadavky závazné části a smysl a účel obsahu územně plánovací dokumentace. [...] Pokud tak neučiní, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné, neboť z něj nelze seznat, zda také směrná část byla podkladem rozhodování v území, či zda ji stavební úřad ignoroval. V této souvislosti lze poukázat na usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2006, č. j. 2 Ao 2/2006 - 62, dostupné na www.nssoud.cz, v němž byl vyjádřen právní názor, že z obsahu stavebního zákona jasně plyne, že podkladem územního rozhodnutí je celá územně plánovací

dokumentace, bez ohledu na to, zda se jedná o její závaznou či směrnou část a také na usnesení ze dne 24. 1. 2007, č. j. 3 Ao 2/2007 - 42, dostupné na www.nssoud.cz. " Nutno dodat, že náležité odůvodněni bylo namístě již z toho důvodu, že předmětná stavba na rozdíl od stavby půvvodní zabírá násobně větší plochu zeleně, na což stěžovatelé rovněž v řízení upozorňovali. "

Napadené rozhodnutí zásadně snižuje podíl zeleně v území s jeho zvýšenou ochranou v těsném sousedství USES. Napadené rozhodnutí argumentuje pouze obdobným podílem zeleně u sousedních objektů a nijak nehodnotí vliv úbytku zeleně.

Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27.02.2023 č.j. 3 A 31/2022-145 týkajícího se záměru bylo v rozhodnutí MHMP, kterým se věc vrátila k novému projednání, nedostatečně odůvodněno umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně. V novém rozhodnutí stavebního úřadu ÚMČ Praha 5 stavební úřad odůvodnil umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně na str. 59 napadeného rozhodnutí, odvolací námitka obsahuje citaci tohoto odůvodnění. Stavební úřad zhodnotil procentuální poměry zeleně na pozemcích stávajících objektů v území se zvýšenou ochranou zeleně, konstatoval, že záměr se navrženou zelení na pozemku stavby nevymyká zachované zeleni v území, uvedl, že k záměru bylo vydáno souhrnné stanovisko dotčeného orgánu, kterým je MHMP OCP, č.j. MHMP 1166176/2024, sp. zn. S-MHMP 0526205/2024 ze dne 26.6.2024, které obsahuje též závazné stanovisko z hlediska přírody a krajiny v němž podrobně posoudil zásah do krajinného rázu, toto stanoviska bylo podkladem napadeného rozhodnutí. Do pokračujícího řízení bylo též doplněno stanovisko MHMP odboru územního rozvoje (MHMP UZR) čj. MHMP 802439/2024, sp. zn. S-MHMP 562279/2024 ze dne 17.4.2024 (vzhledem k datu podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení je však k posouzení souladu příslušný stavební úřad), které obsahuje posouzení umístění záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně. Záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde není uvedena míra využití území, je tedy nutno zhodnotit, zda je zeleň na pozemku záměru navržena v rozsahu přiměřeném zeleni u okolní stávající zástavby. To stavební úřad učinil a posoudil, že i přes úbytek zeleně, která byla na zahradě původního rodinného domu, bude zeleň u navrženého bytového domu na 42 % plochy pozemku záměru přiměřená stávajícím poměrům.

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Jedná o informativní prvek, informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné. Pozemek záměru je součástí stabilizovaného území, kde není stanoven kód míry využití plochy, na množství zeleně tedy nejsou stanoveny žádné požadavky. Je však třeba posoudit, zda záměr ponechává přiměřený poměr zeleně k zastavěným plochám s ohledem na poměry v daném území.

Odvolatel výpočtem uvádí plochu zeleně 29,63 % (podle výkresu B.1.5. Zeleň – řešený pozemek je to 26,6 %, matematickou kontrolou je hodnota 26,6 správná), započítává zeleň na rostlém terénu. Do plochy zeleně na pozemku záměru je však třeba započítat veškerou navrženou zeleň, tedy i zeleň na konstrukci. Navržené plochy zeleně jsou uvedeny na výkrese B.1.5 Zeleň – řešený pozemek.

Stanovisko MHMP UZR bylo přesto na základě odvolacích námitek zasláno s žádostí o součinnost při vypořádání námitek Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR). MMR vydalo sdělení č. j. MMR-49266/2026-83, sp. zn. SZ-6100/81/2025 ze dne 30.6.2026, ve kterém se vyjádřilo k souladu s ÚPn a k odvolacím námitkám. Ministerstvo se vyjádřilo i k námitce umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně a 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 (pozn.: z porovnání stávajícího a navrhovaného stavu nevyplývá, že by vlivem záměru mělo dojít k zásadnímu či radikálnímu plošnému úbytku ploch zeleně v daném území oproti stávajícímu stavu), proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochrannou zeleně.“ Odvolací správní orgán se s tímto posouzením ztotožňuje, přestože to není posouzení závazné.

Uvedenou problematikou se zabýval také rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 153/2024-63 ze dne 20.6.2025. Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku zdůraznil, že informativní či směrný prvek nelze jednoduše ignorovat. Současně ale připustil, že se od jeho smyslu a účelu lze odchýlit, pokud je to racionálně a dostatečně odůvodněno: …*Lze poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 8. 2017, č. j. 7 As 143/2017-75, který se zabýval mj. posouzením informativního charakteru zanesení území se zvýšenou ochranou zeleně do Výkresu č. 31 územního plánu. V uvedeném rozsudku Nejvyšší správní soud potvrdil dřívější závěry uvedené v rozsudku ze dne 28. 5. 2009, č. j. 7 As 41/2008-201, a to i s ohledem na to, že každý z těchto rozsudků věc posuzoval ve světle jiné právní úpravy. Z uvedených rozsudků se podává, že „[s]měrná část územně plánovací dokumentace představuje doprovodnou část závazné části územně plánovací dokumentace a stavební úřad ji musí brát v úvahu, neboť i ona je podkladem rozhodování v území, jak vyplývá ze stavebního zákona. Může se však od ní z racionálních a legitimních důvodů odchýlit, pokud zdůvodní svůj způsob řešení, zejména s ohledem na požadavky závazné části a smysl a účel obsahu územně plánovací dokumentace….*

Odvolací správní orgán veden tímto názorem porovnal určení využití pozemku v závazné části územního plánu, ze které vyplývá, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy). Hlavním využitím plochy OB jsou plochy pro bydlení; přípustným využitím jsou mj. pěší komunikace a prostory, zeleň, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury; podmíněně přípustným využitím jsou mj. parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím). Pozemek ostatně sloužil k bydlení i před odstraněním původní vily. Jedná se o pozemek zastavitelný.

