



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

-----

Č. j.:

MHMP 33175/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 461238/2022/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 31/0

Datum:

17.12.2025

## 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 Vladimíra Plcha, nar. 28.1.1978, bytem Přímětická 1201/44, Praha 4, a Městské části Praha 4, jednající prostřednictvím odboru kanceláře starosty Úřadu Městské části Praha 4, IČO 00063584, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4, proti rozhodnutí č.j. P4/480030/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 15.12.2021, kterým Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, na základě žádosti OPAL REAL spol. s r.o., IČO 60202645, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, zastoupené HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IČO 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, na pozemcích parc.č. 310/118, 310/116, 310/117, 310/119, 3273/1, k.ú. Michle, a parc.č. 3218/1, k.ú. Krč, umístil stavbu nazvanou „Administrativní centrum Budějovická“ a dočasnou stavbu zařízení staveniště na pozemcích parc.č. 310/118, 310/116, 310/117, 310/119, 3273/1, k.ú. Michle, a parc.č. 3218/1, k.ú. Krč, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

**Odvolání se zamítají a rozhodnutí č.j. P4/480030/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 15.12.2021 se potvrzuje.**

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

OPAL REAL spol. s r.o., Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86  
Bytové družstvo Přímětická 1190/16, Přímětická 1190/16, 140 00 Praha 4-Michle  
Bytové družstvo Přímětická 1191/18, Přímětická 1191/18, 140 00 Praha 4-Michle  
BYTOVÉ DRUŽSTVO PŘÍMĚTICKÁ 1198, Přímětická 1198/34, 140 00 Praha 4-Michle  
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň  
ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 140 00 Praha 4  
Dial Telecom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 186 00 Praha 86  
Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, odbor Nemovitý majetek, Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9  
Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28  
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., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4-Michle  
Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice  
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Žatecká 110/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
PREdistribuce, a.s., Na hroudě 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha 10  
ROYAL JORCO, spol. s r.o., Budějovická 1123/13, 140 00 Praha 4-Michle  
Sdružení Budějovická s.r.o., Budějovická 578/80, 140 00 Praha 4-Krč  
SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, 140 00 Praha 4-Michle  
Společenství vlastníků jednotek pro dům čp.1188-1189, Praha 4 - Michle, Přímětická 1189/14, 140 00 Praha 4-Michle  
Společenství vlastníků pro dům Budějovická 385, Budějovická 385/30, 140 00 Praha 4-Krč  
Společenství vlastníků Přímětická 1192 až 1195, Přímětická 1193/26, 140 00 Praha 4-Michle  
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414  
Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice  
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515  
VOLNÝ, a.s., Křižíkova 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

#### **Odůvodnění:**

Úřad městské části Praha 4 (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/480030/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 15.12.2021, kterým vyhověl žádosti OPAL REAL spol. s r.o., IČO 60202645, se sídlem Rohanské

nábřeží 671/15, Praha 8, zastoupené HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IČO 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, a na pozemcích parc.č. 310/118, 310/116, 310/117, 310/119, 3273/1, k.ú. Michle, a parc.č. 3218/1, k.ú. Krč, umístil stavbu nazvanou „Administrativní centrum Budějovická“ a dočasnou stavbu zařízení staveniště na pozemcích parc.č. 310/118, 310/116, 310/117, 310/119, 3273/1, k.ú. Michle, a parc.č. 3218/1, k.ú. Krč.

Proti tomuto rozhodnutí bylo uplatněno odvolání Vladimíra Plcha, nar. 28.1.1978, bytem Přímětická 1201/44, Praha 4 (dále též jako odvolatel), a Městské části Praha 4, jednající prostřednictvím odboru kanceláře starosty Úřadu Městské části Praha 4, IČO 00063584, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4-Krč (dále též jako odvolatelka).

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že tohoto oprávnění nebylo účastníky využito.

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 byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla uplatněna 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 odvoláním napadené rozhodnutí bylo Vladimírovi Plchovi i Městské části Praha 4 doručeno veřejnou vyhláškou dne 30.12.2021. Vladimír Plch uplatnil blanketní odvolání v zákonné lhůtě dne 14.1.2022 (doplněno dne 20.1.2022), Městská část Praha 4 uplatnila své odvolání v zákonné lhůtě dne 14.1.2022. Odvolání jsou přípustná a včasná.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán (MHMP STR) 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 přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že řízení ve věci umístění předmětného záměru bylo zahájeno dne 8.4.2014 podáním žádosti OPAL REAL spol. s r.o. (dále jen jako žadatel). Stavební úřad vydal ve věci rozhodnutí č.j. P4/112604/14/OST/JARY ze dne 25.11.2014, kterým uvedené žádosti vyhověl a výrokem I. stavbu „Administrativní centrum Budějovická“ umístil a výrokem II. umístil dočasnou stavbu zařízení staveniště. Na základě odvolání obce Hlavní město Praha, zastoupené příspěvkovou organizací Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy, Městské

části Praha 4, spolků Občané postižení severojižní magistrálou, Sdružení Občanská iniciativa Pankráce, Pankrácká společnost, 4-občanská, o.s., Ateliér pro životní prostředí, o.s., bylo uvedené rozhodnutí stavebního úřadu přezkoumáno v odvolacím řízení MHMP STR, který rozhodnutím č.j. MHMP 126963/2016, sp. zn. S-MHMP 206891/2015/STR ze dne 1. 2. 2016 rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P4/112604/14/OST/JARY ze dne 25.11.2014 zrušil a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání. Pro úplnost MHMP STR uvádí, že důvodem zrušení rozhodnutí č.j. P4/112604/14/OST/JARY ze dne 25.11.2014 byla obsahová nedostatečnost podkladové dokumentace, nepřezkoumatelnost záměru s požadavky čl. 23 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTPP“) z důvodu absence dostatečného podkladu pro takové posouzení, zejména však z důvodu, že stavba administrativní budovy byla stavebním úřadem umístěna tak, že zasahovala do územním plánem vymezené monofunkční plochy S4 – ostatní dopravně významné komunikace, ačkoliv v této funkční ploše nebylo možno stavbu pro administrativu umístit.

