



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 381893/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1149871/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

JUDr. Klára Kayedová

236 00 4771

Počet listů/příloh: **19/0**

Datum:

13.5.2025

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, která podali

Miloš Havlík, nar. 3.6.1958, Kunžak 252, 378 53 Strmilov,
Ing. Zuzana Havlíková, nar. 2.1.1964, Na Šumavě 2191/6, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Jaroslav Hřebíček, nar. 15.11.1950, Na Šumavě 3300/11, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing. Jan Menclík, nar. 10.8.1979, U Pernikářky 1804/2, 150 00 Praha 5-Smíchov,
kterého zastupuje JUDr. Taťána Pazourková advokátka, IČO 71469826, Opletalova 1535/4, 110 00 Praha 1-Nové Město,
Hana Menclíková, nar. 29.12.1980, U Pernikářky 1804/2, 150 00 Praha 5-Smíchov,
kterého zastupuje JUDr. Taťána Pazourková advokátka, IČO 71469826, Opletalova 1535/4, Praha 1-Nové Město,
Blažena Slabihoudková, nar. 16.4.1949, Pod hájem 1558/16, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Pavla Stehnová Slabihoudková, MBA, nar. 11.5.1975, Pod hájem 1558/16, Praha 5,
Martin Šolle, nar. 3.5.1955, Na Šumavě 1553/7, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Vít Šolle, nar. 12.10.1962, Na Šumavě 1553/7, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing. Jan Štěpánek, nar. 14.1.1980, Benediktská 722/11, 110 00 Praha 1-Staré Město,
kterého zastupuje Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO 28359640, Údolní 567/33, Brno-město, 602 00 Brno 2,
Ing. Radim Tanner, nar. 11.2.1961, Pod hájem 1508/20, 150 00 Praha 5-Smíchov,
H O D E M A spol. s r.o., IČO 60470208, Pod hájem 1516/14, 150 00 Praha 5-Smíchov,

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

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Rezidence Na Šumavě s.r.o., IČO 04475399, Perucká 61/13, 120 00 Praha 2-Vinohrady, kterou zastupuje David & Macek, advokátní kancelář, s.r.o., IČO 02912422, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město, Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen "stavební úřad") pod č.j. **MC05 175290/2023, spis.zn. MC05/OSU/24048/2023/HAV/Sm.p.3804/4 ze dne 14.12.2023** a kterým byla umístěna stavba nazvaná

"Bytový dům Rezidence Na Šumavě"

na pozemcích parc. č. 3804/1, 3804/4, 3804/5, 3804/18, 3805, 3805/1 v katastrálním území Smíchov, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. MC05 175290/2023, spis.zn. MC05/OSU/24048/2023/HAV/Sm.p.3804/4 ze dne 14.12.2023 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

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

Rezidence Na Šumavě s.r.o., Perucká 61/13, 120 00 Praha 2-Vinohrady
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1-Nové Město
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, 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 175290/2023, spis.zn. MC05/OSU/24048/2023/HAV/Sm.p.3804/4 ze dne 14.12.2023 rozhodnutí 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 všechna odvolání jsou včasná.

V průběhu řízení odvolací správní orgán zjistil, že osobami, které připadají v úvahu jako právní nástupci pana Mgr. Víta Šolle, jsou Tereza Šollová, Bc. Gabriela Juhás Šollová, Markéta Holubcová, Mgr. Zuzana Beňová. S těmito osobami odvolací správní orgán jedná jako s odvolatelkami.

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

Z předloženého správního spisu, že se jedná o objekt bytového domu s 8 bytovými jednotkami. Objekt má 1 podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží (v dokumentaci a v rozhodnutí jsou chybně označena jako 3 podzemní a 3 nadzemní podlaží), zastřešený je plochou střechou. V 1.PP budou umístěny garáže, v nadzemních podlažích bude umístěno 8 bytových jednotek, V 1.NP a 2.NP v částech zahloubených pod terénem bude umístěno technologické zázemí objektu.

Maximální půdorysné rozměry podzemního podlaží budou cca 23,8 m x 22,6 m, před hlavní hmotu bude na jižní straně předstupovat únikové schodiště z garáží, max půdorysné rozměry částečně zahloubené nadzemní části objektu v úrovni 1. NP a 2. NP budou cca 23,8 m x 20,8 m, max. rozměry stavby v úrovni 3. NP budou 23,8 m x 18,25 m, Na severní straně bude před hlavní hmotu 3.NP podlaží předstupovat prostor výtahu do garáží v 1.PP a vstupu. 4. NP bude z jižní strany ustoupené, 5. NP bude ustoupené na všech stranách. Před západní a východní stěnu budou předsazeny balkony o max. 0,80 m, před jižní stěnu na jihovýchodním nároží objektu budou předsazeny balkony o max. 1,95 m, před jižní stěnu na jihozápadním nároží objektu budou předsazeny balkony o max. 1,10 m. (Půdorysné rozměry jsou uvedeny přibližně, jelikož dokumentace neobsahuje přesné okótování půdorysů stavby.)

Úroveň $\pm 0,000 = 286,800$ m n.m. Bpv je na úrovni podlahy 3.NP, které z uličního prostoru vstupní podlaží. Nejvyšší úroveň atiky ploché střechy nad 2.NP bude na úrovni + 294,200 m n.m. Bpv, nejvyšší úroveň atiky ploché střechy nad 3.NP bude na úrovni + 296,500 m n.m. Úroveň podlahy 1. NP, která odpovídá úrovni upraveného terénu zahrady na jižní straně a většině západní i východní strany bude na úrovni + 280,600 m n. m. Na západní a východní straně pozemku bude rozdíl terénu mezi pozemkem stavby a sousedními pozemky zajištěn opěrnými stěnami, stejně tak budou opěrnými stěnami zajištěny terasovité úpravy pozemku mezi úrovní upraveného terénu nové části komunikace na severní straně pozemku a upraveného terénu zahrady na jižní straně pozemku.

Součástí záměru je rozšíření stávající komunikace Na Šumavě v délce cca 45 m na šířku 6,00 m v místě severozápadního rohu pozemku stavby parc. č. 3804/5 až 6,44 m v místě severovýchodního rohu pozemku stavby. Na pozemku stavby parc. č. 3804/5 bude při jižní straně rozšířená komunikace umístěn chodník pro pěší, který bude plynule navazovat na stávající chodník na východní straně. Na severní straně komunikace Na Šumavě bude umístěna v délce celkem 25,32 m nová opěrná zeď zajišťující svah nad komunikací, která bude navazovat na stávající opěrnou zeď.

Součástí záměru jsou rovněž objekty technických zařízení – přeložka vodovodního řádu, přípojky vodovodu, plynovodu, kabelu NN a kanalizace. Dále byly jako dočasné objekty umístěny objekty zařízení staveniště.

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 12.4.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odvolatelé v odvoláních uplatnili následující odvolací námitky (psány kurzívou ve zkrácené verzi při zachování smyslu) a odvolací správní orgán k nim zaujímá níže uvedené stanovisko.

1. Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu

V souladu s platným zněním stavebního zákona v době podání žádosti, není posuzování souladu záměru v řízení v kompetenci stavebního úřadu, ale do řízení bylo doloženo v souladu s § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování MHMP, odbor územního rozvoje sp. zn.: S-MHMP 1810515/2022, č.j.: MHMP 2016794/2022, ze dne 2.11.2022. Na základě odvolání bylo předloženo k Ministerstvu pro místní rozvoj ke změně nebo potvrzení. Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, dne 19.11.2024, pod č.j.: MMR-78983/2024-81 změnilo vydané závazné stanovisko MHMP, odboru územního rozvoje tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouští pozemek parc. č. 3804/1 v k.ú. Smíchov a do výčtu pozemků záměru se doplňují pozemky parc. č. 3804/18 a 3805/1 v k.ú. Smíchov, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

V odůvodnění MMR uvádí, jakým způsobem navrženou zástavbu vůči území, ve kterém je umístována, posoudilo. Odvolací orgán neshledal na odůvodnění závazného stanoviska MMR a na jeho závěrech žádné skutečnosti, které by byly podle jeho názoru chybně vyhodnoceny a ze závěry a odůvodněním vydaného závazného stanoviska se ztotožňuje.

Níže jsou u jednotlivých podrobnějších námitkách odvolání uvedeny citované části posouzení nebo odůvodnění MMR:

- K vymezení lokality (Projektová dokumentace vymezuje lokalitu pouze jako domy v okolí ulici Na Šumavě.)

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„K vymezení lokality ministerstvo uvádí, že záměr v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování posuzovalo primárně se stavbami ve stejné lokalitě č. 338 „Hřebenka“, neboť zahrnutím staveb do jedné lokality v ÚAP HMP je vyjádřen předpoklad, že

tyto stavby vykazují obdobné charakteristiky v rámci urbanistické struktury území. Ministerstvo též zohlednilo, že je záměr navržen v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 126 „Podbělohorská“, proto při posouzení záměru zohlednilo i parametry objektu na pozemku parc.č. 4857/8 v k.ú. Smíchov, který je z pohledu členění podlažnosti ve svahu v uliční a zahradní části řešen obdobně jako záměr, a není od pozemků záměru ani nijak významně vzdálen.

K parametrům původního objektu, který záměr nahrazuje, ministerstvo uvádí, že parametry původního objektu jsou z pohledu regulace stabilizovaného území irelevantní, neboť orgán územního plánování posuzuje parametry navrženého objektu ve vztahu k urbanistické struktuře daného území, nikoliv ve vztahu k parametrům původního objektu. Urbanistická struktura daného urbanizovaného území zjevně není tvořena pouze jedním objektem, který záměr nahrazuje, objekty se záměrem přímo sousedícími či objekty při jedné ulici, ale vždy musí být zohledněny širší územní souvislosti záměru, jak ve svém rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, dovodil i NSS.

....

Ministerstvo je jako orgán územního plánování toho názoru, že s ohledem na rozsah urbanizovaného území v rámci území hl. m. Prahy nelze odvozovat urbanistickou strukturu od zástavby pouze při jedné ulici či od malého okruhu staveb v přímém sousedství záměru, neboť urbanistickou strukturu území je nutné vždy vykládat v širších souvislostech. Z tohoto důvodu je urbanizované území hl. m. Prahy v ÚAP HMP rozčleněno na jednotlivé lokality, které sdružují zástavbu podle její urbanistické struktury.

Ministerstvo výše porovnávalo sledované parametry záměru primárně se stavbami situovanými ve stejné lokalitě č. 338 „Hřebenka“ a záměr se sledovaným parametrům stávajících staveb nevymyká, proto nemůže mít vliv ani na strukturu zahradního města této lokality. Dále je zřejmé, že jednotlivé lokality vymezené v ÚAP HMP tvoří „izolované ostrovy“ a stavby situované při rozhraní lokalit se zjevně vzájemně ovlivňují, proto ministerstvo přihlédlo i k parametrům objektu na pozemku parc.č. 4857/8 v k.ú. Smíchov situovanému v sousední lokalitě.

K rozsahu lokality ministerstvo uvádí, že velikost lokality je dána rozsahem zástavby se shodnou urbanistickou strukturou v konkrétní části území. Lokalita č. 338 „Hřebenka“ sdružuje zástavbu pouze při několika málo ulicích, proto ji v měřítku urbanizovaného území hl. m. Prahy rozhodně nelze považovat za rozsáhlou.“

- K Indexu využití lokality (Stavba je tedy dvakrát větší než je v okolí obvyklé a třikrát větší než je obvyklé v celé lokalitě.)

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„V případě indexu využití lokality ministerstvo uvádí, že v rámci ÚAP HMP jsou u jednotlivých lokalit uvedeny údaje o indexu využití lokality či procentu zastavěné plochy. Tyto údaje jsou dle názoru ministerstva odvozovány z výměry celé lokality, proto jsou z hlediska zastavěnosti pozemků konkrétních objektů zkreslené, neboť do plochy lokality jsou zahrnuty např. i uliční

prostranství či nezastavitelné plochy zeleně. Rovněž je nereálné, aby měl zpracovatel ÚAP HMP k dispozici územní rozhodnutí a projektové dokumentace ke všem stavbám v dané lokalitě, a odvozoval z nich výměry zastavěných ploch (včetně zpevněných ploch) na jednotlivých pozemcích bytových domů. Údaje o indexu využití či procentu zastavěné plochy lokality v ÚAP HMP jsou pouze informativní z hlediska rozsahu celé lokality a nemají dle názoru ministerstva z pohledu využití pozemků konkrétních staveb žádnou vypovídající hodnotu.

Z tohoto hlediska je nutné upozornit, že index využití lokality v ÚAP HMP zjevně neodpovídá koeficientu podlažních ploch (KPP) dle ÚP SÚ HMP. Koeficient KPP se dle ÚP SÚ HMP počítá z výměry zastavitelné části záměrem řešeného území, přičemž do plochy lokality v ÚAP HMP jsou zahrnuty i veřejná prostranství či nezastavitelné plochy zeleně v rámci lokality, čímž je index využití lokality značně zkreslený a rozhodně neodpovídá koeficientu KPP ve smyslu ÚP SÚ HMP pro zastavitelné pozemky jednotlivých staveb v daném území.“

- Bytový dům je umístěn na pozemek rodinného domu do lokality rodinných domů v soukromých zahradách. Již tímto jiným způsobem užití odporuje podmínkám stabilizovaného území.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„K námitce týkající se umístění bytového domu ministerstvo uvádí, že dle funkční regulace ÚP SÚ HMP jsou hlavním využitím plochy OB plochy (stavby) pro bydlení, tzn. že je možné do dané plochy umísťovat všechny typy staveb pro bydlení včetně bytových domů. ÚP SÚ HMP v rámci funkční regulaci plochy OB nestanovuje z hlediska funkce bydlení žádné podmínky, a nijak nereguluje ani počet bytových jednotek.