Odvolací orgán má za to, že smyslem zvýšené ochrany zeleně a zároveň stanovené funkce bydlení, je požadavek na to, aby se jednalo o návrhy staveb, které budou obsahovat zelené plochy s kvalitním ztvárněním sadových úprav. Dále vzhledem k sousedním plochám není žádoucí, aby byl pozemek zcela zbaven zeleně a stavba vytvořila prvek, který by nějakým způsobem omezoval nebo blokoval funkci blízkého území ekologické stability, se kterým má alespoň částečně komunikovat a nepoškozovat ho. To je v daném případě zajištěno jak sadovými úpravami, existencí předzahrádek a absencí jakého koliv zásahu do území ekologické stability tvorbou barier. Oproti předchozímu projednání byl záměr upraven a byla zapracována úprava teras a doplnění zeleně a úprava skladby střešní konstrukce z kačírku na extenzivní zeleň.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 298/2024 – 58 ze dne 14.10.2025 se zabýval obdobnou otázkou, když uvedl: *„Zařadil-li územní plán stavební pozemek do zastavitelných ploch zeleně, nelze přijmout stěžovatelovu tezi, že by nejenže nemělo docházet k záborům takovýchto ploch zeleně, ale naopak jejich podíl by se měl zvýšit. Správní orgány zřetelně vysvětlily (a městský soud se s nimi ztotožnil), že zastavěnost zeleně odpovídá poměrům v území. Požadavek stěžovatele, aby na základě informativního prvku územního plánu byla znemožněna výstavba záměru v zastavitelné ploše, který z hlediska záboru*

zeleně odpovídá charakteru okolní zástavby, by byl nepřiměřený.“ Zde Nejvyšší správní soud považuje porovnání záboru ploch zeleně na okolních pozemcích za přípustné.

K záměru bylo vydáno závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, čj. MHMP 1166176/2024, sp. zn. S-MHMP 0526205/2024 ze dne 26.6.2024 a usnesení čj. MHMP 1226101/2024, sp. zn. S-MHMP 1183410/2024 ze dne 17.7.2024, kterým opravil vadu v ZS z 26.6.2024. Tato stanoviska byla zaslána s žádostí o změnu nebo potvrzení Ministerstvu životního prostředí (MŽP). MŽP vydalo sdělení č. j. MZP/2025/210/1419, sp. zn. ZN/MZP/2025/210/206 ze dne 28.5.2025, v němž uvádí, že z odvolání shledal, že námitka č. 7 napadá posouzení stavby v souladu s územním plánem, jde výslovně o splnění parametrů pro území se zvýšenou ochranou zeleně.

K námitce možného ovlivnění ÚSES se uvádí, že pozemek záměru s územím ÚSES, které vymezuje územní plán na výkrese č. 19, sousedí, ale nezasahuje do něj žádnou částí, funkce ÚSES tedy nebude záměrem dotčena.

Součástí spisu je vyjádření z hlediska přírody a krajiny, které je součástí souhrnného stanoviska MC05 65924/2024/OŽP ze dne 12.4.2024, kde je akcentována pouze ochrana dřevin na sousedních pozemcích.

Problematika byla tedy posouzena ze všech možných hledisek přicházejících v úvahu při posouzení informativního prvku. Závěrem je třeba konstatovat, že na pozemku záměru se nenachází žádná zeleň, která by vyžadovala ochranu a na pozemku jsou navrženy sadové úpravy zahrnující zatravnění a osázení dřevinami. Stav je navrhován takový, jako se vyskytuje na sousedních pozemcích jak v posuzovaném území, tak v ploše se zvýšenou ochranou zeleně vymezené územním plánem na výkrese č. 31.

Námitka je nedůvodná.

8. Ohrožení stability sousedních pozemků

Několik metrů vysoká opěrná zeď je budována přímo na hranici sousedních, tedy našich, pozemků. Založení hluboko pod základovou spárou našich opěrných zdí by vedlo k narušení stability stávajících opěrných zdí pod oplocením a k sesouvání zeminy z našich pozemků. Obavy o provádění prací v přímé blízkosti stávajících zdí oplocení lze též vyčíst ze zprávy v části statika 1. úvod 1.1 Obecné informace projektu: „Z důvodu provádění prací v přímé blízkosti stávajících zdí doporučujeme před zahájením stavby provést pasport těchto zdí a sousedních objektů pro zjištění a zaznamenání jejich skutečného technického stavu. “

Podle ustanovení § 1018 NOZ Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění. Dle ustanovení § 1020 NOZ Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků V souladu s ustanovením § 1020 NOZ proto žádáme souseda, aby se zdržel zřizování stavby na pozemku v těsné blízkosti naší společné hranice pozemků.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Ohrožení stability bylo řešeno i v rámci odvolání, přičemž odvolací orgán v rozhodnutí ze dne 18.06.2020 konstatoval: „Stavba opěrné zdi, která nevystupuje nad úroveň přilehlého terénu ze strany sousedního pozemku, nemůže negativně ovlivnit zájmy vlastníků sousedního pozemku ve smyslu sledovaném ustanovením § 28 a 29 nařízení PSP, tedy nemůže sousední pozemek nebo stavby na něm ovlivnit zastíněním, narušením soukromí apod. Odvolací orgán dále konstatoval, že

řezy, z nichž je patrné statické zajištění, neobsahují návaznost na stávající zástavbu a dokumentace byla v tomto smyslu doplněna. Z doplněných řezů vyplývá, že nedojde k dotčení sousedních pozemků, zároveň je zde uvedeno, že v místě stávajících plotů budou základové paty a stěny prováděny po částech, aby bylo zajištěno pažení stávajících stěn a nedošlo k jakémukoliv ohrožení sousedních pozemků a staveb na nich.

Pro zajištění dočasně otevřené stavební jámy byla navržena masivní pilotová stěna, která bezpečně zajistí stabilitu svahu až do dokončení objektu, který následně začne plnit stabilizační funkci. Zbývající terénní úpravy budou posléze dořešeny za pomoci standartních opěrných stěn a masivních pilotových stěn. Bude tedy provedena masivní podpora pro sousední pozemky a nebude ohrožena jejich stabilita, jak vyplývá ze samostatného projektu zajištění stavební jámy, který je součástí projektové dokumentace. Realizací stavby nedojde k ohrožení sousedních pozemků a staveb. "

Odvolatelé trvají na možném ohrožení jejich nemovitostí a požadují takto masivní terénní úpravy neprovádět.

Námitka obdobného obsahu byla uplatněna v průběhu řízení u stavebního úřadu (v obou kolech) a stavební úřad se s ní vypořádal na str. 56-57 napadeného rozhodnutí. S vypořádáním stavebního úřadu se odvolací orgán ztotožňuje.

K námitce „*Obavy o provádění prací v přímé blízkosti stávajících zdí oplocení lze též vyčíst ze zprávy v části statika 1. úvod 1.1 Obecné informace projektu: „Z důvodu provádění prací v přímé blízkosti stávajících zdí doporučujeme před zahájením stavby provést pasport těchto zdí a sousedních objektů pro zjištění a zaznamenání jejich skutečného technického stavu.* " se doplňuje, že se nejedná o obavy z možného narušení stability, jedná se o doporučení zdokumentovat stávající stav konstrukcí při hranici pozemku pasportizací, aby se předešlo případným dohadům o možných způsobených poruchách stávajících konstrukcí, které by mohly vzniknou v důsledku realizace stavby na sousedním pozemku.

Námitka je nedůvodná.