Stavební úřad v novém projednání opatřením č.j. P4/029037/16/OST/JARY ze dne 26.2.2016 vyzval žadatele k doplnění žádosti a současně usnesením stanovil lhůtu k tomuto požadovanému doplnění podkladů žádosti do 30.9.2016, samostatným usnesením č.j. P4/029043/16/OST/JARY ze dne 26.2.2016, ve znění opravného usnesení č.j. P4/033372/16/OST/JARY ze dne 4.3.2016, územní řízení přerušil do 30.9.2016. Požadované podklady byly doplněny dne 8.8.2016, stavební úřad opatřením č.j. P4/107560/16/OST/JARY ze dne 18.8.2016 oznámil pokračování územního řízení, s tím, že ve věci nařídil ústní jednání na den 22.9.2016. O průběhu ústního jednání byl pořízen protokol č.j. P4/124760/16/OST/JARY ze dne 22.9.2016. Dne 3.10.2016 žadatel stavebnímu úřadu předložil k žádosti další podklady, stavební úřad opatřením č.j. P4/129714/16/OST/JARY ze dne 4.10.2016 oznámil „pokračování územního řízení a seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí“, s tím, že ve věci nařídil ústní jednání na den 8.11.2016. O průběhu ústního jednání byl pořízen protokol č.j. P4/146043/16/OST/JARY ze dne 8.11.2016. Dne 23.11.2016 žadatel podáním evidovaným pod č.j. 152931 doplnil další podklady k žádosti „na základě jednání 8.11.2016“. Stavební úřad opatřením č.j. P4/154129/16/OST/JARY ze dne 24.11.2016 oznámil „pokračování územního řízení a seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí“, s tím, že ve věci nařídil ústní jednání na den 3.1.2017. O průběhu ústního jednání byl pořízen protokol č.j. P4/000962/17/OST/JARY ze dne 3.1.2017. Dne 4.1.2017 podáním evidovaným pod č.j. 1885 byly ze strany žadatele doplněny další podklady žádosti, konkrétně „dodatek znaleckého posudku doc. Ing. Jana Kaňky Ph.D. z ledna 2017“. Stavební úřad opatřením č.j. P4/002621/17/OST/JARY ze dne 5.1.2017 oznámil „pokračování územního řízení a seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí“, s tím, že ve věci opět nařídil ústní jednání na den 7.2.2017. O průběhu tohoto ústního jednání byl pořízen protokol č.j. P4/019212/17/OST/JARY ze dne 7.2.2017. Stavební úřad následně usnesením č.j. P4/026974/17/OST/KOTAS, sp. zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 21.2.2017 pokračující územní řízení přerušil, s odkazem na výzvu č.j. P4/026974/17/OST/KOTAS ze dne 21.2.2017. Bylo zjištěno, že

pod č.j. P4/026974/17/OST/KOTAS ze dne 21.2.2017 stavební úřad vydal výzvu k doplnění žádosti, současně usnesení o určení lhůty. Dne 21.3.2017 byla u stavebního úřadu uplatněna žádost žadatele o prodloužení lhůty k odstranění nedostatků podání. Stavební úřad usnesením č.j. P4/054746/17/OST/KOTAS ze dne 18.4.2017 lhůtu stanovenou správním aktem č.j. P4/026974/17/OST/KOTAS ze dne 21.2.2017 prodloužil na dobu do 31.12.2017, usnesením č.j. P4/068924/17/OST/KOTAS ze dne 25.5.2017 územní řízení přerušil na dobu do 31.12.2017.

Výsledkem pokračujícího řízení bylo vydání rozhodnutí č.j. P4/002754/18/OST/KOTAS ze dne 1.2.2018, kterým stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Administrativní centrum Budějovická“ a o umístění dočasné stavby zařízení staveniště zamítl. Proti tomuto rozhodnutí uplatnil žadatel odvolání. Věc byla v odvolacím řízení přezkoumána MHMP STR s tím výsledkem, že rozhodnutím č.j. MHMP 167133/2019, spis.zn. S-MHMP 580055/2018/STR ze dne 25.2.2019 bylo rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P4/002754/18/OST/KOTAS ze dne 1.2.2018 zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání.

V rámci nového projednání věci stavební úřad vydal usnesení a výzvu č.j. P4/193607/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 28.4.2020, kterým podle ust. § 86 odst. 5 stavebního zákona vyzval žadatele k doplnění podkladů územního řízení a současně podle § 39 odst. 1 správního řádu stanovil lhůtu k doplnění podkladů do 1.8.2020. Proti tomuto usnesení s výzvou podal žadatel odvolání, ve kterém namítal nezákonnost napadeného usnesení s výzvou s tím, že stavební úřad nezhodnotil všechny podklady, které se od 8.4.2014 staly součástí spisu a že požadavek na doložení souladu s čl. 23 odst. 2 OTPP je nezákonný. MHMP STR po přezkoumání odvolání usnesení a výzvu č.j. P4/193607/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 28.4.2020 zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu, jelikož bylo zjištěno, že MMR v obsahu sdělení č.j. MMR-25661/2019-83/1504 ze dne 12.2.2020, kterým byl odmítnut podnět Městské části Praha 4 na provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019, na straně 4 uvádí, že *„posouzení souladu stavebního záměru žadatele s předmětným územním plánem je primárně úkolem prvostupňového správního orgánu, tedy stavebního úřadu“*, na straně 5 MMR uvádí, že *„posouzení stavebního záměru žadatele podle § 90 zákona č. 183/2006 Sb. náleží stavebnímu úřadu, podle § 50 odst. 1 správního řádu mohou být podkladem pro vydání rozhodnutí zejména návrhy účastníků, důkazy, skutečnosti známé z úřední činnosti, podklady od jiných správních orgánů nebo orgánů veřejné moci, jakož i skutečnosti obecně známé“*. Z uvedeného rozhodně nevyplývá, že stavební úřad je „oprávněnou institucí obce“ k zařazení posuzovaného prostoru do kategorie 3 nebo 4 tabulky ČSN 730580 - Denní osvětlení budov". Z obsahu spisu vedeného MHMP STR i spisu vedeného stavebním úřadem, bylo zjištěno, že uvedený stavební záměr je podložen znaleckým posudkem vypracovaným znalcem doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D, v obsahu tohoto posudku je výslovně uvedeno, že se jedná o případ zařazený do kategorie 3 - prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst s požadovanou hodnotou min.  $D_{w\text{es}}$  29%. Dále v obsahu stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) č.j.