Regulace stabilizovaného území se týká prostorové regulace, nikoliv funkční regulace, proto se z tohoto hlediska sledují u záměru jeho prostorové parametry, tj. výška, podlažnost a objem.

Ministerstvo tedy shrnuje, že ÚP SÚ HMP žádnou regulaci, která by zakazovalo na pozemky záměru umístit bytový dům, neobsahuje. Ministerstvo dále uvádí, že záměr přímo sousedí s bytovým domem na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov a v daném území se nacházejí i další bytové domy, např. na pozemcích parc.č. 3878, 3900 nebo 3842/3 v k.ú. Smíchov.“

- Dle metodické přílohy k ÚP SÚ HMP i dle PSP je nutné považovat v dokumentaci uváděné 1PP a 2PP za podlaží nadzemní, jelikož ze 3 stran (Z, J, V) je zemina odtěžena a upravený terén srovnán na úrovni +280,000 m. n. m. (ze Z strany pás široký 5,65 m, z V strany 3,3 m), tzn. převažující část podlahy 1PP i 2PP leží výše „než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby“. Záměr tak má ve skutečnosti 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní a překračuje tak typickou podlažnost, která je v rámci urbánního bloku 2 podlaží.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„K námitce týkající se typické podlažnosti v ÚAP HMP ministerstvo uvádí, že ÚAP HMP slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území, nejsou však právně závazné, proto nemohou obsahovat ani závaznou regulaci např. z hlediska podlažnosti. Okolnost, že jsou pozemky záměru z pohledu typické podlažnosti v rastru 100 x 100 m zahrnuty do podlažnosti 3 NP, stejně jako to, že je na pozemku ve stávajícím stavu situován dle ÚAP HMP objekt do 2 NP, nemá pro posouzení záměru žádnou vypovídající hodnotu. Při posouzení záměru ve vztahu k urbanistické struktuře území se hodnotí konkrétní podlažnost záměru a stávajících staveb, nikoliv typická podlažnost.

Ministerstvo dále uvádí, že např. objekt na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov je dle ÚAP HMP zahrnut do typické podlažnosti 3, ale v jeho zahradní části se uplatňují nad terénem min. 4 podlaží sloužící k bydlení; objekt na pozemku parc.č. 3878 v k.ú. Smíchov je dle ÚAP HMP zahrnut do typické podlažnosti 4, ale v jeho zahradní části se uplatňuje nad terénem min. 5 podlaží sloužících k bydlení; nebo objekt na pozemku parc.č. 4857/8 v k.ú. Smíchov je dle ÚAP HMP zahrnut do typické podlažnosti 4, ale v jeho zahradní části se uplatňuje nad terénem celkem 7 podlaží sloužících k bydlení. Z výše uvedeného je zřejmé, že typická podlažnost je z hlediska podlažnosti konkrétních staveb naprosto irelevantní údaj.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚAP HMP z hlediska evidence podlažnosti staveb ve svahu neposkytují vždy reálný obraz o podlažnosti stavby, např. u objektu na pozemku parc.č. 3878 v k.ú. Smíchov je evidován počet podlaží ve svahu „neuvedeno“, počet podlaží po římsu 3, počet ustupujících/střešních podlaží 1 a dle výkresu „podlažnost zástavby“ je graficky zahrnut do podlažnosti 3 NP, přičemž s využitím 3D modelu Prahy lze dovodit, že v zahradní části se u tohoto objektu uplatňuje nad terénem 6 podlaží (z toho minimálně 5 podlaží slouží k bydlení); u objektu na pozemku parc.č. 4857/8 v k.ú. Smíchov je evidován počet podlaží ve svahu „neuvedeno“, počet podlaží po římsu 3, počet ustupujících/střešních podlaží 1 a dle výkresu „podlažnost zástavby“ je graficky zahrnut do podlažnosti 3 NP, přičemž s využitím 3D modelu Prahy lze dovodit, že v zahradní části se u tohoto objektu uplatňuje nad terénem 7 podlaží (všechna podlaží nad terénem slouží i k bydlení); nebo u objektu na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov je evidován pouze počet podlaží po římsu 2 a dle výkresu „podlažnost zástavby“ je graficky zahrnut do podlažnosti 2 NP, přičemž s využitím 3D modelu Prahy lze dovodit, že v zahradní části se u tohoto objektu uplatňují nad terénem 5 podlaží (z toho min. 4 podlaží slouží i k bydlení).

Z výše uvedeného lze dovodit, že ve výkresu „podlažnost zástavby“ v ÚAP HMP jsou stavby graficky zahrnuty do podlažnosti podle toho, kolik podlaží se jim uplatňuje v uliční části po římsu, tzn. že záměr bude po své realizaci evidován v ÚAP HMP jako objekt s počtem podlaží ve svahu „neuvedeno“, případně počtem podlaží ve svahu 2 (pozn.: jako podlaží ve svahu lze označit 1. a 2. PP, přičemž 3. PP nebude v ÚAP HMP zjevně evidováno ani jako podlaží ve svahu, neboť se neuplatňuje nad terénem), počtem podlaží po římsu 2, počtem ustupujících/střešních podlaží 1 a v rámci výkresu „podlažnost zástavby“ bude v ÚAP HMP záměr graficky zahrnut do podlažnosti 2 NP (dle podlažnosti po římsu v uliční části).“

- Na pozemku je v současné době jednopatrový rodinný dům s podkrovím o velikosti zastavěné plochy 249 m². Záměr jej nahrazuje šestipodlažním bytovým domem o velikosti zastavěné

plochy 376 m² s 15 stáními. Poměr zastavěné plochy i hrubých podlažních ploch neodpovídá měřítku rodinných domů v lokalitě.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„K parametrům původního objektu, který záměr nahrazuje, ministerstvo uvádí, že parametry původního objektu jsou z pohledu regulace stabilizovaného území irelevantní, neboť orgán územního plánování posuzuje parametry navrženého objektu ve vztahu k urbanistické struktuře daného území, nikoliv ve vztahu k parametrům původního objektu. Urbanistická struktura daného urbanizovaného území zjevně není tvořena pouze jedním objektem, který záměr nahrazuje, objekty se záměrem přímo sousedícími či objekty při jedné ulici, ale vždy musí být zohledněny širší územní souvislosti záměru, jak ve svém rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, dovodil i NSS.

Výše bylo prokázáno, že se záměr svou výškou, podlažností, objemem či typem zastřešení nevymyká stávající zástavbě, proto záměr ani neodporuje charakteru daného území, který je dán stávající zástavbou. Z posouzení záměru ve vztahu ke stávajícím stavbám lze též dovodit, že záměr bude svými parametry patřit ke skupině dominantnějších staveb v rámci daného území je však jednoznačné, že ze skupiny či spektra stávajících dominantnějších staveb nebude svými parametry vybočovat.

.....

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

Ministerstvo se z výše uvedeným závěrem NSS ztotožňuje a doplňuje k tomu, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb pro účely porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

Pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či kód míry využití plochy v rámci plochy OB, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, či určitý kód míry využití plochy, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci pro stabilizovanou plochu OB neobsahuje.

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

- Dle územně analytických podkladů je u těchto pozemků výška zástavby maximálně 12 m. Umísťovaný záměr tuto výšku překračuje.

U posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„Předmětem záměru je novostavba objektu pro bydlení (bytového domu) s podlažností 3 PP a 3 NP a plochou střechou. Záměr je navržen ve svažitém území, přičemž v uliční části má předmětný objekt počet podlaží nad terénem max. 3 (poslední podlaží je ustoupené), výšku římsy nad 2. NP 6,2 m a výšku atiky nad 3. NP 9,7 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 286,80 m n. m.), a v zahradní části počet podlaží nad terénem max. 5 (nad terén vystupují i dvě podzemní podlaží a poslední nadzemní podlaží je ustoupené), výšku římsy nad 2. NP 12,4 m a výšku atiky nad 3. NP 15,9 m (od úrovně podlahy 2. PP, tj. 280,60 m n. m.).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 338 „Hřebenka“ je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy situován např. objekt na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem v uliční části 2 a v zahradní části max. 5 a plochou střechou (pozn.: výšky obvodových linií střech tohoto objektu nejsou v ÚAP HMP evidovány); objekt na pozemku parc.č. 3812 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem (v uliční části) max. 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 12,0 m; objekt na pozemku parc.č. 3810 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem (v uliční části) 3, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 11,5 m; objekt na pozemku parc.č. 3721/43 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem (v uliční části) max. 4, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 12,3 m; objekt na pozemku parc.č. 3799/11 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem (v uliční části) 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,0 m; objekt na pozemku parc.č. 3878 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem v uliční části max. 4 a v zahradní části max. 6, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 17,2 m; objekt na pozemku parc.č. 3894 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem (v uliční části) max. 4 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,9 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 3900 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem max. 6, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 16,3 m. Počet podlaží nad terénem u stávajících staveb ministerstvo odvozovalo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy.

Dle výkresu „Uliční rozvinutý pohled“ založeného ve spisu má předmětný objekt výšku hlavní římsy, tj. 293,0 m n. m., na obdobné úrovni jako sousední objekt na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov s výškou římsy (atiky) 293,44 m n. m.

Ministerstvo též zohlednilo, že je záměr dle ÚAP HMP navržen v blízkosti rozhraní lokality č. 338 „Hřebenka“ a lokality č. 126 „Podbělohorská“, přičemž v lokalitě č. 126 „Podbělohorská“ je v blízkosti rozhraní s lokalitou č. 338 „Hřebenka“ situován např. objekt na pozemku parc.č. 4857/8 v k.ú. Smíchov s počtem podlaží nad terénem v uliční části max. 4 a v zahradní části

max. 7, plochou střechou, výškou obvodových linií střech v uliční části 12,4 m a v zahradní části max. 19,4 m.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že výškové řešení záměru a podlažnost je možné s ohledem na urbanistickou strukturu daného území akceptovat, neboť se předmětný záměr nevymyká parametrům stávajících staveb. Z hlediska střešní krajiny se v daném území nacházejí stavby s plochými i šikmými střechami.“

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, dále k umístění stavby vzhledem k výškové hladině lokality, uvádí:

„....Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

....

Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP sice obsahuje odkaz na výškové hladiny, ale konkrétní postup pro stanovení regulované výšky budovy či zatřídění záměru do výškových hladin je stanoven až v PSP a orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění posuzovat soulad záměru s PSP, proto je k posouzení záměru z tohoto hlediska příslušný pouze stavební úřad, resp. v rámci odvolacího řízení MHMP OSŘ.“

- Závazné stanovisko povoluje v lokalitě naprosto netypicky rozsáhlé terénní úpravy. Navrhovaný záměr nerespektuje nic z výše popsaného charakteru typického pro lokalitu. Místo citlivého osazení na terén je zemina na celém pozemku odtěžena až do výše 2,5 podlaží a pozemek obehnan opěrnými zdmi.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

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

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

Ministerstvo dále uvádí, že požadavek na to, aby byly plochy zeleně na pozemcích záměru a stávajících staveb porovnávány, není v ÚP SÚ HMP obsažen (pozn.: údaje o rozsahu ploch zeleně na pozemcích stávajících staveb nejsou ani evidovány v ÚAP HMP či katastru

nemovitostí). Ministerstvo nad rámec výše uvedeného uvádí, že z pouhého náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou lze dovodit, že v rámci území se zvýšenou ochrannou zeleně se nacházejí i objekty, které na svých pozemcích v jejich zastavitelných částech nemají nijak dominantní podíl ploch zeleně, např. objekty na pozemcích mj. parc.č. 3842/5, 3721/43, 3804/6, 3799/10, 3799/11, 3752, 3920/5 nebo 3910 v k.ú. Smíchov, přičemž v rámci území „bez zvýšené ochrany zeleně“, které rovněž spoluutváří urbanistickou strukturu daného území, nemají dominantní podíl ploch zeleně na svých pozemcích např. objekty na pozemcích mj. parc.č. 3878, 3855/1 nebo 3900 v k.ú. Smíchov, proto nelze seznat, že by se záměr z tohoto hlediska vymykal urbanistické struktuře daného území.“

K obsahu závazného stanoviska MMR se doplňuje, že z hlediska ochrany přírody a krajiny vydal do řízení vyjádření dotčený orgán ochrany prostředí, kterým je ÚMČ Praha 5, Odbor ochrany životního prostředí. Z vyjádření vyplývá, že na pozemku stavby se nenachází žádný strom nebo keřové porosty, pro které by bylo zapotřebí vydat povolení kácení. Veškeré porosty na pozemku tedy může jeho vlastník odstranit bez povolení orgánu ochrany životního prostředí, pouze na základě své vůle, a to bez ohledu na skutečnost, zda toto odstranění zeleně proběhne v souvislosti se stavební činností na pozemku.

. Odvolatelé namítají zvýšení míry využití území, jedná se o rozsáhlou stavební činnost, stavba nerespektuje koeficient zeleně.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„K námitce týkající se rozsahu stavební činnosti z hlediska kódu míry využití plochy ministerstvo uvádí, že dle platné regulace ÚP SÚ HMP není ve stabilizovaném území stanoven kód míry využití plochy, proto se výpočet koeficientů KPP a KZ u záměru neprovádí.

Ministerstvo dále uvádí, že požadavky koeficientů KPP a KZ jsou v ÚP SÚ HMP vymezeny pouze pro pozemky zahrnuté do rozvojových ploch a nejsou přenositelné na pozemky v jiných (stabilizovaných) plochách. Okolnost, že je v sousedství stabilizované plochy plocha rozvojová tedy neznamena, že by stavby ve stabilizované ploše měly respektovat koeficienty KPP a KZ sousední rozvojové plochy, neboť takto není regulace ÚP SÚ HMP nastavena, a není ani právně udržitelné požadovat, aby stavebník dodržoval při výstavbě určité koeficienty, které však nejsou pro jeho pozemek v ÚP SÚ HMP přímo stanoveny.