9. Nesprávné požárně bezpečností řešení

Předložené požárně bezpečnostní řešení nesouhlasí s upraveným projektem „Rezidence Mlynářka". V objektech je dle PBŘ únik osob zajištěn pomocí CHÚC A ústící na „volné prostranství". Za volné prostranství je však považováno prostranství mimo požárem napadený objekt, umožňující pohyb osob ve směru od objektu. V tomto případě však úniková cesta vede v délce cca 41 m požárně nebezpečným prostorem podél východní fasády domu. Volného prostranství je dosaženo až po cca 41m únikové cesty šířky 1,75 až 2 m ohraničené na jedné straně fasádou domu a na protilehlé straně opěrnou zdí podél oplocení pozemku, dosahující výšky až cca 5m

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Co se týče únikové cesty: z hlediska ČSN 73 0802 se za volné prostranství považuje prostor, který umožňuje bezpečný únik směrem od objektu. Platí, že pokud osoby na volném prostranství nejsou ohroženy sálavým teplem, ani odpadávajícími částmi objektu, tak je únik v pořádku. V rámci posuzovaného volného prostranství (úniku) připadá v úvahu pouze ohrožení sálavým teplem. Bezpečný únik osob v dotčeném místě byl prokázán podrobným výpočtem. Osoby nejsou ohroženy na této komunikaci sálavým teplem a je zde tedy umožněn bezpečný únik směrem od objektu. Záměr naplňuje požadavky požární bezpečnosti.

Protože byl záměr částečně upraven, jak je uvedeno výše v odůvodnění, bylo předloženo sdělení Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA-2551-4/PRE7-2024 ze dne 15.04.2024, v němž byla potvrzena platnost závazného stanoviska č.j. HSAA- 9628-3/2021 ze dne 25.8.2021. “

Napadené rozhodnutí již dále neodůvodňuje, proč nemohou být unikající osoby ohroženy odpadávajícími částmi objektu. Předložené požárně bezpečností řešení je proto věcně nesprávné. Nesprávné a nezákonné je proto i souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy.

Obdobná námitka byla uplatněna v průběhu řízení a stavební úřad se s ní vypořádal na str. 70 napadeného rozhodnutí.

K záměru po úpravě bylo vydáno koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy čj. HSAA-9628-3/2021 ze dne 25.8.2021, které bylo zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení Ministerstvu vnitra, generálnímu ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (MV GŘ HZS). MV GŘ HZS žádost postoupilo Hasičskému záchrannému sboru hl. m. Prahy, řediteli, který vydal koordinované závazné stanovisko nadřízeného správního orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva č. j. HSAA-4996-7/PRE4-2025 ze dne 2.7.2025, kterým závazné stanovisko HZS HMP potvrdil jak z hlediska požární ochrany, tak z hlediska ochrany obyvatelstva. K námitce únikové cesty na volné prostranství po chodníku podél opěrné stěny (výška stěny je proměnlivá podle průběhu sousedního terénu od min. 0,9 po max. 3,3 m podél chodníku, nikoli 5 m jak uvádí odvolatel v námitce) je v koordinovaném závazném stanovisku MV GŘ HZS uvedeno:

„Ve výkresové části (situaci) předloženého PBŘ jsou zakresleny odstupové vzdálenosti - požárně nebezpečný prostor stavby (dále jen PNP) a to jeho největší rozsah ze všech podlaží objektu z důvodu zhodnocení přesahu PNP na cizí pozemky či okolní objekty.

Zhodnocení PNP v místě východu z objektu na volné prostranství chodníku před objektem dle čl. 9.3.1 ČSN 73 0802:

1. Přenesení požáru a ohrožení osob sáláním tepla:

V kapitole 4 je uvedeno: Posouzení množství uvolněného tepla není nutné v souladu s ČSN 73 0810 čl. 3.1.3, jelikož tloušťka tepelné izolace <200 mm.

Dále je v kapitole 6 uvedeno: Obvodové konstrukce objektu jsou hodnoceny jako požárně uzavřené.

2. Přenesením požáru a ohrožení osob padajícími částmi konstrukcí hořícího objektu:

Dle čl. 10.4.7 ČSN 73 0802 se porovnání odstupových vzdáleností neprovádí jde-li o objekty s obvodovými a střešními plášti z konstrukcí druhu DPI. Při posuzování odstupových vzdáleností střešních plášťů se předpokládá, že u plášťů se sklonem do 45° nedochází k padání hořících částí.

Závěrem lze konstatovat, že z půdorysu 1. nadzemního podlaží a textové části předloženého PBŘ je patrno, že v místě východu z objektu na volné prostranství - na chodník před domem, který je ohraničen fasádou objektu a protilehlou opěrnou zdí, nejsou unikající osoby ohroženy sálavým teplem dle čl. 5.3.5 ČSN 73 0810 - měřeno v ose únikového pruhu. Tepelný tok působící na osoby v 10. minutě požáru, není dle výše uvedeného čl. vyšší než 10 kW/m2. Šířka úniku je vyhovující.

Dne 15. 03. 2024 byla HZS hl. m. Prahy doručena žádost ze strany stavebníka Hřebenky Property Development s.r.o., se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Praha 5. V této žádosti stavebník žádal o potvrzení stanoviska pro stavbu „Rezidence Mlynářka“ na adrese Praha 5, Smíchov, parc. č. 3920/12, 3934/1,2, 4845/1, Na Hřebenkách 630/8. Tato žádost byla zaevidována pod č.j. HSAA- 2551-1/PRE7-2024. Součástí předložené žádosti bylo i Požárně bezpečnostní řešení (dále jen „PBŘ“) zpracované Janem Drahošem (ČKAIT 0009528) z května 2019 (revidované k 20. 07. 2021).

V rámci posouzení žádosti evidované pod č.j. HSAA-255M/PRE7-2024 bylo provedeno posouzení předloženého PBŘ a bylo shledáno, že nedošlo k žádným změnám oproti předkládanému PBŘ, které bylo součástí žádosti v roce 2021.

Na základě tohoto zjištění bylo ze strany HZS hl. m. Prahy zasláno stavebníkovi sdělení (vedené pod č.j. HSAA-2551-4/PRE7-2024 ze dne 15.04.2024), že pro výše uvedenou dokumentaci uvedené stavby „Rezidence Mlynářka", pro kterou bylo zpracováno PBŘ pane Janem Drahošem (ČKAIT 0009528) z května 2019 (revidované k 20. 07. 2021), již bylo jednou vydáno závazné stanovisko evidované pod č.j. HSAA-9628-3/2021 ze dne 25. 08. 2021.“

Ve sdělení je dále uvedeno, že závazné stanovisko je nadále v platnosti.

Námitka odvolatelů je na základě výše uvedeného nedůvodná.