49026/2016-82 ze dne 12.12.2016 je k problematice charakteristiky území odkazováno na odbor územního rozvoje MHMP (MHMP UZR). MHMP UZR v daném případě vydal k záměru souhlasné stanovisko č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018. K tomu MHMP STR uvádí, že v obsahu svého, v odvolacím řízení vydaného rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019, na straně 12 se k problematice výkladu textu „o zařazení lokality do kategorie 3 a 4 podle tabulky B.I rozhodují oprávněné instituce obce“ odkázal na vyjádření MMR č.j. 49026/2016-82 ze dne 12.12.2016, v jehož obsahu je jako „oprávněná instituce obce“ pro hl.m. Prahu označen pořizovatel územního plánu a ÚAP - MHMP UZR. Rovněž je v obsahu uvedeného rozhodnutí MHMP STR uvedeno, že stanovisko MHMP UZR bude jedním z podkladů žádosti v pokračujícím řízení. Dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu je stavební úřad tímto právním názorem vázán. Bylo zjištěno, že MHMP UZR se k problematice předmětného zařazení lokality do kategorie dle přílohy B tabulky B.I ČSN 73 0580-1 - Denní osvětlení budov - vyjádřil dne 25.6.2019, v obsahu tohoto vyjádření výslovně uvedl, že stavba ACB (Administrativní centrum Budějovická) se nachází v lokálním centru, v prostorách s pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst, s odkazem na ÚAP. Tímto MHMP UZR jednoznačně rozhodl o zařazení lokality do kategorie 3 podle tabulky B.I ČSN 73 0580-1-Denní osvětlení budov. Vzhledem k tomu, že žádný právní předpis nestanoví konkrétní subjekt, který je pro území hl.m. Prahy „oprávněná instituce obce“ k zařazování lokality do kategorie 3 a 4 podle tabulky B.I ČSN 73 0580-1, lze vzhledem k vazbě dané problematiky na územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy a ÚAP dospět k závěru i s ohledem na to, že „obcí“ je Hlavní město Praha a tato činnost nebyla přenesena Statutem na městské části, pravomoc „oprávněné instituce obce“ přísluší MHMP UZR. Z tohoto důvodu byl výše uvedený požadavek stavebního úřadu nedůvodným, stavební záměr byl oprávněnou institucí obce, tedy MHMP UZR, jednoznačně zařazen do kategorie 3 dle tabulky B.I ČSN 73 0580-1. Požadavek na výjimku z ust. čl. 23 odst. 2 OTPP nebyl oprávněný.

Stavební úřad v návaznosti na usnesení a výzvu č.j. P4/193607/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 28.4.2020 vydal usnesení č.j. P4/195813/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 28.4.2020, kterým územní řízení přerušil.

Výsledkem pokračujícího řízení bylo vydání rozhodnutí č.j. P4/425752/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 24.9.2020, kterým byla žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Administrativní centrum Budějovická“ a o umístění dočasné stavby zařízení staveniště, stavebním úřadem zamítnuta. Proti zamítavému rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P4/425752/20/OST/KOTAS ze dne 24.9.2020 podal žadatel dne 12.10.2020 odvolání. Na základě přezkoumání celé věci se MHMP STR vypořádal s odvolacími námitkami žadatele a rozhodnutím č.j. MHMP 198700/2021, spis.zn. S-MHMP 1922459/2020/STR ze dne 11.3.2021 rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P4/425752/20/OST/KOTAS ze dne 24.9.2020 zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavební úřad následně žadatele opakovaně vyzval k doplnění žádosti o vydání územního rozhodnutí, a to výzvami č.j. P4/151280/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 16.4.2021; č.j. P4/194710/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 20.5.2021; č.j. P4/221328/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 8.6.2021; č.j. P4/269189/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 9.7.2021. Z obsahu doloženého spisu vyplývá, že žadatel svou žádost také opakovaně doplňoval, a to dne 13.5.2021, dne 17.5.2021, dne 19.5.2021, dne 28.5.2021, dne 23.6.2021 a dne 12.7.2021. Žadatel podklady požadované na základě výzev stavebního úřadu doložil.

Následně stavební úřad oznámil pokračování územního řízení č.j. P4/280133/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 23.9.2021 a ve výsledku tohoto řízení následně vydal rozhodnutí č.j. P4/480030/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 15.12.2021, kterým žádosti žadatele vyhověl a na pozemcích parc. č. 3218/1 v katastrálním území Krč, parc. č. 310/116, 310/117, 310/118, 310/119, 3273/1 v katastrálním území Michle umístil stavbu nazvanou „Administrativní centrum Budějovická“, současně na pozemcích parc. č. 3218/1 v katastrálním území Krč, parc. č. 310/116, 310/117, 310/118, 310/119, 3273/1 v katastrálním území Michle umístil dočasnou stavbu zařízení staveniště.

Proti tomuto rozhodnutí bylo uplatněno odvolání Městské části Praha 4 a pana Vladimíra Plcha.

MHMP STR rozhodnutím č.j. MHMP 43845/2023, sp.zn. S-MHMP 461238/2022/STR ze dne 11.1.2023 odvolání Městské části Praha 4 a pana Vladimíra Plcha postupem dle ust. § 90 odst. 5 správního řádu zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

Proti tomuto rozhodnutí uplatnila u Městského soudu v Praze žalobu Městská část Praha 4, zastoupená JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc., advokátkou se sídlem Lazarská 13/8, Praha 2.

Městský soud v Praze rozsudkem č.j. 17 A 21/2023-166 ze dne 13.11.2023 žalobu zamítl.

Proti rozsudku Městského soudu v Praze uplatnila Městská část Praha 4, zastoupená JUDr. Alenou Bányaiovou, CSc., advokátkou se sídlem Lazarská 13/8, Praha 2, kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu.