Ministerstvo při své správní praxi na úseku agendy závazných stanovisek orgánu územního plánování též zjistilo určitý „paradox“ ÚP SÚ HMP, že na území hl. m. Prahy není výjimečné, že stabilizované území s ohledem na urbanistickou strukturu území často umožňuje intenzivnější výstavbu než okolní rozvojové plochy (zejména při stanovení nízkých kódů míry využití plochy u rozvojových ploch). Tato skutečnost je však věcí Zastupitelstva hl. m. Prahy, které vydáním územního plánu nebo jeho změny stanovuje svůj názor na rozvoj území hl. m. Prahy. Orgán územního plánování si nemůže sám stanovit jakou regulaci z ÚP SÚ HMP při posuzování souladu záměru s ÚP SÚ HMP bude aplikovat a jakou regulaci aplikovat nebude. Orgán územního plánování musí posoudit soulad záměru s relevantní regulací uvedenou pro danou plochu v ÚP SÚ HMP, a přitom cítit presumpci správnosti ÚP SÚ HMP.

Problematika rozsahu stavební činnosti ve stabilizovaném území se má odvozovat od objemového působení záměru a stávající zástavby v rámci urbanistické struktury lokality, nikoliv od kódu míry využití plochy rozvojových ploch.

....

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

Ministerstvo se z výše uvedeným závěrem NSS ztotožňuje a doplňuje k tomu, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů. V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb pro účely porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

Pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či kód míry využití plochy v rámci plochy OB, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, či určitý kód míry využití plochy, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci pro stabilizovanou plochu OB neobsahuje.“

- Odvolatel tvrdí, že předložená dokumentace, závazná stanoviska i napadené rozhodnutí se dopouští tzv. „cherry picking“ nebo-li vyzobávání rozinek. Výše uvedená odkazují vždy na stavbu, které je obdobně vysoká či obdobně rozlehlá, atd. Zcela však ignorují, že žádná stavba splňující všechny atributy (výška, počet podlaží, zastavěnost v poměru k velikosti pozemku) v blízkém okolí neexistuje.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„K námitce týkající se tzv. „cherry picking“ ministerstvo uvádí, že při hodnocení urbanistické struktury území je nutné zohlednit všechny stavby, nikoliv se omezit pouze na dle odvolatelů typické stavby pro dané území. Dané území není tvořeno pouze stavbami menšího měřítka, ale nacházejí se zde i dominantnější stavby, např. na pozemcích parc.č. 3842/5, 3878 nebo 3900 v k.ú. Smíchov, které byly do daného území pravomocně umístěny, proto je nelze zanedbat. Dále je zřejmé, že tyto dominantnější stavby nemají přímou vzájemnou návaznost, tvoří tedy uzavřený celek v rámci jediného stavebního bloku, ale naopak jsou „volně“ umístěny do dané struktury, proto nelze ani záměru klást k tíži, že využívá této „volnosti“ v umístění dominantnějších staveb v rámci struktury daného území.

Urbanistická struktura daného území umožňuje umístit na pozemcích záměru buď stavbu menšího měřítka, nebo stavbu dominantnější (nevymykající se dominantnějším stavbám v daném území), neboť obě tato řešení jsou v souladu s urbanistickou strukturou daného území. Záměr navíc přímo navazuje na sousední dominantnější objekt na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov a bude tvořit jeho vhodnou hmotovou protiváhu v této části území.“

Námítky týkající se možnosti umístění stavby ve stabilizovaném území podle územního plánu jsou nedůvodné.

- Odvolatelé namítají, že podle územního plánu se záměr nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, tj. územní plán zjevně požaduje, aby zeleň v tomto území byla nadstandardně chráněna.

U posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

„Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně a dle ÚP SÚ HMP se jedná o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). Podle „Metodického pokynu 2019“, který je přílohou č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 4. 2019 jsou územím se zvýšenou ochranou zeleně „stávající obytné soubory sídlištní zástavby se začleněnými areály mateřských a základních škol a drobnými zdravotnickými zařízeními, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitér a skupin kvalitních a perspektivních dřevin v doplňkové funkci, které jsou převážně parkově upraveny. Dále území se zvýšenou ochranou zeleně vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšeným podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovody vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém USES.“

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

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

Ministerstvo k tomu jako orgán územního plánování doplňuje, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na

pozemku záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochrannou zeleně.“

K ochraně zeleně MMR dále uvádí:

„K námitce týkající se umístění záměru do území se zvýšenou ochrannou zeleně ministerstvo uvádí, že v případě území se zvýšenou ochrannou zeleně se dle ÚP SÚ HMP jedná pouze o informativní prvek ÚP SÚ HMP, který není závazný. V rámci regulativů ÚP SÚ HMP není tento pojem ani definován a jeho definice je obsažena pouze v metodickém pokynu z roku 2019.

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

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

Ministerstvo dále uvádí, že požadavek na to, aby byly plochy zeleně na pozemcích záměru a stávajících staveb porovnávány, není v ÚP SÚ HMP obsažen (pozn.: údaje o rozsahu ploch zeleně na pozemcích stávajících staveb nejsou ani evidovány v ÚAP HMP či katastru nemovitostí). Ministerstvo nad rámec výše uvedeného uvádí, že z pouhého náhledu do katastrální mapy s ortofotomapou lze dovodit, že v rámci území se zvýšenou ochrannou zeleně se nacházejí i objekty, které na svých pozemcích v jejich zastavitelných částech nemají nijak dominantní podíl ploch zeleně, např. objekty na pozemcích mj. parc.č. 3842/5, 3721/43, 3804/6, 3799/10, 3799/11, 3752, 3920/5 nebo 3910 v k.ú. Smíchov, přičemž v rámci území „bez zvýšené ochrany zeleně“, které rovněž spoluutváří urbanistickou strukturu daného území, nemají dominantní podíl ploch zeleně na svých pozemcích např. objekty na pozemcích mj. parc.č. 3878, 3855/1 nebo 3900 v k.ú. Smíchov, proto nelze seznat, že by se záměr z tohoto hlediska vymykal urbanistické struktuře daného území.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného uvádí, že území se zvýšenou ochrannou zeleně je pouze informativním prvkem ÚP SÚ HMP, proto nemůže mít větší váhu, než zahrnutí pozemků do zastavitelné plochy dle závazné regulace ÚP SÚ HMP. Pokud by bylo cílem regulovat procentuální rozsah zastavěných ploch či ploch zeleně v zastavitelné ploše OB, mohla být takto přímo nastavena závazná regulace v ÚP SÚ HMP. Závazná část ÚP SÚ HMP pro toto území však regulaci týkající se procentuálního podílu zastavěných ploch a ploch zeleně neobsahuje, a tento „nedostatek“ ÚP SÚ HMP nemůže být saturován na základě nezávazného prvku označeného „území se zvýšenou ochrannou zeleně“.

Cílem „území se zvýšenou ochrannou zeleně“ je ochrana ploch zeleně, což ale nelze vykládat tak, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“ a nemohlo docházet k záboru ploch zeleně. Problematika ochrany ploch zeleně spadá primárně do kompetence orgánu ochrany přírody a krajiny, a i v jeho kompetenci je stanovit případný rozsah náhradní výsadby.“

Námítka není důvodná.

- Ustanovení § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. " Stavba je s tímto ustanovením v rozporu. Souhrnná technická zpráva soulad s ustanovením § 20 Pražských stavebních předpisů nijak nezduvodňuje.

Chybějící posouzení ustanovení nař. č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále PSP), týkající se umístění stavby není vadou dokumentace. Posouzení v řízení provede stavební úřad a v odůvodnění rozhodnutí má uvést správní úvahy, na základě kterých vyhodnotil záměr jako souladný s požadavky jednotlivých ustanovení PSP. V odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu je vyhodnocení souladu s ustanovením § 20 odst. 1 PSP provedeno pouze velmi stručně, bez vymezení posuzovaného území a bez uvedení konkrétních zjištění o území, ze kterých stavební úřad vycházel. Níže je uvedeno odůvodnění souladu s ustanovením § 20 odst. 1 PSP provedené odvolacím orgánem.

Podle ustanovení § 20 odst. 1 PSP při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Smyslem ustanovení § 20 odst. 1 PSP je zajistit, aby v území, v němž se stavba umísťuje (které je pro posuzování dané stavby vymezeno), neumisťovaly takové stavby, které by z jeho charakteru výrazně vybočovaly svou hmotou, zejména zastavěnou plochou a výškou, nebo svým umístěním ve vztahu k veřejnému prostranství. Jak z uvedeného vyplývá, smyslem ustanovení je dodržení architektonického a urbanistického uspořádání v území. Ustanovení neřeší funkční využití staveb.

Územně analytické podklady 2020 (dále též ÚAP) vymezují v místě stavby lokalitu 338 Hřebenka. Lokality jsou vymezeny v ÚAP podle převažujícího charakteru území. Z dokumentace i veřejně dostupných mapových a dalších podkladů je možné zjistit, že původní vilová zástavba je v dnešní době na mnoha místech doplněná nebo nahrazená zástavbou moderními bytovými domy umístěnými v zahradách. Tvarově i rozměrově je zástavba v dané lokalitě různorodější, ale stále si zachovává charakter lokality zahradního města, pro kterou je typická zástavba objekty v soukromých zahradách. Hmotové působení staveb v území je pak charakterizováno půdorysnými rozměry a počtem nadzemních podlaží v kombinaci s typem zastřešení. V dané lokalitě se jak podle náhledu do mapových podkladů (např. na 3D zobrazení Google map), tak podle Územně analytických podkladů 2020 nacházejí objekty převážně rodinných nebo bytových domů, a to jak jednotlivé solitérní objekty, tak i dvojdomy nebo řadová zástavba tří a více objektů. Zastřešení objektů je jak šikmými střechami různých tvarů a sklonů, tak i střechami plochými. Podlažnost je v dané lokalitě uvedena v ÚAP 1 – 8 podlaží. V bližším okolí stavby je podlažnost u jednotlivých objektů rozdílná vzhledem ke svažitosti terénu. Vyšší části stavby mají podlažnost v části vystupující nad terén nejvíce mezi 3 – 6 podlažími.

V nejbližším okolí záměru se rozměry staveb rodinných nebo bytových domů nebo stavebních bloků jednotlivých řadových zástaveb pohybují v rozmezí od cca 100 m² do cca 500 m².

Navržený bytový dům má zastavěnou plochu 361 m², v dané lokalitě jsou jednotlivé stavby s obdobnými půdorysnými rozměry např. č.p. 3300 s plochou 337 m², č.p. 1344 s plochou 426 m², č.p. 1713 s plochou 292 m², č.p. 3345 s plochou 517 m² nebo bloky staveb dvojdomů s půdorysnou plochou např. u č.p. 1507 a 1508 celkem 472 m², č.p. 1533 a 1534 celkem 384 m² a staveb řadové zástavby se třemi domy s půdorysnou plochou např. u č.p. 1516, 1517 a 1518 celkem 417 m² nebo č.p. 1800, 1801 a 1802 celkem 358 m².

Výšky hlavních staveb rodinných nebo bytových domů v bližším okolí záměru jsou podle údajů uvedených v ÚAP od cca 4 m do cca 15 m. V převážně svažitém terénu, kde jednotlivá podlaží u jednotlivých staveb různým způsobem ustupují se však údaje výšek obvodových linií střech uvedené v ÚAP mohou od skutečnosti lišit. V ÚAP jsou evidovány výšky obvodových linií střech, tj. výšky po obvodu stavby. V případě, že je podlaží ustoupeno od římsy nižšího podlaží, tak se jeho výška v ÚAP neprojeví. Z veřejně dostupného 3D modelu Prahy lze posoudit, že na pozemku sousedícím s pozemkem stavby se nachází stavba jejíž jižní část níže po svahu vystupuje nad terén 5 podlažími, objekt č.p. 3345 vystupuje na jižní straně nad terén 6 podlažími, objekty č.p. 1533, 1534, 1820 a další vystupují nad terén 4 podlažími a pod šikmou střechou pak mají další 1 – 2 podkrovní podlaží.

Půdorysně i výškově tak navržená stavba nevybočuje nad rozměry dalších staveb v jejím bližším okolí, v rámci celé lokality 338 Hřebenka se pak nacházejí stavby větších rozměrů.

Navržená stavba zachovává typický způsob umisťování staveb na pozemcích soukromých zahrad, když je terén kolem navržené stavby navržen jako zatravněná zahrada, která bude užívána obyvateli bytového domu. Zastavěnost pozemků jednotlivých staveb se v dané lokalitě různí, avšak požadavky na to jaká poměrná část pozemku má být nezastavěná není dána žádným právním předpisem a v řízení se tudíž neposuzuje. Nezastavěná část pozemku je dostatečně velká na to, aby mohla plnit funkci zahrady.

Záměr zároveň řeší napravení stávajícího stavu, kdy pozemek stavby parc. č. 3804/5 vystupuje do uličního prostoru. Na části pozemku bude umístěno rozšíření přílehlé komunikace Na Šumavě a vstup a vjezd/ výjezd do navrženého objektu bude kolmým odbočením z uličního prostoru, tak je tomu u ostatních objektů v ulici.

Záměr je v souladu s požadavky § 20 odst. 1 PSP.

Námítka není důvodná.

- Odvolatelé namítají nedodržení stavební čáry.