10. Ohrožení výskytu roháče obecného

Z hlediska ochrany životního prostředí odvolatel zdůrazňuje, že lokalita v pásmu od Kinského zahrady po přírodní park Klamovka je se svou zelení výjimečná hojným výskytem roháče obecného, jenž je zapsaný na světovém seznamu ohrožených druhů, a jiných ohrožených druhů z řad hmyzu a ptactva. Roháči se v zahradách vyskytují ve velkém počtu a místní vzrostlá zeleň je ideálním prostředím pro kladení larev. Zásah do pozemku vybagrováním velkého množství půdy a zastavěním většiny pozemku je nevratný zásah do místní biodiverzity.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Stavebník předložil biologický průzkum zpracovaný 12.8.2016 v němž jsou uvedené závěry, že sledovaná lokalita je běžnou zahradou starší vilové zástavby a z hlediska ochrany přírody nepředstavuje příliš hodnotné území. Tyto záměry byly potvrzeny vyjádřením zpracovatele biologického průzkumu ze dne 26.1.2021, které je součástí spisu. Z biologického průzkumu vyplývá, že výskyt roháče obecného v předmětné zahradě (ve smyslu rozmnožování) je vysoce nepravděpodobný. Tento druh se vyskytuje v širším okolí, i v parku Klamovka. Občasný výskyt dospělých přeletujících jedinců, především samců, je možný (protože za teplých květnových a červnových večerů často létají ve Smíchovských parcích a jejich okolí). Pro vývoj druhu jsou však nezbytné poměrně mohutné kusy částečně tlejícího, nejčastěji dubového, dřeva v půdě (pařezy, kořenové náběhy apod). Takový mikrobiotop se však na lokalitě nenachází a výskyt rozmnožující se populace na studovaném území je tudíž vysoce nepravděpodobný. K záměru vydal kladné stanovisko odbor ochrany prostředí MHMP, který nevyžadoval doložení výjimky ze zvláště chráněných živočichů právě z důvodu, že se zde chránění živočichové nenacházejí. “

Odvolatel tvrdí, že výstavba takto rozsáhlé stavby přímo do svahu zalesněného kopce Okrouhlík ohrožuje stanoviště roháče obecného, který se na pozemcích dle biologického hodnocení občasně vyskytuje.

Závazné stanovisko orgánu ochrany přírody v rozporu s biologickým hodnocením tvrdí, že se zde chráněné druhy nenacházejí.

Námitka obdobného obsahu byla uplatněna v průběhu řízení u stavebního úřadu (v obou kolech) a stavební úřad se s ní vypořádal na str. 60 napadeného rozhodnutí. S vypořádáním stavebního úřadu se ztotožňujeme. V rámci předchozího odvolacího řízení byl odbor ochrany prostředí MHMP požádán o vyjádření k námitce a potvrdil tak, že nahodilý výskyt jedinců zvláště chráněných druhů na konkrétním pozemku neznamená, že jsou na tento pozemek vázáni reprodukčně, realizace stavby na tomto pozemku nebude znamenat zásah do místní biodiverzity.

Odvolací orgán se ztotožňuje se závěrem stavebního úřadu.

Námitka je nedůvodná.

11. Dopravní obslužnost

Zajištění ochrany chodců bude pomocí světelné a hlukové signalizace při otevírání garážových vrat při výjezdu vozidel na komunikaci. Z tohoto vyjádření není zřejmé, jak bude ochrana chodců vypadat, když na délce cca 25 m bude v jednom místě na komunikaci souběžné s pohybem osob i aut, umístěna tato signalizace určená ne pro chodce, ale pro výjezd vozidel. Návrh je absolutní nesmysl, jak při vjezdu i výjezdu automobilů a zároveň při ochraně chodců pohybujících se ve společném prostoru šířky max. 5 m.

Další úpravou má být místo pojízdného chodníku Obytná zóna.

Obytná zóna, aby si zajistila svoji dopravní i estetickou funkci i provoz městské infrastruktury, musí mít zachovánu dostatečnou šířku, ve které je možno použít stavebně technická opatření, nutná pro dodržení základních atributů obytné zóny. Zároveň musí být splněny požadavky na vjezd na přilehlé pozemky a navržen dostatečný počet parkovacích stání. Minimální šířka prostoru místní komunikace v obytné zóně vyplývá na jedné straně z umístění všech potřebných inženýrských sítí, na straně druhé z požadavku výsadby zeleně a kvalitního naplnění pobytové funkce obytné zóny. Šířka prostoru místní komunikace obytné zóny při zástavbě rodinnými domy se navrhuje nejméně 8m, v případě jednosměrných obytných ulic nejméně 6,5 m. Při této šířce je ale velmi problematické umístění inženýrských sítí. Pokud zástavbu v obytné zóně tvoří bytové domy, je minimální šířka prostoru místní komunikace 12 m, při jednosměrném provozu 10,5 m. Při rekonstrukcích ve stávající zástavbě ve stísněných podmínkách lze tyto hodnoty snížit.

Z uvedeného vyplývá, že parametry stávajícího prostoru s pochozím chodníkem v žádném případě Obytné zóně neodpovídají. Obytná zóna je v tomto případě neřešitelná.

Podle aplikace „Dopravní značení“ je komunikace v úseku od garáží řadových rodinných domů po napojení na komunikaci Na Hřebenkách označena NN 2634, třída komunikace: místní komunikace III. třídy, typ komunikace: vozovka s přilehlým chodníkem. Pojížděný chodník od západního konce NN 2634 ke schodišti směrem na parkoviště před bytovým domem čp. 3156 v aplikaci „Dopravní značení“ nemá žádnou identifikaci. Tato komunikace slouží jak pěšímu provozu, tak pro příjezd vozidel k rodinnému domu č.p. 810 a příjezd na pozemek záměru. Rovněž je na tuto komunikaci směřován výjezd z garáže na pozemku parc. č. 4844/3 ve vlastnictví jednoho z odvolatelů. Jiným způsobem tato komunikace s pozemky odvolatelů spjata není a není k užívání jejich nemovitostí nijak potřebná. Hovoříme tedy o situaci, kdy půjde někdo

z odvolatelů na návštěvu do domu č.p. 810 a bude muset dávat pozor, jestli kolem něj nepojede auto. To je tak běžná situace na sdílených komunikacích, že o ní lze stěží uvažovat jako o právním a technickém problému. Většina staveb s dopravou v klidu umístěnou v podzemních garážích je pro automobily přístupná pouze přejezdem přes chodník nebo přímo prostřednictvím sdílené komunikace. Konečná organizace provozu prostřednictvím dopravního značení je v kompetenci silničního správního úřadu. Odvolací správní orgán považuje námitku za zcela nedůvodnou.

K záměru bylo vydáno závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 odboru dopravy, silničního správního úřadu, č. j. MC05 88221/2024 ze dne 15.4.2024, které bylo zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah (MHMP PKD). MHMP PKD pod č. j. MHMP-595203/2025/O4/Jv, sp. zn. S-MHMP 468904/2025 ze dne 28.5.2025 přezkoumávané závazné stanovisko potvrdilo. V přezkumu závazného stanoviska je k odvolací námitce týkající se dopravy uvedeno:

„Uvedené stanovisko má všechny náležitosti dle platného znění z. č. 500/2004 Sb., správní řád. V závazných částech stanovil prvoinstanční orgán podmínky, kterými je posuzované stanovisko podmíněno, a tyto řádně v částech odůvodnění odůvodněny a zcela konkrétně vysvětleny, z jakého důvodu pro tento konkrétní záměr byly stanoveny a v čem spatřuje prvoinstanční orgán důležitosti.

Prvoinstanční orgán MČ Praha 5, ÚMČ Praha 5, Odboru dopravy, stanovil v závazném stanovisku č.j. MC05 88221/2024 ze dne 15.4.2024 povinnosti, které stavebníkovi ukládají uvedené následující podmínky:

1) Do doby kolaudace, popř. předčasného ožívání stavby či její části investor zajistí stavební úprava (instalaci stavebního zpomalovacího prahu) na rozhraní zúžené části komunikace NN 2634 (podél pozemku investora - budoucí obytná zóna) a širší částí komunikace před řadovými garážemi (zóna 30).