Nejvyšší správní soud (dále jen NSS) rozsudkem č.j. 10 As 332/2023-122 ze dne 16.7.2024 zrušil rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 17 A 21/2023-166 ze dne 13.11.2023, současně zrušil rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 43845/2023 ze dne 11.1.2023 a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

NSS dospěl k závěru, že rozhodnutí MHMP STR je nepřezkoumatelné ve vztahu k vypořádání námitek o stabilizovaném území a jeho limitech, konkrétně nebyly dostatečně vypořádány námitky stěžovatelky týkající se toho, že *stavební záměr* je

*umístěn v určité ploše, která se nachází v sídlišti Michelská, pro níž je typická modernistická struktura a nachází se zde nízkopodlažní až středně podlažní budovy, umístění stavebního záměru podle stěžovatelky nezapadá do stávajícího urbanistického a architektonického charakteru území, neboť podstatně převyšuje okolní zástavbu a jedná se o rozsáhlou stavební činnost, kterou ve stabilizovaném území územní plán nepředpokládá, stavební záměr převyšuje rovněž výškové budovy.*

Podle NSS je MHMP STR povinen vymezit, do jakého stabilizovaného území je stavební záměr umisťován, v případě rozsáhlého stabilizovaného území je třeba vymezit referenční území, v němž budou limity stabilizovaného území posuzovány (zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, s tím, že míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Dále je dle NSS nezbytné vypořádat se s tím, proč je možné stavební záměr jako výškovou dominantu umístit vedle nízkopodlažních a středně podlažních budov.

NSS dále uvedl, že *správní orgány byly povinny přihlédnout k důkazu – znalecký posudek PRO-PLANS a posouzení doc. Ing. arch. Durdíka.*

MHMP STR je dle NSS povinen též posoudit otázku, zda stavební záměr z hlediska dopadů do stávajících hodnot osvětlení nenaruší pohodu bydlení a zda jsou tyto dopady přiměřené okolní zástavbě ve smyslu čl. 4 OTPP a vypořádat se v této souvislosti se závěry studie „Posouzení vlivu na denní osvětlení staveb“ zpracované EKOLA group, spl. S r.o. v dubnu 2016. V této souvislosti je dle NSS třeba *danou problematiku konkrétně vypořádat, tj. stanovit konkrétní okolí posuzování, co je třeba vzít v úvahu a vypořádat konkrétní námitku a úhel stínění.*

Právním názorem NSS je odvolací správní orgán vázán.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že stavebním záměrem je administrativní budova situovaná v prostoru vymezeném ulicemi Budějovická, Vyskočilova a Ješetická na pozemku parc.č. 310/118, k.ú. Michle s přesahem části nadzemních podlaží v západním rohu na pozemek parc.č. 3273/1, k.ú. Michle. Budova má mít 5 podzemních podlaží a 19 nadzemních podlaží s výškou atiky cca 72 m nad úrovní terénu, 1. - 3. nadzemní podlaží (NP) je ustoupené. Půdorys je přibližně obdélníkový o max. rozměrech nadzemní části 29,4 x 27,8 m. V nadzemních podlažích jsou prostory pro administrativu, ve 2. NP pouze technické prostory, v podzemních podlažích (PP) jsou technické a provozní prostory a garážová stání pro 70 vozidel. Z požadovaného počtu stání dle vyhlášky byla povolena výjimka rozhodnutím spis. zn. P4/048728/12/OST/JARY, čj. P4/060857/12/OST/JARY, ze dne 12.7.2012.

Dopravní připojení budovy je řešeno novým vjezdem z komunikace Ješetické. Pro budovu je navržena přípojka vody, přípojka jednotné kanalizace, kabely VN pro napojení vestavěné trafostanice a síť elektronických komunikací. Vytápění je řešeno tepelnými čerpadly vzduch - kapalina. Součástí záměru jsou přeložky stávajících sítí - vodovod, síť elektronických komunikací, kabely VN a veřejné osvětlení.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021Sb., 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 8.4.2014, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2017.

Žádost o vydání územního rozhodnutí byla uplatněna dne 8.4.2014, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (DUR) byla zpracována v dubnu 2013. Dle ust. § 85 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (pražské stavební předpisy), záměr podléhá posouzení v právním režimu vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP).

Na základě přezkoumání celé věci MHMP STR k odvolacím námitkám (psány kurzívou ve zkrácené verzi při zachování jejich smyslu) uvádí:

#### **Odvolací námitky Městské části Praha 4:**

##### **Odvolací námitka:**

*Záměr není v souladu s obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění změny Z 2832/00 ÚP SÚ HMP – Záměr nesplňuje limity možného rozvoje ve stabilizovaném území“ a v jejímž textu odvolatelka uvedla, že „záměr je z hlediska územního plánu umisťován do stabilizovaného území, v němž není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je podle oddílu 7 odst. 3 Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění změny Z 2832/00 ÚP SÚ HMP možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. (...) Podle platné verze územního plánu (po změně Z 2832/00 účinné od 12. 10. 2018) se ÚAP staly závazným podkladem pro posouzení souladnosti stavby s prostorovou regulací stanovenou územním plánem pro stabilizované území“, dále uvedla, že „Relevantním podkladem pro posouzení Záměru s ÚP SÚ MHP stavebním úřadem nemůže být doložené „závazné“ stanovisko UZR MHMP č. j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018“.*

##### **MHMP STR:**

Záměr má sloužit jako administrativní budova a má být umístěn na pozemcích, které se dle aktuálně platného ÚPn nachází v ploše „SV - všeobecně smíšená“ ve stabilizovaném území. Na tomto území není v současné době stanoven kód míry

využití území. Z uvedeného vyplývá, že záměr splňuje hlavní funkční využití plochy SV a je také v souladu s ostatními omezeními stanovenými pro toto území v ÚPn.

Problematicku limitů rozvoje ve stabilizovaném území upravuje opatření obecné povahy č. 55/2018, kterým se vydává změna Z 2832/00 ÚPn. Podle oddílu 7a odstavce 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že:

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

Platí tedy, že novou stavební činnost ve stabilizovaném území lze provádět pouze při zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle odůvodnění opatření obecné povahy č. 55/2018 se tento požadavek „z hlediska limitů rozvoje stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl.m.Prahy", a to „vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný záměr nachází."

Jak je již uvedeno výše, pozemky záměru se nacházejí na samém okraji funkční plochy SV a těsně přiléhají na funkční plochu S4 (ostatní dopravně významné komunikace, v daném případě komunikace Budějovická) a na plochu OB (čistě obytné) zastavěnou řadami bytových domů.