Předmětem záměru je kromě samotného objektu bytového domu i úprava veřejného uličního prostoru. V současné době má ulice Na Šumavě šířku pro dva jízdní pruhy a chodníky pro pěší po obou stranách pouze v úseku k pozemku stavby, který směrem do ulice předstupuje před navazující pozemky, vozidlová komunikace je zde pouze v šířce jednoho pruhu s chodníkem na jižní straně. Uliční čára zde tedy není rovná, ale zalomená. Součástí záměru je rozšíření vozidlové komunikace na dva jízdní pruhy s chodníkem na jižní straně, čímž dojde ke zlepšení přístupnosti k navrženému objektu, ale i k objektu bytového domu č.p. 3300. Ani po rozšíření uličního prostoru však nebude uliční čára zcela rovná. Podle § 12 odst. 1 PSP „Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků.“. V dokumentaci pro

územní řízení je uliční čára vymezena opěrnou zdí s oplocením oddělující veřejné a soukromé části předzahrádek. Podle názoru odvolacího orgánu nemá být uliční čára vedena tímto místem, jelikož by pak přetínala parkovací stání pro navržený objekt, která jsou umístěna na zpevněné ploše před severní stranou objektu bytového domu, ale měla by být vedena až na hranici předzahrádek a parkovacích stání s pešším chodníkem komunikace Na Šumavě. Zároveň však je třeba konstatovat, že změna vedení pomyslné uliční čáry nemá vliv na skutečnost, jestli je záměr umístěn v souladu s požadavky na umístění stavby s ohledem na stavební a uliční čáru.

Objekty podél jižní strany ulice Na Šumavě jsou umístěny od uliční čáry ve vzdálenosti cca 3 m – 6 m. Zástavba tedy od uliční čáry libovolně ustupuje a současně není v dané uliční frontě souvislá. V souladu s § 21 odst. 3 písm. c) PSP se tedy jedná o stavební čáru volnou. Stavební čára objektu (vymezena předsazenou částí vstupu do stavby) je od uliční čáry, tak ji uvažuje odvolací orgán, vzdálena cca 3 m, což je v souladu s požadavky § 22 odst. 3 PSP na umístování staveb v souladu se stavební čarou podle § 21 PSP. Prostor mezi uliční a stavební čarou je v souladu s požadavky § 23 odst. 1) PSP zahradně upraven nebo využit pro činnosti související s navazujícím veřejným prostranstvím (vstup a vjezd do objektu, plochy parkovacích stání). Mezi uliční a stavební čarou mohou být umístěny, jak je stanoveno v § 24 odst. 1 písm. e) PSP „vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží, za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou 15 m² zastavěné plochy“. Jelikož předsazená část vstupu u navrženého objektu má větší zastavěnou plochu než 15 m² byla vzdálenost stavební čáry od uliční čáry počítána od severní fasády předsazené části vstupu.

Námítka není důvodná.

- Ustanovení § 2 písm. p) bod i Pražských stavebních předpisů uvádí: „podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převážující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby;“, V projektu jsou navrženy 3 podzemní podlaží.

Odvolatel tvrdí, že 2 a 1 PP definici podzemního podlaží nesplňuje a nelze jej proto za podzemní podlaží považovat.

Z doložených výkresů půdorysů jednotlivých podlaží a pohledů vyplývá, že u navrženého objektu splňuje definici podzemního podlaží pouze podlaží označené v dokumentaci jako 3.PP, všechna ostatní podlaží mají úroveň převážující části podlahy výše, než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Navržený objekt tedy v souladu s pojmy podle § 2 písm. p) PSP 1 podzemní podlaží, 5 nadzemních podlaží, z nichž poslední 2 jsou ustupující ve smyslu § 2 písm. p) odst. 1. PSP.

Změna v definování podlaží však neznamená věcnou nesprávnost vydaných závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Všechny dotčené orgány posuzovaly záměr na základě doložené dokumentace, podle které jim byl znám skutečný charakter stavby. Některé z dotčených orgánů se k otázce podlažnosti přímo vyjádřily (MMR) nebo uvedly výšky stavby, které jsou pro jejich posouzení rozhodné (Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy).

Námítka je částečně důvodná.

- Stavební úřad nedostatečně zjistil stav věci, tj. nedostatečně tvrdí a prokazuje nemožnost vsaku srážkových vod. Napadené rozhodnutí tak porušuje ustanovení vodního zákona a pražských stavebních předpisů.

Odvolatel požaduje přezkum závazného stanoviska vodoprávní úřadu a napadá správnost Inženýrskogeologického průzkumu pro ověření geologických, inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě plánované výstavby (vypracovaný společností EKOHDYDROGEO Žitný s.r.o. dne 5.10.2023.

K posouzení souladu záměru s požadavky nařízení PSP je příslušný stavební úřad. U požadavků PSP, které souvisejí s odborným posouzením záměru nebo poměrů na staveništi stavební úřad vychází z odborných posudků a závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů. Tak je tomu např. i při posuzování § 38 odst. 1 PSP, respektive při posuzování možností likvidace dešťových vod vsakováním na pozemku stavbu nebo jejich odvodu do vod povrchových nebo do kanalizačního systému. Do řízení byl doložen Inženýrskogeologický průzkum vypracovaný v říjnu 2023 odborně způsobilou osobou v inženýrské geologii Mgr. Petrem Žitným. V závěrečné zprávě průzkumu je uvedeno doporučení, že z důvodu zastavěnosti okolí není doporučeno vzhledem ke geologickým poměrům podmíněně vhodným pro přímé zasakování likvidovat zachycené dešťové vody soustředěným zasakováním (tj. zasakováním pomocí vsakovacích objektů) a doporučuje se dešťové vody zachycovat v akumulární nádrži. Pokud při vsakování na pozemků svedením do vsakovacích objektů existuje riziko podmáčení sousedních pozemků nebo staveb, které nelze v daném území vyloučit, musí být s ohledem na zájmy a bezpečnost vlastníků sousedních pozemků a staveb navržena likvidace dešťových vod svedením do akumulární nádrže a jejím následným odvedením, v daném případě do kanalizačního systému.

Na základě podaných odvolání bylo MHMP OCP předloženo ke změně nebo potvrzení závazné stanovisko vodního hospodářství, vydané ÚMČ Praha 5, odborem životního prostředí, č.j.: MC05 231634/2022/OŽP/Ryš, ze dne 18.11.2022/13.9.2024. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, dne 13.9.2024, pod sp.zn.: S-MHMP 1226062/2024, č.j.: MHMP 1775414/2024 závazné stanovisko v oblasti vodního hospodářství potvrdil. V odůvodnění potvrzujícího závazného stanoviska se MHMP OCP podrobně vyjádřil k námitkám odvolatelů. Vyjádření MHMP OCP je citováno u námitky níže, jelikož MHMP OCP shrnul a posoudil obě námitky týkající se vodního hospodářství dohromady.

Námitka není důvodná.

- Odvolatel považuje výše citovaný průzkum za nedostatečný, protože neposkytuje přesvědčivé vyhodnocení vlivu stavby na systém podzemních vod a ani uspokojivé řešení srážkových vod. Podzemní podlaží záměru se dle projektové dokumentace mají nacházet až v hloubce 9,7 m. Dle souboru inženýrskogeologických map by se v místě plánované stavby měla hladina podzemní vody nacházet v hloubce cca 6 až 8 m pod úrovní terénu. Dle vyjádření v posudku se provedeným průzkumem nepodařilo ověřit, kde se nachází hladina podzemní vody, ani vliv takto téměř 10 m hluboce v terénu umístěné rozsáhlé stavby na hladinu a tok podzemních vod.

V odůvodnění potvrzujícího závazného stanoviska se MHMP OCP vyjádřil takto:

„V odvoláních paní Slabihoudkové a Ing. Jana Štěpánka jsou uvedeny tyto námitky:

(1) V závěru inženýrskogeologického průzkumu je uvedeno, že propustnost horninového prostředí v místě plánovaného zasakování je podmíněčně vhodná pro přímé zasakování zachycených srážkových vod, a dále v něm je uvedeno, že vzhledem k zastavěnosti v okolí plánované stavby nedoporučuje provádět soustředěné zasakování v okolí plánované stavby zachycených srážkových vod do horninového prostředí z důvodů možného podmáčení staveb ležících po svahu ve směru spádu od plánovaného objektu. Ze spisového materiálu nevyplývá, že vsakování není možné. Ze spisového materiálu také nevyplývá, že vsakováním jsou ohroženy okolní stavby a pozemky.

(2) Z Průzkumu vyplývá, že hladina podzemní vody se v dané lokalitě má nacházet v hloubce 6 až 8 metrů. Provedené průzkumné vrtý až do hloubky 12 metrů ovšem hladinu podzemní vody nepotvrdily. Z tohoto zjištění plynou dvě skutečnosti:

1) vsakováním nemůže dojít k ohrožení (resp. podmáčení) staveb ležících po svahu ve směru spádu od plánovaného objektu (jak nesprávně uvádí Průzkum), neboť hladina podzemní vody je výrazně nižší, než jaká je předkládána inženýrskogeologickými mapami. Navíc stávající zastavěná plocha (cca 250 m²) na pozemku, na kterém má být umístěna navrhovaná stavba, je výrazně menší než navrhovaná zastavěná plocha (376 m²); nyní tak dochází k vsakování z výrazně větší (nezastavěné) plochy a stávající stavby tím nijak poškozené (resp. podmáčené) nejsou.

2) Průzkum dále nezjistil faktický stav podzemní vody. Zjistil pouze, že neodpovídá inženýrskogeologickým mapám. Stavební úřad tedy nezjistil skutečný stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

(3) Svedením srážkové vody do kanalizace dojde k úbytku vody v krajině, vzhledem k zastavěnosti parcely nebude vsakování vody možné, zbylá nezastavěná část parcely nebude schopna absorbovat vodu, zvláště v případech přívalových dešťů. V důsledku snižování hladiny podzemní vody (nezjištěna ani ve 12 m) a v důsledku sucha není žádoucí, aby docházelo k odvádění srážkových vod odtokem do srážkové kanalizace, neboť tím dochází k zásahu do vlastnického práva odvolatelky. Konkrétní snížení hladiny podzemní vody má negativní vliv na již uváděné sucho, resp. mikroklima v území, čímž mimo jiné dochází i ke snížení kvality bydlení účastníka.

(4) Tvrzení o nezhoršení kvantitativního stavu útvaru podzemních vod v závazném stanovisku není nijak odůvodněné.

(5) Odvolatel vyjádřil obavu ohledně správnosti a úplnosti inženýrskogeologického průzkumu, protože neposkytuje přesvědčivé vyhodnocení vlivu stavby na systém podzemních vod a ani uspokojivé řešení srážkových vod. Upozornil na narušení přirozených cest podzemní vody, což také může být příčinou sesuvu svahu. Podzemní podlaží záměru se dle projektové dokumentace mají nacházet až v hloubce 9,7 m. Dle souboru inženýrskogeologických map se hladina podzemní vody nachází v hloubce cca 6 až 8 m pod úrovní terénu. Ovlivnění stavu podzemní vody tak není vyloučeno.

(6) Posudek nelze považovat za dostatečný podklad pro územní rozhodnutí, neboť z něj nelze zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

(7) Dle posudku se provedeným průzkumem nepodařilo ověřit, kde se nachází hladina podzemní vody, ani vliv téměř 10 m hluboce v terénu umístěné rozsáhlé stavby na hladinu a tok podzemních vod. Byly přitom provedeny pouze 3 vrty o hloubce 2,8 až 12 m. Na str. 14 a 18 posudku je pak uvedeno, že by „dle výsledků průzkumných prací nemělo dojít k zastižení souvislé hladiny podzemní vody. Dlouhodobější ovlivnění stavby vodou tak lze předpokládat pouze v období se zvýšenou srážkovou činností, kdy může docházet k zasakování srážkové vody do stavebního prostoru“. Předmětnou stavbu není možné v území umístit z důvodu narušení hladiny podzemních vod a tím pádem i stability a únosnosti okolního terénu, což se přímo dotýká i jím vlastněných nemovitostí.

(8) Objektivně dochází k úbytku podzemních vod, proto je třeba každý stavební záměr důkladně posuzovat i z tohoto hlediska. Za úbytkem podzemních vod stojí především omezená schopnost přírody vsakovat dešťové srážky, k čemuž přispívají právě stavby, které krajinu výrazně odvodňují. Dešťová voda je buď rychle svedena do kanalizací, nebo po vybetonované (jinak zpevněné) a vyprahlé půdě pouze steče a nedostane se do podloží (což je i případ záměru). Odvolatel je proto přesvědčen, že je třeba důkladně zvážit, zda neexistuje možnost nashromážděnou dešťovou vodu plnohodnotně využít v území či do stavby zakomponovat prvky, které podpoří zadržování vody v krajině.

(9) Odvolatel má obavu ohledně dostatečné kapacity jednotné kanalizace (zvláště v případě přívalových dešťů).

OCP MHMP k nim uvádí následující (některé námitky jsou vzájemně propojené, OCP MHMP však uvádí alespoň orientačně čísla odvolacích bodů dle shrnutí výše):

K bodu (1), (2), (6)

Podstatným podkladem při posuzování stavby byl Inženýrskogeologický průzkum pro ověření geologických, inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě plánované výstavby Rezidence Na Šumavě v ulici Na Šumavě v k. ú. Smíchov v Praze 5, Závěrečná zpráva (dále jen „IGP“). Jeho cílem bylo upřesnění inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě budoucí výstavby, ověření geotechnických vlastností zemin a agresivních vlastností podzemní vody, ověření koeficientu vsaku horninového prostředí a ověření úrovně hladiny podzemní vody. Za tímto účelem byly provedeny tři jádrové vrty: IGS-1 do hloubky 12 m, IGS-2 do hloubky 4,8 m a vrt VS-1 do hloubky 2,8 m. Vrt VS-1 byl vystrojen pro provedení nálevové vsakovací zkoušky. Z nálevové vsakovací zkoušky byla zjištěna hodnota koeficientu vsaku $4,4 \cdot 10^{-6}$ m/s.