2) Do doby kolaudace, popř. předčasného užívání stavby či její části investor zajistí propojeni nově navrženého chodníku u objektů na stávající chodník v ulici Na Hřebenkách obnovou chodníku o min. šíři 1,5 m v prostoru před sousedními řadovými garážemi, přičemž chodník bude proveden v souladu s normou (č. 736110), a to zejména v parametrech přípustných podélných a příčných sklonů pro pěší provoz.

3) Po celou dobu realizace stavby:

bude zachován přístup k přilehlým objektům

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

4) V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) budou využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích. Případné omezení provozu na pozemní komunikaci částečnou nebo úplnou uzavírkou musí být povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích.

5) Ke společnému řízení bude příslušnému úřadu doloženo rozhodnutí o povolení nového připojení nemovitosti (dotčeného pozemku) k pozemní komunikaci, případně úpravám takového připojení nebo jeho zrušení ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích.

Prvoinstanční orgán MČ Praha 5, Odbor dopravy stanovil v závazném stanovisku sp. zn. MC05 88221/2024 ze dne 15.4.2024 povinnosti, které stavebníkovi stanovují, aby zajistil opatření pro minimalizaci negativních dopadů staveništní dopravy na okolí stavby a minimalizaci ohrožení plynulosti silničního provozu, které by mohlo nastat v důsledku uzavření průjezdnosti se stavbou dotčených lokalitách. Na toto se váže i povinnost, aby stavebník pravidelně a průběžně prováděl čištění vozovek a chodníků od případného znečištění, které vzniká při stavebních pracích, neboť nebude zcela možné eliminovat všechen prach a nečistoty vzniklé ze stavebních prací.

V rámci odvolání je uplatňována námitka odvolatele proti návrhu Odboru dopravy ÚMČ Praha 5, na úpravu dopravního režimu na příjezdové komunikaci ke garážím předmětného objektu od komunikace NN 2634 s vytvořením obytné zóny.

Vzhledem k tomu, že šířkové poměry stávající komunikace umístěné jižně od objektů Na Hřebenkách 3157/4 a 3157/4a zajišťující příjezd vozidlům od komunikace NN 2634 k objektu Na Hřebenkách s vjezdem na pozemek objektu Na Hřebenkách 810/6 a k stávajícímu vjezdu na pozemek č.p. 3934/1 v k.ú. Smíchov souhlasí Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 k používání předmětného příjezdu k rezidenci Mlynářka s tím, že ve svém závazném stanovisku zvyšuje bezpečnost chodců realizací zpomalovacího prahu a úprav chodníku v dřívějším termínu než bude stavba Rezidence Mlynářka dokončena. Jaký režim na předmětné komunikaci bude zaveden, je plně v gesci Odboru dopravy ÚMČ Praha 5 a v současné chvíli není rozhodující, neboť již nyní slouží současně jako chodník pro pěší, tak i pro příjezd vozidel k výše uvedeným nemovitostem. Vyznačení této části komunikace dopravními značkami jako obytnou zónu jednoznačně upřednostňuje pohyb chodců ve vymezeném prostoru před motorovými vozidly a zvyšuje tak jejich bezpečnost.

Odvolatel dále namítá, že není zřejmé, jak bude ochrana chodců vypadat při otevírání garážových vrat při výjezdu vozidel na komunikaci pomocí světelné a hlukové signalizace.

Pro zvýšení bezpečnosti chodců je zcela běžné u rekonstrukcí objektů a novostaveb umisťovat na výjezdech na místní komunikace výstražné osvětlení, které svým blikáním upozorní chodce na vyjíždějící vozidlo do prostoru pohybu chodců. Řešení pomocí zvukových signálů vzhledem k blízké bytové zástavbě nedoporučujeme.

Na odůvodnění stanoviska Odboru dopravy ÚMČ Praha 5 neshledáváme žádné závady, neboť pro lepší srozumitelnost jsou opakovány podmínky souhlasného stanoviska a ihned vysvětleno, co vedlo Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 k jejich uplatnění. S použitím formulace se ztotožňujeme.

Na základě výše uvedených skutečností Odbor pozemních komunikací a drah MHMP vyhodnotil výše uvedené závazné stanovisko místně i věcně příslušného orgánu MČ Praha 5, Odboru dopravy č.j. MC05 88221/2024 ze dne 15.4.2024, jako souladné s požadavky právních předpisů, z hlediska věcné správnosti i zákonnosti a potvrdil závazné stanovisko, jak je výše uvedeno.“

Námitkou týkající se ochrany chodců a bezpečnosti provozu po realizaci záměru se zabývá stavební úřad na str. 70-71 napadeného rozhodnutí. S jeho závěry se odvolací orgán ztotožňuje.

12. Doprava po dobu výstavby

Napadené rozhodnutí uvádí: „Po dobu realizace stavby nebo vykládky a nakládky stavebního materiálu nebude výrazně omezen provoz v okolí stavby a bude zajištěn přístup k hydrantům, sousedním stavbám a pozemkům, zejména pak přístup hasičských vozů, vozů záchranné služby a vozů pro svoz komunálního odpadu. ...Po dobu realizace stavby

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

Odvolatelé tvrdí, že tyto podmínky nemohou být splněny, a to z následujících důvodů. Přístupová komunikace je úzká a jednosměrná. Pozemek stavby je prudce svažitý. Za staveništěm se nachází další rodinný dům, ke kterému nebude možné zachovat přístup, a to nejméně po dobu začátku stavby než terénní úpravy umožní práce čistě z pozemku stavebníka (odtěžení svahu).

Námitka je vypořádána u předchozí námitky v citaci přezkumu závazného stanoviska. V napadeném rozhodnutí na str. 5 je stanovena podmínka pro provádění stavby č. 4 pro zachování přístupů, kterou je stavebník povinen dodržet.

13. Oslunění a osvit

Podle ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona: „Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb ...

Předložené studie se zabývají pouze (ne)dodržením normových hodnot a zcela upouští od posouzení a odůvodnění, že takto umísťovaná stavba je šetrná k zájmům vlastníků sousedních bytů na dostatečné oslunění a osvit.

Napadené rozhodnutí opět odkazuje pouze na předložené studie, které prokazují splnění normových hodnot a nikoliv šetrnost k zájmům sousedních vlastníků.

Součástí projektové dokumentace je Studie denního osvětlení a oslunění, kterou vypracovala společnost Dalea s. r. o. Martin Stárka v 05/2017, kterou je prokázáno splnění normových požadavků na denní osvětlení a zastínění okolních objektů.

K námitce šetrnosti k zájmům sousedních vlastníků lze využít citaci částí dokumentu na stránkách MMR: „Definici pojmu „šetrnost k sousedství“ ve stavebním zákoně ani v jiných právních předpisech nenajdeme.“ „Slovem šetrnost lze v běžné řeči rozumět hospodárnost, šetřivost, spořivost, ale také jemnost, ohleduplnost, braní zřetele na něco/někoho. V právních předpisech je používáno termínu šetrnost spíše ve smyslu brát zřetel, ohledy na něco nebo na někoho. Například šetrnost výroby k životnímu prostředí je podle § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, jednou ze všeobecných podmínek pro poskytnutí investiční pobídky.