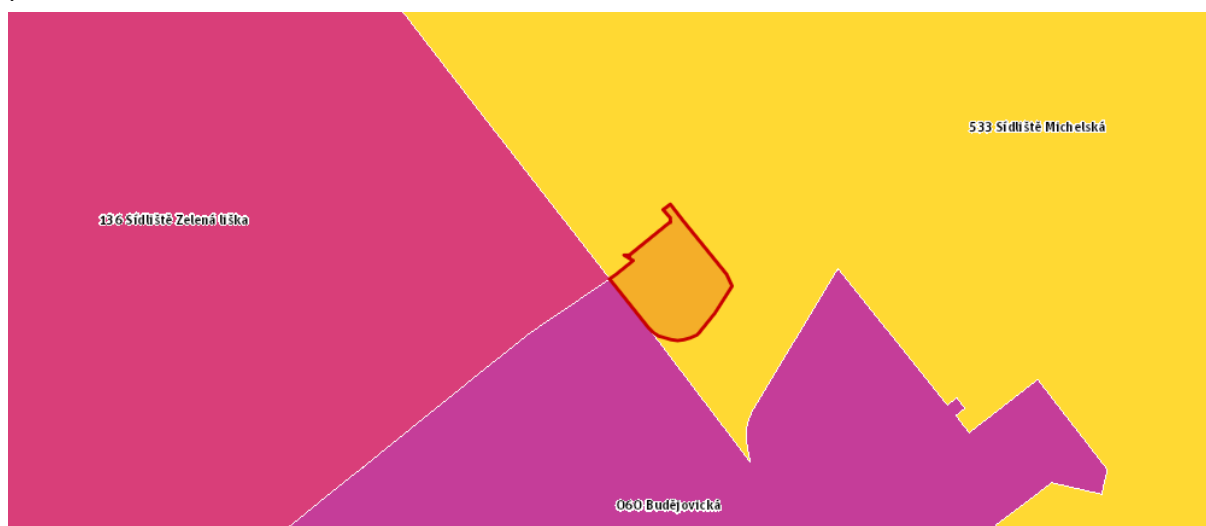
V souladu se závazným právním názorem NSS vymezuje MHMP STR nejprve referenční území, které vzal jako rozhodující pro posouzení možnosti umístit stavební záměr ve stabilizovaném území. Dále se pak také zabýval tím, zda stavební záměr představuje zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury. V souvislosti s posouzením možnosti umístit stavební záměr ve stabilizovaném území se MHMP STR zabýval dále tím, zda stavební záměr nelze považovat za rozsáhlou stavební činnost. Jelikož se jedná o související námitky týkající se posouzení souladu stavebního záměru s ÚPn, vypořádává MHMP STR na tomto místě též námitky městské části týkající se posouzení stavby jako výškové stavby.

K otázce souladu stavebního záměru s územním plánem, respektive otázkou možnosti umístit tento záměr ve stabilizovaném území, se vyjádřil v rámci součinnosti dle § 8 odst. 2 správního řádu MHMP UZR ve vyjádření ze dne 16. 12. 2024, č. j. MHMP 2014477/2024. MHMP STR, o kterou ho v návaznosti na rozsudek NSS požádal MHMP STR. Pro vyloučení pochybností MHMP STR uvádí, že se nejedná o závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona. MHMP UZR je však odborným správním orgánem, který je za jiných okolností k výkladu a aplikaci ÚPn příslušný. Pro účely tohoto řízení je vyjádření MHMP UZR podkladem pro rozhodnutí ve smyslu § 50 správního řádu, s nímž se MHMP STR podrobně vypořádává níže.

## Vymezení referenčního území

Při stanovení referenčního území vycházel MHMP STR z komplexní analýzy urbanistických charakteristik dotčené lokality a jejího širšího okolí. Zásadním východiskem bylo zjištění, že záměr se nachází dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020, pátá aktualizace (dále jen „ÚAP“), na rozhraní tří urbanisticky odlišných lokalit, což vyžadovalo specifický přístup k vymezení referenčního území.

Podle ÚAP se navrhovaná stavba nachází v lokalitě č. 533 Sídliště Michelská, při západní hranici lokality č. 060 Budějovická a při hranici s lokalitou č. 136 Sídliště Zelená Liška. Pozemky, na kterých má být stavební záměr umístěn, jsou sice zařazeny v lokalitě č. 533 Sídliště Michelská, která je charakterizována modernistickou strukturou zástavby, avšak z nákresu je zřetelné, že pozemky jsou umístěny těsně na hranici lokality č. 060 Budějovická (při její západní hranici) s hybridní strukturou zástavby, přičemž tato lokalita zahrnuje i zástavbu při ulici Vyskočilova naproti záměru, a z jižní strany jsou pozemky obklopeny opět lokalitou č. 060 Budějovická. Z tohoto důvodu je nutné posuzovat stavební záměr právě zejména s ohledem na charakter lokality č. 060 Budějovická.



V ÚAP není u podlažností staveb evidován počet jejich podzemních podlaží a nejsou zde uvedeny ani výšky hřebenů šikmých střech či výšky ustoupených podlaží v částech, kde jsou ustoupeny od římsy či atiky nižšího podlaží. Navrhovaná stavba má 19 nadzemních podlaží. V lokalitě č. 533 Sídliště Michelská se tak jedná o dominantu, nicméně s přihlédnutím k sousední lokalitě č. 060 Budějovická má navrhovaná stavba o jedno podlaží méně, než je určena maximální podlažnost. Navržená stavba se umísťuje na samý okraj lokality č. 533 Sídliště Michelská.

Nejvyšší typické podlažností zástavby jsou zastoupeny v lokalitách hybridní a modernistické struktury. U modernistické struktury téměř 40 % zástavby přesahuje 9 NP. V lokalitách modernistické struktury dochází k posunu významu, měřítku i kompozice veřejně přístupných prostranství. Charakteristická je volná uliční čára a

komunikace uvnitř bloků s podélným či příčným parkováním. U lokalit heterogenní a modernistické struktury lze hovořit o hlavním centrálním veřejném prostranství, často lineárním, ve kterém je obchodní parter (např. Nová Harfa, sídliště Prosek, Pankrác, Prosek, Černý Most), nebo o různých typech obchodních center (např. sídliště Nové Butovice, Řepy a sídliště Ďáblice).