IGP v bodě 5.2 Shrnutí výsledků uvádí, že je propustnost horninového prostředí v místě plánovaného vsakovacího objektu podmíněčně vhodná pro přímé vsakování zachycených srážkových vod. Přesto z důvodu zastavenosti v okolí plánované stavby IGP nedoporučuje provádět soustředěné zasakování zachycených srážkových vod do horninového prostředí z důvodu možného podmáčení staveb ležících po svahu ve směru spádu od plánovaného objektu (viz bod 4.5 Návrh způsobu likvidace srážkových vod). Z tohoto důvodu IGP doporučuje srážkové vody ze zpevněných ploch zachycovat v akumulární jímce upravené k možnému odběru pro využití vod na závlahu, kropení komunikací, splachování WC, a přebytečné vody vypouštět řízeným odtokem (odčerpáním) do jednotné kanalizace.

IGP byl vypracován odborně způsobilou osobou s autorizačním razítkem. Pokud taková osoba varuje před možným podmáčením staveb, nemá vodoprávní úřad důvod takový závěr zpochybňovat. Možnost vsakování se řídí komplexními podmínkami dané lokality. V případě, že je propustnost horninového prostředí v místě stavby podle vsakovacího koeficientu podmíněčně vhodná pro přímé vsakování srážkových vod, ale z důvodu zastavěnosti v okolí plánované stavby a možného podmáčení staveb ležících po svahu ve směru spádu od plánovaného objektu není podle IGP doporučeno provádět soustředěné zasakování, je zcela na místě, že se vodoprávní úřad přikloní na stranu bezpečnosti a nepřipustí riziko možného ovlivnění okolí stavby srážkovou vodou. Bylo by nezodpovědné, kdyby vodoprávní úřad přes v IGP vyslovenou obavu, že soustředěným vsakováním srážkových vod může docházet k zamokřování níže položených pozemků nebo staveb, takovou obavu nebral na vědomí a nadále trval na požadavku vsakování srážkových vod na pozemku. Tomuto postupu přisvědčuje i to, že jeden z odvolatelů se právě obává podmáčení svého níže položeného pozemku.

Pro úplnost OCP MHMP uvádí, že soustředěné vsakování podzemních vod znamená, že srážková voda je svedena z plochy, na kterou dopadla, do navrženého objektu (akumulační nebo retenční nádrž a vsakovací objekt nebo kombinace těchto objektů), kde se koncentruje na menší ploše, proto ve větším objemu, než má v místě přirozeného dopadu, a přes vsakovací objekt je postupně zasakována do podloží. Vsakovací objekt pouští do podloží větší množství vody v jednom místě, než by se přirozeně vyskytovalo v případě srážkových událostí v místě přirozeného dopadu a tím mění stávající podmínky v podloží. Proto není vhodné v případě, že IGP nedoporučil soustředěné zasakování, aby v rámci stavby byl navržen vsakovací objekt.

Podle OCP MHMP je předložený průzkum dostatečným podkladem k vydání závazného stanoviska vodoprávního úřadu. Pro projektovou dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby je dle metodické pomůcky MMR „Vsakování srážkových vod“ dostačující orientační geologický průzkum. Předložený IGP je podrobnější než orientační geologický průzkum, protože byla provedena vsakovací zkouška a na základě vsakovací zkoušky byl stanoven koeficient vsaku viz ČSN 759010 Vsakovací zařízení srážkových vod.

Vodoprávní úřad vycházel z odborného posouzení. Pokud předložený IGP není dle odvolatelů správný, mohli svá tvrzení podložit oponentním posudkem stejné odborné kvality.

K bodu (2), (5), (7)

Podle bodu 3.3 IGP: „Hladina podzemní vody nebyla ani jedním průzkumným vrtem do hloubky 12 m pod terénem zastižena. Z výsledků archivních průzkumných prací v okolí zájmového území nelze zjistit úroveň ustálené hladiny podzemní vody. Dle souboru inženýrskogeologických map (Púdis) by se měla hladina podzemní vody nacházet v hloubce cca 6,0 — 8,0 m pod úrovní terénu, což však průzkumné práce neověřily.“ Podle IGP bylo hlavním cílem inženýrskogeologického průzkumu upřesnění inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů v místě budoucí výstavby, ověření geotechnických vlastností zemin a agresivních vlastností podzemní vody, ověření koeficientu vsaku horninového prostředí a ověření úrovně hladiny podzemní vody. Za tímto účelem byly provedeny tři jádrové vrty: IGS-1 do hloubky 12 m, IGS-2 do hloubky 4,8 m a vrt VS-1 do hloubky 2,8 m.

Hladina podzemní vody není na všech místech stejná, mapy stanovují pouze její předběžný odhad, a proto je v případě zjištění skutečného stavu věci nutné přistoupit ke geologickému

průzkumu. To, že podle geologického průzkumu byla zjištěna hladina podzemní vody hlouběji než 12 m, neznamená, že původní hladina podzemní vody v místě stavby byla v dřívějších dobách vyšší, jen to může znamenat, že předběžný odhad nebyl správný.

Podle IGP se úroveň základové spáry nachází v úrovni cca 277,10 m n.m. Vrt IGS-2 zasahoval do hloubky 277,00 m n.m. Podle IGP nebyla hladina podzemní vody zastižena v žádném z vrtů. IGP hladinu podzemní vody v hloubce 277,10 m n.m. nepředpokládá.

Zjištění skutečné hloubky podzemní vody není vzhledem k posouzení stavby vodoprávním úřadem nezbytné, zejména když není navrženo vsakování. Důležité by bylo zjistit hladinu podzemní vody v rámci provádění stavby. V případě, že by stavební činností došlo k zasažení hladiny podzemní vody ve výkopu, vydává vodoprávní úřad na základě žádosti v samostatném řízení povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 3 vodního zákona k čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny, což je standardním postupem, který se neváže na vydání územního rozhodnutí. Vodoprávní úřad v závazném stanovisku na tuto skutečnost upozornil. Snižování hladiny podzemní vody není předmětem územního řízení, není proto ani předmětem závazného stanoviska. Podléhá samostatnému povolení vodoprávního úřadu na základě žádosti, jejíž nezbytným podkladem je vyjádření osoby s odbornou způsobilostí - hydrogeologa, který potvrdí možnost a podmínky čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny a posoudí, zda čerpáním nedojde k negativnímu ovlivnění podzemních vod nebo okolí stavby. Toto je ale záležitost provádění stavby, nyní projednávané územní rozhodnutí se netýká provádění stavby.

Výška hladiny podzemní vody nemá s okolními stavbami ani jejich možným ovlivněním zasakovanou srážkovou vodou nic společného. Vsakovaná srážková voda by mohla okolní pozemky a stavby podmáčet dříve, než se dostane do vod podzemních. Negativní vliv srážkové vody na okolní pozemky a stavby je nezávislý na hladině podzemní vody.

Vodoprávní úřad měl k dispozici IGP s informací, že není předpoklad dotčení podzemních vod. Proto nemá důvod rozporovat vyjádření osoby s odbornou způsobilostí - geologa, pokud odvolatel tvrdí, že se v území vyskytují jiné podmínky, než uvádí IGP, je na odvolateli, aby toto své tvrzení dokázal. Odvolatel žádný důkaz nepředložil, proto OCP MHMP má doložené IGP za dostačující.

OCP MHMP také uvádí, že stavba pod hladinou podzemní vody je standardním řešením stavební praxe, není důvod předpokládat, že stavba pod hladinou podzemní vody negativně ovlivní stav podzemních vod, jak se odvolatel obává. V případě, že by tomu tak bylo, geolog by na to upozornil. Naopak geolog nedoporučil vsakovat srážkové vody právě z důvodu možného negativního ovlivnění staveb a pozemků pod stavbou.

K bodu (2)

Odvolatelka uvádí, že současná zastavěná plocha je výrazně menší než navržená zastavěná plocha. V současném stavu je srážková voda spadlá na nezpevněný terén přirozeně plošně vsakována do vegetace. V případě navrženého BD bude srážková voda spadlá na nezpevněný terén shodně přirozeně plošně vsakována do vegetace, jako je tomu ve stávajícím stavu.

Na likvidaci srážkových vod na nezpevněném terénu se nic nemění, srážkové vody spadlé na nezpevněnou plochu u BD budou i nadále zasakovat do podloží a tím přirozeně dotovat podzemní vody.

K. bodu (3)

Umenšení nezpevněné plochy u BD oproti původnímu stavu má zanedbatelný vliv na vysychání zeleně v okolí. Povrchová voda není předmětem vlastnictví, proto absence dotace srážkové vody ze sousedního pozemku stavebníka, vzniklá umenšením nezpevněné části pozemku u BD, na pozemek odvolatelky, není zásahem do vlastnického práva odvolatelky.

K bodu (4)

Podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona vodoprávní úřad v závazném stanovisku posoudí možnost zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Dojde-li k závěru, že provedení záměru může vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody, upozorní žadatele, že bez udělené výjimky podle § 23a odst. 8 není možné záměr povolit ani provést a že bez této výjimky nelze vydat kladné závazné stanovisko.

Podle Metodického pokynu sekce vodního hospodářství Ministerstva zemědělství a sekce technické ochrany životního prostředí Ministerstva životního prostředí k posouzení možnosti vlivu záměru na stav dotčených vodních útvarů (primární posouzení), č.j. 5559/2018-MZE-15121, který upravuje procesní postup při posuzování možnosti vlivu záměru na stav vodního útvaru, a jehož základní scénář je graficky znázorněn v základním schématu k uplatnění ustanovení § 23a odst. 7 vodního zákona, v případě vydání stanoviska správcem povodí, ze kterého vyplývá, že uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu/potenciálu vodního útvaru a že nebude znemožněno dosažení dobrého stavu/potenciálu, vodoprávní úřad může sledovanému záměru vydat povolení/souhlas/závazné stanovisko.

V uvedeném případě vydal správce povodí (Povodí Vltavy, s. p.) toto stanovisko dle ust. § 54 odst. 4 vodního zákona pod zn. 74613/2022-263 dne 8. 11.2022 a uvedl, že z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy [ust. § 24 až 26 vodního zákona] je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

OCP MHMP upozorňuje, že stavbou nedojde k dotčení vodních toků, stavba není situována v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů, nemůže proto dojít ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody ani nemožnosti dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody.

K bodu (3), (8)

OCP MHMP upozorňuje, že odvolatelka neuvedla, jak by měla být srážková voda zasakována, lze předpokládat, že měla na mysli rozstřík srážkové vody na plochu zeleně. Takovýto návrh by byl chvályhodný, ale vodoprávní úřad ani stavební úřad nemají kompetenci ani kvalifikaci k navrhování způsobu likvidace srážkových vod ani způsobu péče o zeleň namísto projektanta. Územní řízení a žádost o závazné stanovisko u vodoprávního úřadu jsou návrhovými akty, projektant předloží jím navrženou PD a stavební nebo vodoprávní úřad posoudí soulad tohoto řešení s právními předpisy. Pokud je stavební pozemek zastavěn natolik, že není prostor pro péči o zeleň, nebo takováto péče by znamenala nepřiměřené nároky na budování zavlažovacího systému v poměru k potřebám zeleně na pozemku, není v silách vodoprávního úřadu takovouto věc po stavebníkovi vyžadovat.

Vodoprávní úřad není oprávněn navrhovat způsob likvidace srážkových vod, pouze posoudit, zda je stavba řešena podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. Stavba je napojena na vodovodní řád vodovodní přípojkou, na jednotnou kanalizační stoku kanalizační přípojkou a z důvodu nedoporučené možnosti vsakování v místě je stavba napojena řízeným odtokem do jednotné kanalizační přípojky, zcela v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Prvky, které mají zadržet vodu v krajině, které navrhuje odvolatel, by plnily funkci vsakovací, což je podle 1GP nedoporučeno a mohlo by mít za následek právě odvolatelem obávané podmačení staveb ležících po svahu ve směru spádu od plánovaného objektu, nebo funkci okrasnou bez vsakování, tím ale nevzniká možnost doplňování podzemních vod srážkovou vodou a nemají proto žádný technologický význam pro účely vyžadované odvolatelem, tedy omezení sucha.

K bodu (9)

Posouzení kapacity jednotné kanalizace náleží správci kanalizace. Ze stanoviska Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti a.s., č.j. ZADOST202213524-01 ze dne 9.12.2022 vyplývá, že souhlasí s navrženým vypouštěním (čerpáním) regulovaného množství srážkových vod 2 x 1 l/s.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že námitka není důvodná.

- Odvolatelé namítají, že projektová dokumentace neproказuje splnění normových požadavků na příjezd hasičských záchranných vozů. Ulice Na Šumavě je slepá a ve svém závěru zúžená najeden pruh bez možnosti otáčení na jejím konci, požadují přezkum souhlasného koordinovaného závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy, č.j. HSAA-12551-3/2022 ze dne 21.12.2022.