Šetrnost k sousedství ve smyslu § 152 odst. 1 (resp. § 76 odst. 2) stavebního zákona nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při přípravě a provádění stavby, ale také ve slušném, seriózním jednání stavebníka vůči sousedům. Lze ho také chápat jako morální jednání, které bere v úvahu i potřeby a zájmy druhých osob, nikoli pouze stavebníka, ale v tomto případě je právem vynutitelné. Stavební zákon zde vyjádřil zásady, z nichž vychází spíše soukromé právo - nikomu neškodit (neminem laedere), zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného. Naplnění obsahu pojmu šetrnost k sousedství je proto třeba hledat v každém jednotlivém případě. Například již při přípravě stavby je nutné brát v úvahu komplikace, které mohou vzniknout vlastníkům a jiným uživatelům sousedních pozemků a staveb v důsledku záboru chodníků nebo jiných pozemních komunikací, tím, že jim může být omezen přístup do obchodů, škol, na zastávky MHD, nebo vstupy do vlastních staveb či na pozemky. Stavebník by měl při navrhování stavby zvažovat nejen výhodnost řešení ze svého hlediska, ale také nevýhody a problémy, které vzniknou sousedům a nestavět na jejich úkor.

Při provádění stavby může docházet k omezení nebo k zásahům do práv vlastníků či uživatelů sousedních nemovitostí, jimž se nelze vyhnout, a které je každý povinen do jisté míry snášet.“

Z hlediska stavebního úřadu v průběhu řízení je nutné ověřit, zda záměr splňuje všechny požadavky dotčených právních předpisů, zda je přiměřený poměrům v okolním území, v rozhodnutí pak musí stanovit podmínky pro umístění stavby a pro realizaci, které je stavebník povinen dodržet. Je-li záměr v souladu s požadavky dotčených právních předpisů, má se za to, že je šetrný k zájmům sousedních vlastníků. Dodržení podmínek týkajících se např. prašnosti, hluku, staveništní dopravy, čistoty komunikací, zachování přístupu ap. při provádění stavby kontroluje stavební úřad při kontrolních prohlídkách.

Z rozsudku 3A 31/2022-145 ze dne 27.02.2023 vyplynulo (viz bod 145 rozsudku), že žalobci nemohou úspěšně namítat nedostatek oslunění domu sousedů, kteří žalobu proti napadenému rozhodnutí nepodali. Je tedy zřejmé, že tento aspekt šetrnosti k sousedství vzhledem k domům odvolatelů není třeba zkoumat, protože jejich domy nejsou v tomto směru stavbou ovlivněny.

Již v minulém projedná záměru odvolacím orgánem bylo v rozhodnutí č.j. MHMP 1592806/2023 uvedeno: „Předloženou studií denního osvětlení a oslunění je prokázáno, že posuzované sousední bytové objekty budou dostatečně osluněny i po realizaci záměru a nedojde ke snížení hodnot činitele denní osvětlenosti. U rodinného domu č.p. 810 dochází k zamezení výpočtového oslunění u dvou místností orientovaných k záměru, je ale splněn požadavek, že u samostatně stojících domů, dvojdomů a koncových rodinných domů má být součet ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině součtu ploch všech obytných místností bytu. Při splnění normových požadavků nelze hovořit o nešetrnosti k zájmům sousedních vlastníků.“

Námitka je nedůvodná.

14. Pohoda bydlení

…Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí….. ….

Odvolatel tvrdí, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Celá lokalita vytváří jednu ze zdařilých urbanistických koncepcí v Praze. Stavba domů bude bránit, volnému výhledu, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě. Stavba bude stínit okolní pozemky a nemovitosti. Stavba svojí výškou a využitím zcela zničí privátní charakter soukromých zahrad sousedních rodinných domů. Stavba přinese intenzivní automobilovou dopravu do klidné slepé ulice.

Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni těžké staveništní dopravě, hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel. Pohyb ramene jeřábu nad mým pozemkem ohrozí bezpečnost osob vyskytujících se na pozemku.

Konkrétními skutečnostmi, na která účastník řízení poukázal se stavební úřad zabýval jednotlivě a dostatečně důkladně v rozhodnutí při vypořádání námitek podaných v průběhu řízení. Stavební úřad posoudil jednotlivé požadavky dotčených právních předpisů, měl jako podklad do řízení potřebná závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených správních orgánů chránících jednotlivé veřejné zájmy, v předložených podkladech neshledal rozpor ani nesouhlas a neměl důvod záměr nepovolit. Námitkou nesouhlasu s pohybem ramene jeřábu stavební úřad vypořádal na str. 41 a 57 napadeného rozhodnutí. S jeho posouzením se lze ztotožnit.

V daném konkrétním případě se jedná o vyhodnocení zásahu do pohody bydlení odvolatelů, kteří mají podél celého pozemku stavby umístěny zahrady řadových domů. I na pozemku stavby se původně nacházel. Původně se na pozemku stavby nacházela vila s velkou zahradou. Vzhledem ke svažitosti terénu, byla vila mírně zapuštěna pod domy odvolatelů, kteří své zahrady vybudovaly na terasách nad terénem. I oni v době vzniku jejich domů shlíželi z výšky na cizí pozemek a dům. Založili ve své době ve čtvrti s bytovými domy a vilami uprostřed zahrad netypicky kolmo na uliční čáru řadu rodinných domů s visutými zahradami, a to přímo mezi zahrady dvou vil. Tyto rodinné domy mají dispozice a velikost odpovídající době svého vzniku. Vzhledem k tomu, že se město zahušťuje a že jsou kladeny jiné nároky na využitelnost pozemků, má nyní vzniknout stavba, která takové řešení v podstatě kopíruje, avšak rovněž v podobě, která je poplatná době jejího vzniku. Stavba je větší, doprava v klidu je řešena jinak, zahrady jsou přiznanými terasami. Odvolatelé doposud užívali své zahrady a domy zcela nerušeně, nejbližší stavba na východní straně byla dlouho opuštěná, poté odstraněná. Je pochopitelné, že dojde ke změně tohoto režimu.

Je tedy třeba posoudit, zda omezení, které jim provoz nové stavby přinese, je přiměřené a odpovídá poměrům v místě. Jedná se o stavbu v rozšířeném centru hlavního města středoevropské země, nikoliv o venkov. Zahrady rodinných domů zůstanou nedotčeny, mezi jejich opěrnými zdmi a novou stavbou bude přístupová ulička, stejně jako ji mají rodinné domy na své západní straně. Zahrady tedy budou od stavby odděleny. Za značnou změnu lze považovat ztrátu určité míry soukromí na zahradách a výhled na stavbu bytového domu, a to přestože zahrady rodinných domů jsou po obvodu obrostlé zelení. Je však třeba připomenout, že funkce nové stavby bude bytová, stěží lze předpokládat, že obyvatelé nového domu budou cíleně pozorovat život v sousedních stavbách, pohledy je třeba předpokládat pouze letmé a náhodné. Nahlížení do některých zahrad je ostatně možné i z vyšších pater bytového domu na druhé straně ulice na Hřebenkách. Navíc se jedná o řadové domy, jejichž uživatelé jsou navzájem v užším pohledovém a uživatelském kontaktu, než kdy budou s obyvateli nového bytového domu. Osobní známost odvolatelů nehraje v tomto případě žádnou roli, protože i u těchto domů může dojít ke změně vlastnictví.