Místa výrazné koncentrace dominant jsou v lokalitách modernistické struktury (Sídliště Zahradní město, Sídliště Práčská, Sídliště Michelská, Sídliště Kamýk, Sídliště Krč, Sídliště Ďáblice) a hybridní struktury (Horní Pankrác, Brumlovka). Jde převážně o dominanty výškového charakteru.

Lokality hybridní struktury, do které patří mj. lokalita č. 060 Budějovická, jsou ve smyslu územního plánování a umisťování nových staveb považovány za lokality se „strukturou pro klíčové části města budoucnosti“, zabírají nejmenší plochu i nejnižší počet ze všech lokalit vystavěného prostředí. Hybridní struktura obsahuje celistvě či fragmentovaně vyplněné stavební bloky s častou volnou uliční čarou a velkými veřejně přístupnými plochami v rámci bloků. Pro rostlou a blokovou a částečně hybridní strukturu jsou typické obchodní partery a nacházejí se ve většině objektů podél UP. Záměr je navržen tak, že obchodní partner má být v prvním nadzemním podlaží a mají zde být umístěny dvě komerční jednotky pro služby, vstupní lobby, komunikační jádro a zázemí záměru.

Heterogenní strukturou, do které patří mj. lokalita č. 136 Sídliště Zelená Liška, je urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.

Klíčovým faktorem pro stanovení referenčního území se pak stala křižovatka ulic Budějovická a Vyskočilova/Olbrachtova, která je typická právě přechodem různých urbanistických struktur a je tvořena zástavbou objektů s různou výškou, tvarem a využitím. MHMP STR identifikoval v této oblasti několik významných objektů, které definují výškovou hladinu a charakter zástavby. Na křižovatce ulic se nachází objekt Trianon, který má 8 nadzemních podlaží a nároží tvoří věž o 12 nadzemních podlažích. Dále je při křižovatce umístěn objekt The Square s přibližně 12 nadzemními podlažími. Samotná lokalita nad stanicí metra Budějovická tvoří další roh křižovatky ulic Vyskočilova a Budějovická, kde je umístěn objekt obchodního domu DBK a budova č.p. 1912 s 12 nadzemními podlažími. Nejvýznamnějším objektem v této lokalitě je budova České spořitelny, která má 22 nadzemních podlaží a výšku střechy přibližně +74,5 metru. Záměr tedy svým umístěním na samé křižovatce ulice Budějovická a Vyskočilova bude navazovat na tuto specifickou strukturu zástavby.

Při posouzení umístění záměru ve stabilizovaném území z hlediska vymezeného referenčního území přihlédl MHMP STR také k bezprostřednímu okolí záměru v lokalitě Sídliště Michelská. V této lokalitě se nachází solitérní výškový objekt č.p. 1387, který slouží jako budova Generálního ředitelství cel a má 11 nadzemních

podlaží. Dále jsou zde situovány solitérní panelové domy v ulici Bítovská s 13 nadzemními podlažími a výškou atiky přibližně +42 metry. Analýza Územně analytických podkladů dále ukázala, že dle výkresu typické podlažnosti zástavby v rastru 100 × 100 metrů se záměr nachází v těsné blízkosti čtverců s typickou podlažností nad 13 nadzemních podlaží. Zároveň dle výkresu typické absolutní výšky zástavby v rastru 100 × 100 metrů pozemky záměru částečně zasahují do čtverce s výškou nad 320 metrů nad mořem. Z těchto skutečností vyplývá, že dle Územně analytických podkladů je záměr logicky navázán na zástavbu okolo křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova.

Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení, tedy rozsahu stavební činnosti, nevybočuje z parametrů staveb v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území. Stabilizované území, do kterého je záměr umisťován, je tedy nutné posuzovat v rámci širších souvislostí. To potvrdilo i Ministerstvo pro místní rozvoj ve sdělení č.j. MMR-25661/2019-83/1504 ze dne 13.2.2020.

Skutečnost, že je nutné posuzovat záměr v rámci širšího okolí, potvrzují i soudy. Například v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 8. února 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, uzavřel Nejvyšší správní soud, že Městský soud v Praze správně konstatoval, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. Nejvyšší správní soud se s tímto závěrem zcela ztotožňuje a zdůrazňuje, že záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty stabilizovaného území a limitů rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tedy širšího okolí záměru. (obdobně viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14.9.2022, č. j. 14 A 47/2022 – 11).

Na základě těchto právních a metodických východisek MHMP STR dospěl k závěru, že referenční území nemusí být omezeno na danou plochu s rozdílným způsobem využití nebo na danou lokalitu, ale může být vztaženo na širší území při přihlédnutí ke specifčnosti daného záměru a dané lokality. Z důvodu zachování logických vazeb bylo do referenčního území zahrnuto i transformační území SMJ-I okolo stanice metra Budějovická, kde je umístěn výškový objekt České spořitelny.

Dle ÚAP se v dané lokalitě nachází stávající stavební dominanty, přičemž území je typické umístěním výškových staveb u křižovatek významnějších ulic, například křižovatka ulic Olbrachtova a Na Strži, Budějovická a Vyskočilova, Na Pankráci a Na Strži. Dle výkresu stavebních dominant Územně analytických podkladů jsou v lokalitě

umístěny stávající výškové stavební dominanty v prstenci kolem křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova. Toto vymezení referenčního území odpovídá charakteru lokality jako produkčního území s urbánní zastavitelností a významného jádrového území s novodobou výstavbou propojující ulici Na Pankráci a Budějovickou, kde prostor Budějovického náměstí soustřeďuje výškové budovy. MHMP STR si tedy jako širší referenční oblast vybral zástavbu u křižovatky ulic Vyskočilova/Olbrachtova a Budějovická, kde se nachází výškové dominanty, a okolí stanice metra Budějovická, kde je umístěn výškový objekt České spořitelny.

Obdobně vymezil referenční území též MHMP UZR ve vyjádření č.j. MHMP 2014477/2024 ze dne 16.12.2024.