Na základě podaných odvolání bylo k Ministerstvu vnitra, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky, předloženo ke změně nebo potvrzení koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j.: HSAA-12551-3/2022, ze dne 21.12.2022. Ministerstvo vnitra dne 19.8.2024 pod č.j.: MV-109444-5/PO-PRE-2024 potvrdilo vydané koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru České republiky s tímto odůvodněním:

„Podle ustanovení § 12 písm. a) vyhlášky č. 23/2008 Sb., musí být, pro účinný a bezpečný zásah jednotky požární ochrany, popřípadě pro prvotní zásah při požáru, stavba „Bytového domu Rezidence Na Šumavě“ navržena a zajištěna přístupovou komunikací pro požární techniku v

souladu s normou ČSN 73 0802 a s náležitostmi uvedenými v příloze č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. Podle čl. 12.2.1 ČSN 73 0802 musí k navrženému bytovému domu vést přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel až k nástupní ploše, nebo alespoň do vzdálenosti 20 m od vchodů navazujících na zásahové cesty a nebo alespoň do vzdálenosti 20 m od všech vchodů do objektu, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu.

Podle čl. 12.2.2 ČSN 73 0802 se za přístupovou komunikaci považuje nejméně jednopruhová silniční komunikace (viz ČSN 73 6100-1 Názvosloví pozemních komunikací-Část1: Základní názvosloví) se šířkou vozovky nejméně 3,00 m. Pro projektování těchto komunikací platí především ČSN73 6101 Projektování silnic a dálnic nebo ČSN73 6110 Projektování místních komunikací, pro navrhování konstrukcí vozovek platí ČSN 73 6114 Vozovky pozemních komunikací. Základní ustanovení pro navrhování. Je-li přístupová komunikace navržena jako jednopruhová (jeden jízdní pruh), podle čl. 12.2.3 ČSN 73 0802 musí být projektovým řešením zajištěn zákaz odstavení a parkování vozidel, je-li navrženo více pruhů, musí být tento zákaz zajištěn alespoň na jednom jízdním pruhu. Každá neprůjezdná jednopruhová komunikace delší než 50 m musí mít na konci smyčkový objezd nebo plochu umožňující otáčení vozidla.

Dle PBR vede k posuzovanému objektu stávající komunikace ul. Na Šumavě, která je dvoupruhová a v zadní části o délce 43 m je jednopruhová a také neprůjezdná, z čehož vyplývá, že tato komunikace je jednopruhová pouze v délce nepřesahující 50 m a není nutné na jejím konci zřizovat smyčkový objezd nebo plochu umožňující otáčení vozidla. Dle návrhu je zajištěn příjezd požární techniky blíže než 20 m od vstupu do vnitřní zásahové cesty, kudy je předpokládáno vedení protipožárního zásahu. Navržená komunikace je v první části o min. šířce 6,0 m, celá komunikace je zpevněná s živično-beto novým povrchem a s únosností min. 80 kN. Na základě výše uvedeného je námitka odvolatelů nedůvodná.“

Námitka není důvodná.

- 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 opouští od posouzení a odůvodnění, že takto umísťovaná stavba je šetrná k zájmům vlastníků sousedních bytů na dostatečné oslunění a osvit.

Do řízení nebyla doložena studie denního osvětlení hodnotící míru zastínění sousedních objektů navrženou stavbou bytového domu. Bez tohoto podkladu řízení nelze s jistotou posoudit, zda záměr splňuje požadavky na normové hodnoty pro denní osvětlení podle ustanovení § 45 odst. 2) PSP, ani v případě jejich dodržení, zda vlivem umístění záměru nedojde ke zhoršení současného stavu, které by bylo v daném místě nepřijatelné vzhledem k oprávněným zájmům vlastníků sousedních nemovitostí.

Námitka je důvodná.

- Nejasný rozsah záborů veřejných prostranství v průběhu výstavby.

Dokumentace pro umístění stavby řeší organizaci výstavby pouze v základních předpokladech. Podrobněji jsou zásady organizace výstavby včetně podrobného návrhu řešení staveništní dopravy řešeny až v projektové dokumentaci pro stavební povolení. Podmínky pro provedení stavby jsou součástí stavebního povolení.

V případě nutnosti omezení provozu na pozemní komunikaci při provádění stavebních prací částečnou nebo úplnou uzavírkou bude muset být toto omezení provozu povoleno rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o omezení obecného užívání pozemní komunikace ve smyslu § 24 zákona o pozemních komunikacích. V případě záboru místní komunikace pro účely stavby (výkopové práce, skládka materiálu, zařízení staveniště aj.) pak budou moci být využívány pouze plochy povolené rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu o zvláštním užívání pozemní komunikace ve smyslu § 25 zákona o pozemních komunikacích.

Námítka není důvodná.

- Závazné stanovisko odboru památkové péče, Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 28. 11. 2022, č.j.: MHMP 2218865/2022 bylo vydáno fikcí podle ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona. Závazné stanovisko je tak v rozporu s § 149 odst. 2 správního řádu zcela bez odůvodnění.

Na základě podaných odvolání bylo k Ministerstvu kultury předloženo ke změně nebo potvrzení fiktivní závazné stanoviska MHMP, odbor památkové péče, o kterém bylo vydáno osvědčení č.j. MHMP 2218865/2022 ze dne 28.11.2022. Ministerstvo kultury, odbor památkové péče pod sp.zn.: MK-S 11770/2024 OPI, č.j.: MK 3261/2025 OPI ze dne 10.1.2025 potvrdilo fiktivní závazné stanovisko MHMP, odbor památkové péče, bez podmínek.

MK v odůvodnění uvádí:

„Novelou správního řádu a stavebního zákona zákonem č. 403/2020 Sb., změna zákona o urychlení výstavby infrastruktury a dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, byl zaveden institut fiktivního závazného stanoviska dotčených orgánů. Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, tj. v základní lhůtě 30 nebo prodloužené maximálně na 60 dní, vznikne fiktivní závazné stanovisko, které je kladné a bezpodmínečné. Fiktivní závazné stanovisko je jedním z výsledků zákonem předpokládaného postupu dotčeného orgánu, se kterým počítá ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona. Existence fiktivního závazného stanoviska sama o sobě nezákonnost nepředstavuje. Navíc tuzemská právní úprava nepředpokládá, že by toto fiktivní závazné stanovisko bylo rozhodnutím ve věci. Již svou povahou není jakékoli závazné stanovisko, tedy i „nefiktivní závazné stanovisko“ schopno bezprostředně zasáhnout do právního postavení jakéhokoli subjektu. Proto také správní soudy nepřezkoumávají samostatně závazná stanoviska, ale předmětem soudního přezkumu se mohou stát až ve vazbě na soudní přezkum rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno (k tomu zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu Č. j. 2 As 75/2009 - 113 ze dne 23. 8. 2011 nebo rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 8/2018 - 76 ze dne 15. 12. 2020; podrobně k této problematice rovněž např. Vedral, Josef: Závazná stanoviska a jejich přezkum, in: Stavební právo. Bulletin, 2/2016, str. 7 - 15, ISSN 1211-6386.). Založit právo či uložit povinnost tedy samostatně závazné stanovisko, tedy ani fiktivní závazné stanovisko, není, s ohledem na svou povahu, schopno. Současné fiktivní závazné stanovisko není konečným

slovem za dotčený veřejný zájem v konkrétní věci, neboť tuzemský právní řád poskytuje hned několik nástrojů, jak pochybnosti o souladu fiktivního závazného stanoviska s dotčeným veřejným zájmem, které mělo hájit, přezkoumat. Jedním z nástrojů je úprava obsažená v § 4 odst. 10 stavebního zákona. Podle důvodové zprávy k zákonu č. 403/2020 Sb. (zvláštní část, K čl. XXIV, K. bodu 5 - § 4 odst. 9 až 11) musí mít v zájmu ochrany veřejných zájmů nadřízený správní orgán možnost nahradit závazné stanovisko podle § 4 odstavce 9 věty druhé stavebního zákona, pokud nejsou splněny předpoklady pro vydání závazného stanoviska bez podmínek podle jiných právních předpisů. Jinými slovy jde o situace, kdy by dotčený orgán musel vydat nesouhlasné závazné stanovisko, neboť záměr by byl v rozporu s ochranou veřejného zájmu chráněného podle jiných právních předpisů. Tato možnost je z hlediska právní jistoty omezena na dobu 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Druhým možným nástrojem je přezkum tohoto závěru z hlediska jeho správnosti (nikoli „jen“ v rozsahu újeji vykládané zákonnosti) v rámci odvolacího řízení, přičemž ve smyslu § 89 odst. 2 věty druhé platí, že správnost se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, pokud to vyžaduje veřejný zájem. Tedy i v případě odvolacího řízení je zajištěna po podání odvolání možnost přezkumu zákonem založeného závěru fiktivního závazného stanoviska dotčeného orgánu, že zamýšlené práce jsou z hlediska dotčeného veřejného zájmu přípustné bez podmínek.

Citovaný závěr obsažený v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 6 A 78/2002 - 39, že fiktivní rozhodnutí o odepření poskytnutí informace (§ 15 odst. 4 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím), jakož i fiktivní rozhodnutí o zamítnutí odvolání a potvrzení rozhodnutí o odepření poskytnutí informace (§16 odst. 3 téhož zákona), jsou ze své povahy nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů, tak není automaticky přenositelný na fiktivní závazné stanovisko. Důvody jsou uvedeny výše, tj. závazné stanovisko (tedy ani fiktivní závazné stanovisko) není z povahy věci meritorním rozhodnutím ve věci a současně není fiktivní závazné stanovisko překážkou toho, aby byl hájen veřejný zájem, k jehož ochraně má fiktivní závazné stanovisko sloužit. Tuzemský právní řád poskytuje výše uvedené nástroje, jak tento veřejný zájem obhájit a zároveň dává účastníkům řízení dostatečně silný nástroj k případnému vyjádření věcných pochybností o věcné správnosti závěru fiktivního závazného stanoviska v podobě odvolání. Tohoto nástroje odvolatelé č. 1 využili, nicméně věcnou polemiku s tímto závěrem nevedli. Proto dále ve vztahu k jimi podanému odvolání již MK vychází pouze ze svých úvah o možné dotčenosti zájmů státní památkové péče, pro které bylo vymezeno dané ochranné pásmo.“

Námítka není důvodná.

- Odvolatelé tvrdí, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu rozsudku NSS č. j. 8 As 27/2012-113.

Pod pojem pohoda bydlení lze shrnout celou řadu faktorů, které mohou ať už pozitivním nebo negativním způsobem ovlivnit subjektivní pocity osob nebo skupin osob v místě jejich bydlení. V negativním smyslu jde o jevy, které mohou nepříznivě ovlivnit jednotlivé osoby při jejich činnostech nebo trávení volného času ať už přímo v domácnosti nebo v jejím okolí, přičemž různé osoby subjektivně vnímají rušivé vlivy svého okolí s různou intenzitou a přikládají jim různou důležitost. Při posuzování přípustnosti negativních jevů spojených s vnímáním pohody

bydlení je tedy třeba poměřovat, zda míra narušení pohody bydlení odpovídá běžným poměrům v daném území, popř. zda je v daném místě předvídatelné její částečné zhoršení vzhledem k předpokladu zastavění dosud nezastavěných pozemků nebo zkapacitnění stávajících staveb. Stavební úřad tedy při posuzování souladu záměru především s § 76 odst. 2) stavebního zákona musí posoudit jednak soulad stavby s požadavky právních předpisů, v nichž jsou stanoveny limity pro hluk, znečištění ovzduší, hodnoty osvětlení a oslunění apod., a jednak zda i v případě dodržení všech zákonů stanovených limitů dotýkajících se ochrany zdravých životních podmínek nebudou tyto narušeny v míře, která je v daném území nepřiměřená místním poměrům. Obecně se má za to, že pokud je záměr v souladu s platnými předpisy, neměl by práva a zájmy soukromých osob omezit nad přípustnou míru. Obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost způsobu využití území v okolí svých nemovitostí a požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, jelikož určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, avšak po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takové zatížení snášeli pouze v případě, kdy je přiměřené poměrům. Jisté zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umístěvaného záměru. Pokud záměr splní veškeré požadavky právních i technických předpisů, nelze důvodně předpokládat, že vzájemné spolupůsobení jednotlivých činitelů kvality prostředí bude nepřipustně zhoršovat pohodu bydlení. Některé lokality však mohou vynikat takovými kvalitami, které přesahují obecně stanovené požadavky na bydlení. Pokud se jedná o takovou vlastnost lokality, která je pro ni typická a je vhodné ji zachovat, a je-li její zachování i oprávněně očekávatelné ze strany stávajících obyvatel, má být její zachování vymáháno i při umístění nové stavby. Stavební úřad tedy nad rámec posouzení souladu záměru s právními předpisy musí rovněž vyhodnotit, zda pro danou lokalitu nejsou typické nějaké nadstandardní poměry, které je žádoucí zachovat. Pokud je sám neshledá, avšak účastníci řízení se domnívají, že bude do poměrů v území nešetrně zasazeno a uvedou v čem spatřují takový nepřiměřený zásah do stávajících poměrů, vyhodnotí stavební úřad jejich konkrétní požadavky na zachování pohody bydlení a jejich oprávněnost.