Z oken rodinných domů je naopak výhled do zahrady domu č.p. 1882, k.ú. Smíchov, jemuž brání také pouze vzrostlá zeleň. Z uvedeného plyne, že pohledový kontakt mezi uživateli staveb je v místě obvyklý a nelze se mu vyhnout, protože se jedná o městské prostředí. Zastínění pozemků je už tak dostatečně zajištěno vzrostlými stromy po jejích obvodu.

Samotný proces výstavby nelze v městském prostředí považovat za nepřiměřeně nešetrný. Za dodržování všech požadavku právních předpisů jde o činnost obvyklou, předpisy regulovanou a s ohraničenou dobou.

Ohledně zatížení dopravou je třeba uvést, že stavba má řešenu dopravu v klidu pod zemí, auta tedy z objektu vyjedou a oblast opustí, přijíždějící auta naopak nebudou blokovat průjezd a budou umístěna uvnitř. Na předmětném konci slepé ulice se nachází celkem 21 garáží, které jistě rovněž generují pohyb stejného počtu vozidel, aniž by to bylo odvolateli vnímáno jako újma.

Na základě výše uvedeného posoudil odvolací správní orgán, že změna poměrů v místě po realizaci stavby je přípustná, přiměřená poměrům v místě a očekávanému způsobu užívání staveb odvolatelů. Odvolatelé mohou své domy a zahrady užívat stejně jako doposud, avšak s mírou diskomfortu, kterou lze v městském prostředí oprávněně požadovat a která odpovídá dosavadní velmi dobré úrovni pohody bydlení.

Odvolací správní orgán seznámil účastníky řízení s podklady pro vydání tohoto rozhodnutí opatřením č.j. MHMP 717794/2026 ze dne 15.7.2026.

Seznámil je s následujícími výsledky přezkumu těchto stanovisek, která byla napadena v odvolání:

- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, čj. MHMP 1166176/2024, sp. zn. S-MHMP 0526205/2024 ze dne 26.6.2024 a čj. MHMP 1226101/2024, sp. zn. S-MHMP 1183410/2024 ze dne 17.7.2024 bylo zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení Ministerstvu životního prostředí (MŽP). MŽP vydalo sdělení č. j. MZP/2025/210/1419, sp. zn. ZN/MZP/2025/210/206 ze dne 28.5.2025.

- Závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 odboru dopravy, silničního správního úřadu, č. j. MC05 88221/2024 ze dne 15.4.2024 bylo zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah (MHMP PKD). MHMP PKD pod č. j. MHMP-595203/2025/O4/Jv, sp. zn. S-MHMP 468904/2025 ze dne 28.5.2025 přezkoumávané závazné stanovisko potvrdilo.

- Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy čj. HSAA-9628-3/2021 ze dne 25.8.2021 bylo zasláno s žádostí o změnu nebo potvrzení Ministerstvu vnitra, generálnímu ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (MV GŘ HZS). MV GŘ HZS žádost postoupilo Hasičskému záchrannému sboru hl. m. Prahy, řediteli, který vydal koordinované závazné stanovisko nadřízeného správního orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva č. j. HSAA-4996-7/PRE4-2025 ze dne 2.7.2025, kterým závazné stanovisko HZS HMP potvrdil.

- Stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území (MHMP UZR) čj. MHMP 802439/2024, sp. zn. S-MHMP 562279/2024 ze dne 17.4.2024. MMR vydalo sdělení č. j. MMR-49266/2026-83, sp. zn. SZ-6100/81/2025 ze dne 30.6.2026, ve kterém se vyjádřilo k souladu s ÚPn a k odvolacím námitkám.

Odvolatelé ve shodných vyjádřeních k podkladům rozhodnutí uvedli (kráceno):

1. *Ke sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 30. 6. 2026 (č. j. MMR-49266/2026-83)*

Ministerstvo samo potvrzuje, že závazné stanovisko orgánu územního plánování ze 17. 4. 2024 není závazným podkladem. MMR výslovně konstatuje, že závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (orgánu územního plánování), ze dne 17. 4. 2024, č. j. MHMP 802439/2024, „nemohlo sloužit jako závazný podklad" pro řízení, neboť řízení bylo zahájeno již dne 20. 7. 2017, tedy přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 225/2017 Sb. (1. 1. 2018), a orgán územního plánování proto v tomto řízení neměl postavení dotčeného orgánu podle § 96b stavebního zákona. Toto „stanovisko" tak podle MMR sloužilo pouze jako „jiný" nezávazný podklad, který ani není přezkoumatelný postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu.

Napadené rozhodnutí totiž svůj závěr opírá právě o toto závazné stanovisko orgánu územního plánování. Stavební úřad se v otázkách územního plánování neprovedl vlastní úplné a přezkoumatelné posouzení.

MMR poskytlo odvolacímu orgánu vlastní věcné „stanovisko k projednávanému záměru" výslovně „v souladu s ust. § 4 odst. 2 správního řádu ", v němž dovozuje soulad záměru s PUR ČR, ZUR HMP, územním plánem i s cíli a úkoly územního plánování a přípustnost jeho umístění do stabilizovaného území a území se zvýšenou ochranou zeleně.

Stavební úřad sice uvedl závazné stanovisko MHMP UZR mezi podklady, které byly do řízení doplněny, ale to neznamená, že si nebyl vědom toho, že stanovisko není závazným podkladem ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, neboť vzhledem k datu podání žádosti byl příslušný k posouzení souladu s územně plánovací dokumentací stavební úřad. Posouzení souladu s územním plánem provedl sám. Doplněné stanovisko MHMP UZR pouze konstatuje, že záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně a uvádí, že se jedná o informativní prvek, dále konstatuje, že se záměr nachází ve stabilizovaném území, uvádí definici stabilizovaného území a závěr, že záměr po posouzení neodporuje definici zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, další nástroje pro posouzení těchto aspektů neposkytuje. S ohledem na rozsudek MSHMP ze dne 27.02.223 stavební úřad provedl posouzení umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně výčtem procentuálního zastoupení ploch zeleně u stávajících staveb v území se zvýšenou ochranou zeleně a uvedl, že záměr navrženou plochou zeleně respektuje parametry zvýšené ochrany – viz str. 19 napadeného rozhodnutí. Totéž se týká posouzení, zda záměr nemůže naplňovat znaky rozsáhlé stavební činnosti včetně odůvodnění a závěru – viz str. 18 a 19 napadeného rozhodnutí. Uvedení stanoviska MHMP UZR v textu rozhodnutí nezpůsobuje nezákonnost rozhodnutí. V zásadě není nezákonnost citovat z jakékoli části předložených podkladů, neboť stavební úřad musí zkoumat závazné i nezávazné podklady a vyhodnotit soulad s dotčenými právními předpisy. Uvedení vlastních úvah, pokud se názor stavebního úřadu shoduje se názorem dotčeného textu, není účelné či je nadbytečné. V rámci součinnosti správních orgánů lze požádat jakýkoliv odborný orán o názor a poté se s ním ztotožnit.