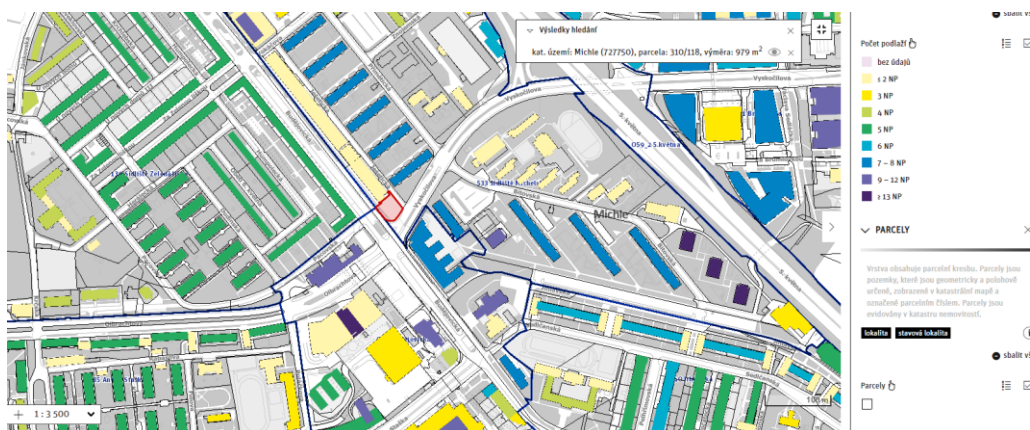
#### Umístění záměru v referenčním území z hlediska limitů stabilizovaného území – dotvoření stávající urbanistické struktury

V části lokality těsně přiléhající k navrhované stavbě má lokalita č. 533 Sídliště Michelská charakter souvislé řadové zástavby. Jde o řadovou zástavbu domů s funkcí obchodu a služeb podél ulice Budějovická, řadovou zástavbu bytových domů v prostoru vymezeném ulicemi Ješetická, Vyskočilova, Přímětická a Vokáčova, a řadovou zástavbu bytových domů v prostoru vymezeném ulicemi Vyskočilova, Bítovská a Batelovská.

Z jižní strany k navržené stavbě přiléhá lokalita č. 060 Budějovická s charakterem hybridní struktury. Část Pankrác je členěna jako městské centrum a lokalita Budějovická je lokální centrum. Lokální centra jsou centra místního významu se spádovostí v rozsahu zpravidla obytné čtvrti či jiného sídelního celku. Lokální centra jsou v lokalitách se zdařilým vývojem urbánní struktury, která jsou dobře obsloužena MHD. Navrhovaná stavba se nachází v produkčním území s urbánní zastavitelností. Dále je z ÚAP patrné, že Pankrác je významné jádrové území s novodobou výstavbou propojující ul. Na Pankráci - Budějovická. Prostor Budějovického náměstí soustřeďuje výškové budovy. K umístění nejvyšších pražských staveb byl určen prostor pankráckého pentagonu. Z ÚAP dále vyplývá, že při ul. Budějovická a v přilehlém okolí se nachází objekty s proměnlivými výškami a podlažnostmi. Jsou zde sice i objekty s podlažností 7-8 NP (směrem ul. Vyskočilova), ale rovněž i stavby s podlažností 9-12 NP (budova The Square a budova Trianon) a 13 NP (budova České spořitelny), a to přímo na křižovatce ul. Budějovická, ul. Vyskočilova a ul. Olbrachtova.

V části lokality přiléhající k navrhované stavbě má lokalita č. 136 Sídliště Zelená Liška charakter souvislé řadové zástavby, jedná se o řadovou zástavbu domů s převažující funkcí bydlení podél ulice Budějovická.

Z výše uvedeného vyplývá, že okolí navrhované stavby je charakteristické střídáním různých výškových struktur, jak je patrné níže na výřezu snímku z ÚAP 2020, páté aktualizace s vyznačením hranic lokalit:



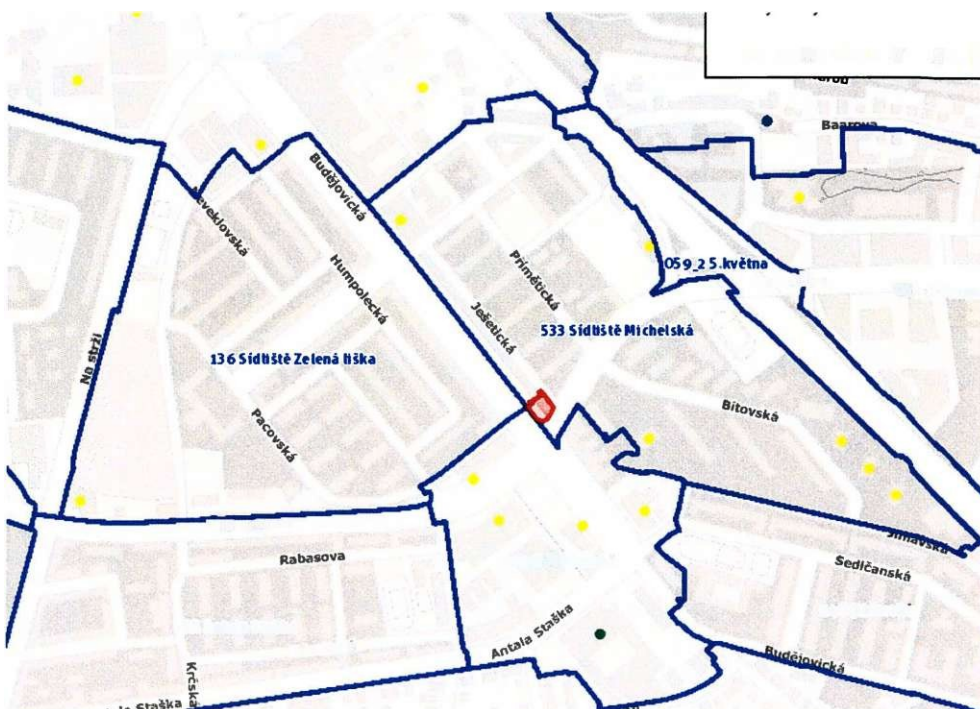
Navrhovaná stavba bude tvořit dominantu v blízkém okolí, zdůrazní křižovatku s ulicemi Budějovická, Olbrachtova a Vyskočilova, a zároveň bude vhodně reagovat na širší okolí.