Odvolatelé spatřují narušení pohody bydlení nad přiměřenou míru v

- omezení volného výhledu, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě
- stínění okolních pozemků a nemovitostí
- zničení privátního charakteru soukromých zahrad vlivem výšky a využití záměru
- zvýšeném hluku vlivem umístění domu s 9 bytovými jednotkami
- nepřiměřené dopravní zátěži komunikaci Na Šumavě, Pod Hájem a Pod Palatkou, jak během stavby, tak po jejím dokončení, a to zvýšením hlukové zátěže, imisí a zhoršením bezpečnosti
- zhoršení mikroklimatu vlivem úbytku zelených ploch a ovlivněním hladiny podzemních vod
- negativním vlivu samotné výstavby
- zhoršení oslunění a osvitů

Na místě původně rodinného domu se třemi podlažími v nadzemní části je navržena stavba menšího bytového domu s 8 bytovými jednotkami a s pěti podlažími v nadzemní části. Je tedy

zřejmé, že navržený záměr ovlivní oproti stávajícímu stavu poměry v území. Tak je tomu u každé stavby umístěné na dosud nezastavěném místě nebo u stavby, která má větší kapacitu a parametry než stavba původní. V řízení o umístění a povolení nové stavby musí být především prokázáno, že stavba vyhovuje všem požadavkům stanoveným právními předpisy, které zahrnují i požadavky na vztah stavby ke svému okolí, jako např. požadavky na odstupy od sousedních staveb pro bydlení, požadavky na zachování normové úrovně osvětlení v obytných místnostech sousedních staveb aj. Nad rámec posouzení dodržení požadavků vyplývajících jednoznačně z právních předpisů musí stavební úřad posoudit, zda stavba nebude své okolí zatěžovat své okolí nejenom nad míru stanovenou předpisy, ale rovněž zda stavba nebude své okolí zatěžovat své okolí nad míru, která je v daném území přiměřená a očekávatelná.

Vlivem umístění stavby nemůže dojít k podstatnému omezení výhledu jiným směrem než směrem do zahrady projednávaného záměru. Stavba je navržena ve svahu, a její výška v nejvyšším místě, na straně k ulici Na Šumavě zůstává přibližně stejná. Zástavba je do vnitřní části pozemku zahrady navržena v rozsahu, jaký se v daném území již vyskytuje u jiných staveb, zejména u přímo sousedící stavby bytového č.p. 3300 a odstupy od hranic se sousedními pozemky jsou rovněž nejenom vyhovující požadavků § 29 PSP, ale rovněž odpovídající odstupům mnoha dalších staveb v daném území.

K některým dopadům stavby, které v souvislosti s narušením pohody bydlení uvádí odvolatelé, se nelze vyjádřit, bez předchozího posouzení, jaký bude stavba skutečný přímý dopad na sousední nemovitosti. To se týká zejména posouzení úrovně zastínění sousedních objektů, ke kterému nebyly do řízení doloženy potřebné podklady – studie zastínění. Do řízení nebyla doložena studie denního osvětlení hodnotící míru zastínění sousedních objektů navrženou stavbou bytového domu. Bez tohoto podkladu řízení nelze s jistotou posoudit, zda záměr splňuje požadavky na normové hodnoty pro denní osvětlení podle ustanovení § 45 odst. 2) PSP, ani v případě jejich dodržení, zda vlivem umístění záměru nedojde ke zhoršení současného stavu, které by bylo v daném místě nepřijatelné vzhledem k oprávněným zájmům vlastníků sousedních nemovitostí.

Umístěním navržené stavby nemůže dojít k prolomení dlouhodobě zavedené úrovně soukromí v daném místě, jelikož se zde nacházejí jak stavby rodinných domů, tak i stavby menších bytových domů. Domy mají do vnitřních částí pozemků orientována okna z obytných místností, ale i terasy nebo balkony. Obdobně jako navržená stavba je umístěn i přímo sousedící objekt bytového domu č.p. 3300. Odvolatelé považují objekt č.p. 3300 za stavbu, která neměla být v daném území umístěna a není tedy možné se na ni odvolávat, avšak pokud je již tato stavba umístěna v daném území a splnila všechny požadavky zákonných předpisů, nelze právo na obdobně řešenou stavbu upírat dalším stavebníkům v blízkém okolí. Nový záměr v okolí by však neměl překročit přiměřenou míru ovlivňování okolí nastavenou všemi okolními stavbami včetně stavby č.p. 3300. Není možné požadovat zachování výhledu na úkor vlastníka sousedního nezastavěného pozemku tím, že by na sousedním pozemku nebylo možné postavit stavbu přiměřenou místním poměrům a vyhovujícím všem stavebním předpisům.

Doprava jak staveništní, tak osobní po dokončení stavby je vedena po pozemních komunikacích k tomu určených. Pokud bude staveništní doprava vedena po stávajících veřejných komunikacích, s dodržением případných lokálních omezení provozu na těchto komunikacích (např. omezení velikosti nákladních vozidel), znamená to, že při zásobování stavby nebudou komunikace

užívány v rozporu s určením těchto komunikací a není tedy dán důvod pro projednávání staveništní dopravy. Obecně platí, že když jsou veřejné komunikace používány v souladu s jejich určením není třeba pro takové užívání žádné povolení ani stavebního, ani silničního správního úřadu. Pokud by bylo pro potřeby vedení staveništní dopravy třeba učinit na komunikacích dopravní opatření po dobu stavby, musí být návrh těchto opatření předložen se žádostí o povolení příslušnému silničnímu správnímu úřadu, který musí navržená opatření posoudit a na základě posouzení vydat rozhodnutí ve smyslu příslušného ustanovení zákona o pozemních komunikacích. Z hlediska nárůstu hluku není dán předpoklad na nepřiměřené zvýšení hluku při provozu stavby s 8 byty. Nejedná se o takový nárůst dopravy, který by vnesl do daného území imise v takovém množství, že bylo potřeba posuzovat z hlediska překročení zákonných limitů. Totéž se týká bezpečnosti provozu. Dopravní napojení stavby bude na přilehlou komunikaci, která bude v místě před pozemkem stavby rozšířena. Nárůst dopravy o osobní dopravu obsluhující dům s 8 byty nemůže způsobit nadměrný provoz, který by se tím stal nebezpečným. Nárůst dopravy může být subjektivně vnímán negativně, avšak nejedná se o nárůst, který by mohl objektivně narušit situaci na veřejné komunikaci v zastavěné části města.

K úbytku zeleně a k zásahu do hladiny podzemních vod je uvedeno stanovisko odvolacího orgánu výše u předchozích námitek. Navržená stavba zachovává typický způsob umísťování staveb na pozemcích soukromých zahrad, když je terén kolem navržené stavby navržen jako zatravněná zahrada, která bude užívána obyvateli bytového domu. Zastavěnost pozemků jednotlivých staveb se v dané lokalitě různí, avšak požadavky na to, jaká poměrná část pozemku má být nezastavěná, není dána žádným právním předpisem a v řízení se tudíž neposuzuje. Nezastavěná část pozemku je dostatečně velká na to, aby mohla plnit funkci zahrady. Nadto je třeba uvést, že s výjimkou požadavku na plochy zeleně v rozvojových a transformačních územích stanoveném územním plánem, žádný stavební předpis nestanovuje, jakým způsobem mají být upraveny nezastavěné plochy zahrad. A nelze tedy uplatňovat ani požadavek na to, že tyto plochy musí být osázeny zelení.

Námítka je částečně důvodná.

- OÚR a stavební úřad nicméně v rozporu s ÚAP a faktickým stavem v území dospívají k odlišnému závěru, a to jednak že v rozhodné lokalitě má být zástavba tvořena čtyř i vícepodlažními stavbami ve výškové hladině 12,01 -16,00 m či ještě vyšší. Stavební úřad vychází také z výšky stavby 12,4 m k hlavní římse a do celkové výšky nezapočítává poslední podlaží, které považuje za ustupující podlaží dle pražských stavebních předpisů, protože se má nacházet ve výšce 3,5 metru nad hlavní římsou. Stavební úřad však měl prověřit, zda je tato podmínka splněna včetně další z podmínek pro ustupující podlaží, tj. že ustupující podlaží musí být min. 2 m od fasády objektu. Odvolatel je přesvědčen, že není možné jako výšku stavby určit pouze výšku 12,4 m, ale naopak je třeba vycházet z celkové výšky stavby, která činí 15,9 m. Tato výška zároveň dosahuje i horní hranice stavebním úřadem nesprávně určené výškové hladiny.

Odvolací orgán k tomu uvádí, že poslední ustoupené podlaží nesplňuje požadavky na ustupující podlaží podle § 27 odst. 2 písm. b) PSP, které je možné vystavět od maximální regulované výšky. Takové podlaží musí být ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke

stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m. Navržené poslední podlaží neustupuje od obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře alespoň 2 m po celé délce obvodové stěny. Chybné posouzení stavebního úřadu však nemá na celkové posouzení umístění stavby s ohledem na výškovou regulaci vliv. Navržená stavba svou výškou po atiku posledního podlaží odpovídá stanovené výškové hladině IV 9 m – 16 m.

- Stavba nerespektuje ani jeden z výchozích cílů územního plánování ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona, či dle § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něž mají být při změnách v území koordinovány veřejné a soukromé zájmy ovlivňující rozvoj území. Dále je stavba v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 zejména písm. b), c), d), e), i) a o) stavebního zákona.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, ve svém závazném stanovisku ze dne 19.11.2024, č.j.: MMR-78983/2024-81, uvádí:

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

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

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

Námítka není důvodná.

- Odvolatelé namítají rozpor záměru se zájmem na ochranu zeleně a lesa.

Námítky týkající se umístování stavby do území se zvýšenou ochranou zeleně byly vypořádány výše.

Požadavky na ochranu lesa jsou dány zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ochrany lesa se do řízení při umístění stavby v ochranném pásmu lesa vyjadřuje závazným stanoviskem příslušný orgán ochrany lesa obce s rozšířenou působností. Do řízení byla doložena závazná stanoviska MHMP, odboru ochrany prostředí, z hlediska lesů, sp.zn.: S-MHMP 1995730/2022 OCP, č.j.: MHMP 2173132/2022, ze dne 21.11.2022 a sp.zn.: S-MHMP 2138796/2019 OCP, č.j.: MHMP 2530376/2019, ze dne 18.12.2019.

Na základě odvolání byla tato závazná stanoviska předložena Ministerstvu zemědělství ke změně nebo potvrzení. Ministerstvo zemědělství pod sp.zn.: MZE-54797/2024, č.j.: MZE-56008/2024-16211 ze dne 19.8.2024 změnilo závazné stanovisko sp.zn.: S-MHMP 2138796/2019 OCP, č.j.: MHMP 2530376/2019, ze dne 18.12.2019 tak, že změnilo výrok závazného stanoviska.

Ministerstvo zemědělství, v závazném stanovisku ze dne 19.8.2024, sp.zn.: MZE-54797/2024, č.j.: MZE-56008/2024-16211, uvádí:

„Ministerstvo zemědělství na základě odvolání Blaženy Slabihoudkové a Ing. Jana Štěpánka, kteří upozornili ve svých odvoláních na nutnost ochrany zeleně v dané lokalitě a příliš rozsáhlé terénní úpravy, se zabývalo posouzením toho, zda magistrát při vydání závazného stanoviska posoudil řádně stav věci a dopady realizace záměru na les.

.....

V části týkající se umístění Rezidence Na Šumavě na pozemku p.č. 3804/4 a p.č. 3804/5 oba v k.ú. Smíchov se Ministerstvo zemědělství ztotožňuje s vyhodnocením magistrátu, tedy že z hlediska zájmů dotčených lesním zákonem lze s tímto záměrem souhlasit, a proto byl v tomto závazném stanovisku s uvedeným záměrem vysloven souhlas. Umístění záměru na pozemku, který je vzdálen v dostatečné vzdálenosti od lesa, aby nenarušil lesní porosty ani vodní režim v místě porostů, či jinak narušil zachování lesa a plnění všech jeho funkcí (to se týká lesního pozemku p.č. 3801/1 k.ú. Smíchov i pozemku 3804/1, k.ú. Smíchov). Mimo to nedojde z hlediska lesního zákona ke zhoršení stavu oproti stavu současnému, kdy se na pozemku p.č. 3804/4 v k.ú. Smíchov již stavba nachází a nová stavba se podstatným způsobem k lesům nepřibližuje (odstup zůstává stejný jako odstup stávajícího plotu na severní straně pozemku p.č. 3804/5 v k.ú. Smíchov.“

Ohledně vybudování komunikace na pozemku parc. č. 3804/1 a stavby opěrné zdi na hranici pozemků parc. č. 3801/1 a 3804/1, k.ú. Smíchov byl výrok závazného stanoviska změněn na nesouhlas. Z obsahu závazného stanoviska ministerstva bylo zřejmé, že toto nevzalo v úvahu, že z pozemku parc. č. 3804/1, k.ú. Smíchov byl v mezidobí oddělen pozemek parc. č. 3804/18, na kterém měla být opěrná stěna umístěna. Ministerstvo tedy pracovalo s předpokladem umístění opěrné zdi na jiném místě.

Na základě žádosti o doplnění závazného stanoviska o aktuální parcelní číslo pozemku, na němž bude umístěna opěrná stěna, vydalo Ministerstvo zemědělství dne 9.12.2024 pod sp.zn.: MZE-54797/2024, č.j.: MZE-86377/2024-16211 listinu nazvanou „doplnění závazného stanoviska.....“, kterou vyslovilo souhlas s dotčením pozemků do 50 m od okraje lesa pro umístěnou stavbu opěrné zdi, když uvádí:

„Vystavěním opěrné zdi na pozemku p.č. 3804/18, při jeho severní hranici s pozemkem p.č. 3801/1 v k.ú. Smíchov, což souvisí se záměrem „Bytového domu „Rezidence Na Šumavě“, Praha 5, p.č. 3804/4, 3804/5, k.ú. Smíchov“ nedojde k zásahu do lesního pozemku p.č. 3801/1 v k.ú. Smíchov, protože opěrná zeď se bude nacházet na pozemku p.č. 3804/18 v k.ú. Smíchov a nedojde tak k dotčení zájmů chráněných lesním zákonem.

Umístění opěrné zdi přispěje ke stabilizaci jižní hranice pozemku p.č. 3801/1 v k.ú. Smíchov jako lesního pozemku a sníží tak pravděpodobnost sesuvu a naklonění lesního porostu např. v důsledku podmáčení daného místa. Vybudování opěrné zdi v této lokalitě je tedy žádoucí i z hlediska stabilizace lesního pozemku.