Stejně tak věcné posouzení odvolacích námitek ministerstvem není skutečností, která by způsobovala nezákonnost napadeného rozhodnutí.

V napadeném rozhodnutí vlastní úvahy stavebního úřadu nechybí a dle odvolacího orgánu jsou dostatečné. Ani stavební úřad ani odvolací orgán nepovažují doplněné závazné stanovisko za závazný podklad, nicméně na základě odvolací námitky bylo požádáno Ministerstvo pro místní rozvoj jako nadřízený orgán odboru územního rozvoje MHMP o součinnost při vypořádání námitek. To je běžný úřední postup a nelze na něm shledat nic nezákonného, ani použití citace z části spisového podkladu, ani to, že se závěry stavebního úřadu neshodují se závěry odvolatelů, nezakládá pochyby o nezákonném postupu stavebního úřadu.

Vyjádření MMR míjí s právním názorem Městského soudu - nevypořádává širší okolí, dominantu, intenzitu využití a zeleň tak, jak soud požadoval. rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 10 A 131/2021-142 zdůraznil, ve stabilizovaném území není přípustné vytváření nových dominant prostoru a pro srovnání nelze vybírat ojedinělé objekty, které nemají vypovídající hodnotu o převažujícím charakteru posuzované oblasti (bod 92 rozsudku). MMR sice deklaruje, že posuzuje širší souvislosti, avšak srovnává záměr převážně s vybranými bytovými domy (pare. č. 3920/3, 3920/5, 3900, 4015/1 aj.), tedy opět s objekty většího objemu, a pomíjí, že v bezprostředním a navazujícím okolí převažuje drobná zástavba rodinných a řadových domů. Výběr srovnávacích objektů tak trpí toutéž vadou, kterou soud již jednou označil za nezákonnou.

Odvolací orgán vymezil území pro posouzení charakteru stávající zástavby tak, že zvolil okolní zástavbu, která logicky, urbanisticky a pohledově s pozemkem záměru souvisí. Při rozšíření území rovnoměrně na všechny strany budou zahrnuty stávající i nově vznikající stavby, které jsou větší jak půdorysně, tak výškově, např. nová zástavba v ohbí ulice Podbělohorská (podle ÚAP 6 NP, typicky hladina VI a VII) či zástavba mezi ulicemi U Okrouhlíku a Na Hřebenkách (podle ÚAP 5 NP, typicky hladina V a VI), další vyšší objekty se nacházejí u jižní hranice lokalita 338 Hřebenka severně od ulice Holečkova. Stavební úřad neposoudil v duchu rozsudku, zda se u posuzovaných bytových domů severně a západně od záměru může jednat o dominantu, uvádí ale jejich výšku i půdorysnou stopu. Z výše uvedeného rozšíření posuzovaného území dle rozsudku je zřejmé, že v takovém území se nacházejí objekty vyšší i s větším počtem podlaží a oba posuzované bytové domy dominantu v území netvoří. Viz též komentář k námitce č. 2, kde se uvádí, že stavební úřad posuzuje soulad s výškovou regulací podle PSP, kde se výškové hladiny podle § 25 určují jako minimální a maximální, „převládající výška“ je parametrem z územního plánu. Jsou-li tedy stavby vyšší než 4 podlaží v území v menšině, neznamená to, že se záměr musí přizpůsobit většině.

2. *K území se zvýšenou ochranou zeleně - MMR argumentuje rozporně a opakuje výklad, který Nejvyšší správní soud již odmítl*

Stavební úřad v rozhodnutí doplnil odůvodnění snížení plochy zeleně na pozemku stavby viz komentář k námitce č. 7.

3. *Ke sdělení Ministerstva životního prostředí ze dne 28. 5. 2025 (č. j.MZP/2025/210/1419) – odvolací námitky jsou mimo jeho působnost*

Odvolací námitky byly jako námitky účastníků řízení posouzeny stavebním úřadem a jako opakované potom odvolacím správní orgánem v tomto rozhodnutí. Opakovaně je jejich vypořádání řádně odůvodněno a obsah posouzen.

4. *K závaznému stanovisku odboru pozemních komunikací a drah MHMP ze dne 28. 5. 2025 (č. j. MHMP-595203/2025/04/Jv) – posuzuje pouze technickou stránku připojení na komunikaci, neposoudil odchylné řešení připojení vzhledem ke stávající zástavbě.*

K připojení stavby na pozemní komunikaci bylo dne 26.6.2024 vydal odbor dopravy ÚMČ Praha 5 rozhodnutí čj. MC05/106020/2024/ODP/Duš. V pokračujícím řízení bylo doplněno opatření pro zvýšení bezpečnosti provozu po realizaci stavby. Toto opatření bylo doplněno kvůli tomu, že napojení sjezdu do podzemních garáží je sice z přilehlého veřejného prostoru stejně jako u okolních sjezdů, v případě sjezdu do garáží záměru je ale sjezd z chodníku sdíleného chodci a vozidly k záměru a ke stávajícímu objektu RD č.p. 810 a jedná se o odlišné řešení, než je u sjezdů do garáží sousedících objektů. Sjezdy do garáží bytových domů čp. 3156 a 3157 se napojují do prostoru přilehlého parkoviště a sjezdy do garáží řadových rodinných domů čp. 2563-2568 a řadových garáží na opačné straně ulice se napojují na místní komunikaci III. třídy. Soulad s charakterem stávající zástavby je v rozhodnutí posouzen.

5. *Ke koordinovanému závaznému stanovisku HZS hl. m. Prahy ze dne 2. 7. 2025 (č. j. HSAA-4996-7/PRE4-2025)*

Jedná se vyjádření stejného obsahu, jako má odvolací námitka č. 9.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová

ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou
1. CREDITAS Real Estate Management s.r.o., IDDS: t5gu2dr
sídlo: Walterovo náměstí č.p. 329/3, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58
zastoupení pro: Hřebenky Property Development s.r.o., Na Vidouli 1/1, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58
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. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
    sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
5. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
    sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
6. Ing. Radim Janeš, IDDS: kbaqnnw
    trvalý pobyt: Nad Mlynářkou č.p. 2566/9, 150 00 Praha 5-Smíchov
7. Ing.arch. Dušana Janská, Nad Mlynářkou č.p. 2568/13, 150 00 Praha 5-Smíchov
8. Jakub Kočí, IDDS: qfweetf
    trvalý pobyt: Nad Mlynářkou č.p. 2564/5, 150 00 Praha 5-Smíchov
9. MUDr. David Krýsl, IDDS: f88dg9x
    trvalý pobyt: Nad Mlynářkou č.p. 2565/7, 150 00 Praha 5-Smíchov
10. Ing. Lukáš Příklenk, IDDS: vcrahyg
    trvalý pobyt: Na Hřebenkách č.p. 1892/47, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. Ing. Jana Příklenková, IDDS: muc98k7
    trvalý pobyt: Nad Mlynářkou č.p. 2567/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

II. ostatní
12. 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
13. 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
14. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: yctbyzq
    sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
15. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, IDDS: yctbyzq
    sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

III. na vědomí
MHMP STR - spis