Na základě výše uvedeného bylo Ministerstvem zemědělství doplněno závazné stanovisko č.j.: MZE-56008/2024-16211 ze dne 19. 8. 2024 na základě žádosti MHMP tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto závazného stanoviska.“

Odvolací správní orgán, vzhledem k tomu, že je věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání, kdy může dojít ke změně záměru, již z důvodů procesní ekonomie nepožadoval po Ministerstvu zemědělství další kroky. V rámci nového projednání stavební úřad vezme v úvahu § 4 odst. 4 stavebního zákona, který stanoví: „Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.“ Proto **opatří nové závazné stanovisko z hlediska ochrany lesa, které bude obsahovat všechny stavební objekty na pozemcích aktuálních parcelních čísel.** Nezatíží nové řízení případnými pochybeními Ministerstva zemědělství a zajistí, aby podklady pro jeho další rozhodnutí obsahovaly jednoznačné závazné stanovisko, které bude reflektovat aktuální stav a konečnou podobu záměru.

- U záměru nejsou dodržena pravidla pro odstupy staveb a výstavbu na hranici pozemku předepsané v §28 a 29 PSP.

Výšky hlavních staveb rodinných nebo bytových domů v bližším okolí záměru jsou podle údajů uvedených v ÚAP v rozmezí od cca 4 m do cca 15 m. V převážně svažitém terénu, kde jednotlivá podlaží u jednotlivých staveb různým způsobem ustupují se však údaje výšek obvodových linií střech uvedené v ÚAP mohou od skutečnosti lišit. V ÚAP jsou evidovány výšky obvodových linií střech, tj. výšky po obvodu stavby. V případě, že je podlaží ustoupeno od římsy nižšího podlaží, tak se jeho výška v ÚAP neprojeví. Z veřejně dostupného 3D modelu Prahy lze posoudit, že na pozemku sousedícím s pozemkem stavby se nachází stavba jejíž jižní část níže po svahu vystupuje nad terén 5 podlažími, objekt č.p. 3345 vystupuje na jižní straně nad terén 6 podlažími, objekty č.p. 1533, 1534, 1820 a další vystupují nad terén 4 podlažími a pod šikmou střechou pak mají další 1 – 2 podkrovní podlaží. Stavby v daném území tedy odpovídají výškovým hladinám podle § 25 odst. 2 písm. c) hladina III 0 m – 12 m a písm. d)

hladina IV 9 m – 16 m. Navržený záměr odpovídá svou nejvyšší regulovanou výškou na jižní straně hladině IV, na straně směrem do ulice odpovídá regulovanou výškou hladině III.

Záměr dodržuje požadavky na min. odstup 3 m od hranice se zastavěnými sousedními pozemky nebo pozemky určenými k zastavění stanovená v § 29 PSP. Tento požadavek není vázán na výšku stavby a jeho dodržení tedy nelze zpochybňovat výškou stavby.

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvádí, že soulad záměru s požadavky ust. § 28 Odstupy od okolních budov byl prokázán zákresy splnění odstupových úhlů, které jsou součástí Vyjádření stavebníka k námitkám účastníků řízení. Takový dokument však nebyl ve spise postoupeném odvolacímu orgánu dohledán. Prokázání splnění požadavků § 28 PSP tedy nelze jednoznačně potvrdit zejména vzhledem k sousednímu objektu č.p. 3300. Ostatní sousední objekty jsou umístěny v takové vzdálenosti od navržené stavby, že je zřejmé, že odstupový úhel bude splněn.

Námítka je důvodná, nebyl dostatečně prokázán soulad záměru s § 28 PSP.

- Záměr není v souladu s § 30 PSP Požadavky na oplocení.

Ust. § 30 PSP se týká požadavků na oplocení. Součástí záměru je oplocení na severní straně pozemku stavby. Oplocení je uvedeno v rozhodnutí stavebního úřadu, avšak je zde uvedena pouze jeho absolutní výška vztažená k výškové úrovni Bpv. V dokumentaci ani v rozhodnutí není uveden podrobnější popis navrženého oplocení, není tedy zřejmé z jakých materiálů a v jakých výškových rozměrech je oplocení navrženo a nelze tak jednoznačně posoudit soulad s požadavky § 30 PSP na celkovou výšku oplocení nebo na výšku jeho průhledných a neprůhledných částí.

Námítka je důvodná, nebyl dostatečně prokázán soulad záměru s požadavky § 30 PSP.

Nad rámec podaných námitek odvolací správní orgán uvádí:

- K záměru nebyla povolena výjimka z vyhlášky č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, bodu 2.0.2. přílohy č. 1 vyhlášky, podle kterého „Ve všech ramenech téhož schodiště musí být stejný počet stupňů. Počet stupňů za sebou může být nejméně 3 a nejvíce 16.“ Záměr je v rozporu s tímto ustanovením z důvodu rozdílného počtu schodišťových stupňů v jednotlivých ramenech schodiště vedoucího z 1.NP do 1. PP (označeno jako 2.PP a 3.PP).

- Rozhodnutí obsahuje četná pochybení.

Ve výčtu objektů, které jsou předmětem rozhodnutí je chybně uvedena podlažnost objektu, kdy má být namísto 3 PP a 3 NP uvedeno 1 PP a 5 NP.

Dále ve výčtu objektů chybí opěrná zeď zajišťující svah na severní straně ulice Na Šumavě.

V podmínkách pro umístění stavby jsou dílčí nepřesnosti, které činí rozhodnutí neurčitým, zejména uvedení celkových max. rozměrů půdorysu stavby, ačkoliv celkový rozměr není v dokumentaci uvedený a součty jednotlivých dílčích kót uvedených v dokumentaci se liší, uvedení celkových rozměrů stavby u podzemních podlaží vztažených ke obvodovým stěnám a u nadzemních podlaží vztažených k představeným konstrukcím balkonů, uvedení, že nad

konstrukci atiky může vystupovat výtahová šachta, ačkoliv ta není nikde v dokumentaci zakreslena, uvedení vzdálenosti stavby od severní hranice, ačkoliv ta není v dokumentaci uvedena, umístění 4 opěrných zdí na navazujících na opěrnou zeď na západní hranici pozemku ačkoliv podle dokumentace je jich 5, uvedení rozměrů rozšíření komunikace Na Šumavě ačkoliv tyto rozměry v dokumentaci nejsou uvedeny.

V odůvodnění rozhodnutí jsou uvedeny části dokumentace, které nebyly do řízení doloženy.

V odůvodnění rozhodnutí v posouzení souladu s PSP jsou některá ustanovení chybně vyhodnocena, jako např. soulad záměru s § 25 – 27, kde stavební úřad uvádí chybnou výšku hlavní římsy, soulad s § 28 kde stavební úřad uvádí, že byl doložen zákres splnění odstupových úhlů, u souladu s § 45 je uvedeno, že každý z navržených bytů je prosluněn a každá denní místnost je osvětlena podle požadavků § 84, ačkoliv do řízení nebyly doloženy žádné studie denního osvětlení a oslunění, u souladu s § 51 je uveden, že pro dům je navržen venkovní přístřešek pro umístění odpadních nádob, který v dokumentaci není.

- K obsahu dokumentace se uvádí následující.

Dokumentace doložená do řízení je neúplná a nelze podle ní záměr jednoznačně umístit.

Ve všech výkresech chybí především okótování všech rozhodných rozměrů a vzdáleností stavby od hranic se sousedními pozemky a stavbami.

V situačních výkresech chybí kóty rozměrů jednotlivých objektů stavby (celkové kóty bytového domu, ale i např. kóty rozšířené části komunikace, opěrných stěn, oplocení. Stejně tak chybí některé výškové úrovně teras zahrady a opěrných zdí.

Ve výkresech půdorysů nejsou uvedeny kóty celkových rozměrů stavby v jednotlivých podlažích a výškové kóty úrovní podlah v jednotlivých podlažích.

Není zřejmé, jakým způsobem bude zajištěn přístup do místnosti C 2.02 (strojovna DHZ), dveře jsou směrem ven, ale přístup je ze zpevněné plochy ohraničené ze všech stran opěrnými zdmi o výšce 1 – 3 m.

V pohledech nejsou uvedeny výškové kóty upraveného terénu.

Chybí zakreslení přístřešku na nádoby na odpad, který je uveden jak v textové části dokumentace, tak v rozhodnutí.

Chybí zakreslení uliční vpusti, která má být podle podkladů řízení přemístěna.

Jelikož v průběhu řízení došlo k přerozdělení pozemků parc. č. 3804/1 a 3805 v k.ú. Smíchov a záměr se tak nyní nachází i na pozemcích označených po rozdělení parc. č. 3804/18 a 3805/1 v k.ú. Smíchov, je třeba doplnit nové situační výkresy na podkladu aktuální katastrální mapy.

Po seznámení s podklady pro rozhodnutí odvolacího orgánu se k podkladům vyjádřili Tereza Šollová, Bc. Gabriela Juhás Šollová, Markéta Holubcová, Mgr. Zuzana Beňová, Martin Šolle, Miloš Havlík, Ing. Zuzana Havlíková, Ing. Jan Štěpánek a Jaroslav Hřebíček.

Namítají nesprávnost závazného stanoviska Ministerstva zemědělství a jeho doplnění. Tuto otázku řešil odvolací orgán výše a zavázal stavební úřad právním názorem, aby opatřil nové závazné stanovisko orgánu ochrany lesů.

Namítají, že přeměřili jednoruhovou část komunikace Na Šumavě a tvrdí, že tato část je delší než 50 m namísto údajů 43 m, který je uveden v PBŘ. Závaznému stanovisku Ministerstva vnitra tedy vytýkají, že pracuje s nesprávnými údaji. Odvolací správní orgán nemá žádné podklady pro to, aby ověřil, jaký je skutečný rozměr této části komunikace. Samotné odměření na ortofotomapě nemůže být důkazem o nesprávnosti údajů v PBŘ. Odvolatelé mohou tuto námitku uplatnit v rámci nového projednání u stavebního úřadu.

Dále odvolatelé nesouhlasí s obsahem závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, K tomu odvolací správní orgán může pouze uvést, že toto je závazné jak pro stavební úřad, tak pro odvolací správní orgán. Nebyl zjištěn žádný důvod, pro která by bylo opodstatněné pochybovat o tom, že je toto stanovisko v rozporu se zákonem. Odvolací správní orgán tedy nečiní žádné kroky a se závazným stanoviskem se ztotožnil.

Informaci o chybějícím energetickém posudku odvolací správní orgán nerozporuje.

Odvolatelé ve vyjádřeních opakují odvolací námitky, k nimž se odvolací správní orgán vyjádřil výše.

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

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. David & Macek, advokátní kancelář, s.r.o., IDDS: 68jg9su

sídlo: Klimentská č.p. 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město

zastoupení pro: Rezidence Na Šumavě s.r.o., Perucká 61/13, 120 00 Praha 2-Vinohrady

2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
3. České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f
sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
4. Fio banka, a.s., IDDS: 8aad5b9
sídlo: V celnici č.p. 1028/10, 110 00 Praha 1-Nové Město
5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
6. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
7. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
8. Zuzana Beňová, IDDS: prksrxs
trvalý pobyt: Jiránkova č.p. 1138/2, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
9. Miloš Havlík, Kunžak č.p. 252, 378 53 Strmilov
10. Ing. Zuzana Havlíková, Na Šumavě č.p. 2191/6, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. Markéta Holubcová, IDDS: y5jghxn
trvalý pobyt: Na Šumavě č.p. 1553/7, 150 00 Praha 5-Smíchov
12. Mgr. Jaroslav Hřebíček, IDDS: qjpcej3
trvalý pobyt: Na Šumavě č.p. 3300/11, 150 00 Praha 5-Smíchov
13. Gabriela Juhás Šollová, IDDS: evf4fsx
trvalý pobyt: Břehová č.p. 40/1, 110 00 Praha 1-Josefov
14. Ing. Jan Menclík, IDDS: 7n3j8zv
trvalý pobyt: U Pernikářky č.p. 1804/2, 150 00 Praha 5-Smíchov
15. JUDr. Taťána Pazourková advokátka, IDDS: 22gm3f2
místo podnikání: Opletalova č.p. 1535/4, 110 00 Praha 1-Nové Město
16. Hana Menclíková, IDDS: 2dx4i6z
trvalý pobyt: U Pernikářky č.p. 1804/2, 150 00 Praha 5-Smíchov
17. Blažena Slabihoudková, Pod hájem č.p. 1558/16, 150 00 Praha 5-Smíchov
18. Mgr. Pavla Stehnová Slabihoudková, MBA, Pod hájem č.p. 1558/16, 150 00 Praha 5-Smíchov
19. Martin Šolle, Na Šumavě č.p. 1553/7, 150 00 Praha 5-Smíchov
20. Tereza Šollová, Na Šumavě č.p. 1553/7, 150 00 Praha 5-Smíchov
21. Frank Bold Advokáti, s.r.o., IDDS: auwd5w7
sídlo: Údolní č.p. 567/33, Brno-město, 602 00 Brno 2
zastoupení pro: Ing. Jan Štěpánek, Benediktská 722/11, 110 00 Praha 1-Staré Město
22. Ing. Radim Tanner, IDDS: tm3e42p
trvalý pobyt: Pod hájem č.p. 1508/20, 150 00 Praha 5-Smíchov
23. H O D E M A spol. s r.o., IDDS: b8m9fjb
sídlo: Pod hájem č.p. 1516/14, 150 00 Praha 5-Smíchov
24. Městská část Praha 5, odbor kancelář starosty, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

II. ostatní

25. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

26. 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

27. 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

28. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov + příloha : spis

III. na vědomí

MHMP STR - spis