Posuzovaný záměr má 19 nadzemních podlaží a výšku atiky + 71,720 m. V bezprostředním okolí záměru se nachází nezanedbatelné množství výškových budov, například budovy Raiffeisenbank, Trianon, South Point, Polikliniky Budějovická či radnice MČ Praha 4, záměr tedy v kontextu svého okolí rozsahem nepřekračuje míru stávajícího území, výška záměru koresponduje se stávajícím objektem České spořitelny, která dosahuje podlažnosti 22 podlaží a výšky až 74 metrů. Navrhovaná stavba se tak stane lokální dominantou stejně, jako budova České spořitelny tvoří dominantu ve svém blízkém okolí. Lokální dominanty jsou pro lokality vymezeného referenčního území charakteristické.

Dominanta je převládajícím (pohledově významným) prvkem v urbanistické kompozici. Okolí se dominantě podřizuje a napomáhá jejímu vyniknutí. Dominantně působí objekty, které velikostí, objemem, příp. architektonickým řešením nebo barvou, přitahují pozornost. Navrhovaná stavba tvoří dominantu svou výškou i architektonickým ztvárněním. Objekt nahradí stávající urbanisticky nevhodný prostor parkoviště se stánkem, dotvoří dané území a zkvalitní veřejný prostor.

Na výřezu z ÚAP níže jsou zobrazeny dominanty v blízkém okolí navrhované stavby:





Z výřezu je patrné, že navrhovaná stavba vhodně doplňuje a uzavírá prsten okolních výškových staveb - dominat.

S ohledem na umístění záměru (na samé hranici lokality č. 533, Sídliště Michelská) je nutné posoudit záměr nejen ve vztahu k dané lokalitě, ale i jejímu širšímu okolí. Jelikož jsou předmětné, výše uvedené lokality poměrně malého rozsahu MHMP STR posoudil záměr v širším kontextu celé lokality, a to ě. 533 Sídliště Michelská, ě. 060 Budějovická ač. 136 Sídliště Zelená Liška, jelikož navržená dominanta by měla adekvátně na tyto lokality s ohledem na své umístění reagovat.

Stavební záměr je na základě posouzení MHMP STR uvedeného výše **dotvořením stávající urbanistické struktury** území, neboť doplňuje strukturu výškově, hmotově i architektonicky rozmanité zástavby s výškovými dominantami.

Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru. Výstavba nové stavby na místě již existující budovy (parkovací plocha, prodejní stánek) navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamena zásah do stávající urbanistické struktury. Jak již výše uvedeno, navrhovaný stavební záměr **dotváří** charakter území na ploše po odstranění stavby a vhodně doplňuje dominanty v blízkém okolí, tedy doplňuje vzniklou

urbanistickou strukturu lokality, čímž vznikne ucelená urbanistická kompozice daného území. Stavba jako pomyslná část prstene logicky navazuje na stávající stavby dominant a utváří tak architektonický celek. Stávající stav pozemku parc.č.310/118 k.ú. Michle - výřez z veřejně přístupných stránek Mapy Google, rok 2024:



Navrhovaná stavba bude tvořit dominantu v blízkém okolí, zdůrazní křižovatku s ulicemi Budějovická, Olbrachtova a Vyskočilova, a zároveň bude vhodně reagovat na širší okolí. Objekt nahradí stávající urbanisticky nevhodný prostor parkoviště se stánkem, dotvoří dané území a zkvalitní veřejný prostor. Navrhovaná stavba tvoří dominantu svou výškou i architektonickým ztvárněním a vhodně doplňuje a uzavírá prsten okolních výškových staveb a dominant.

Jak již bylo uvedeno výše, MHMP STR shrnuje, že navrhovaná stavba vhodně reaguje na okolní stavby, vytváří výškovou dominantu a zároveň je dotvořením chybějícího nároží v místě, kde se již dnes nachází výškové stavby. Záměr tak toto chybějící nároží přirozeně doplní, což naplňuje podmínku na dotvoření stávající urbanistické struktury (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.10.2014, č. j. 10 As 54/2014 – 69, bod 21).



Záměr bude rovněž vhodně navazovat na lokalitu Pankrácké pláně, a bude tak dotvářet strukturu místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně, ve které je dle ÚAP vysoká míra koncentrace stavebních dominant. V širším měřítku lokality se jedná o dotvoření linie výškových staveb Brumlovka – Pankrác – Budějovická – Kavčí hory. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí, když je situován do širší lokality nového centra Pankrác v kompaktní zástavbě. Záměr rozšiřuje lokalitu o nový objekt s polyfunkčním využitím a komerčním parterem, což je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr kombinuje administrativní, tedy pracovní funkci, která je doplněna komerčním parterem, což je v souladu s koncepcí města krátkých vzdáleností. Umístěním administrativního objektu dojde k rozvoji lokality, když se jedná o lokalitu širšího centra Budějovické v blízkosti Pankrácké pláně. Záměrem dojde k navázání na stávající osu výškových budov Pankrácké pláně, Kavčích hor, Brumlovky a Budějovické. Záměr bude svým umístěním a výškou rozvíjet širší lokalitu Pankrácké pláně, a bude tak doplňovat stávající urbanistickou koncepci širšího území. Záměr bude vhodně zapojen do urbanistické struktury lokality Budějovické a bude rovněž vhodně navazovat na stávající veřejné prostranství.

#### **Umístění záměru v referenčním území z hlediska limitů stabilizovaného území – nejedná se o rozsáhlou stavební činnost**

V daném případě se nemůže jednat o rozsáhlou stavební činnost, jelikož se jedná o jednu z mnoha obdobných staveb ve vymezeném referenčním území. Jak správně poznamenal i NSS v rozsudku ze dne 16. 7. 2024, č. j. 10 As 332/2023-122, termíny „zachování“, „dotvoření“, „rehabilitace“ urbanistické struktury i „rozsáhlá stavební činnost“ jsou tzv. neurčitými právními pojmy. Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 22. 4. 2014, č. j. 8 As 37/2011-154, konstatoval, že *„neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze zcela přesně právně definovat. Jejich obsah, rozsah a aplikace se může v závislosti na konkrétních okolnostech měnit.“* Interpretace neurčitého právního pojmu se tudíž může podle okolností konkrétního případu *ad hoc* měnit.

Záměr vzhledem ke své povaze a umístění na aktuálně „stavebně“ nevyužitém pozemku (aktuálně provizorně využívaném jako parkoviště) na nároží křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova představuje dotvoření urbanistické struktury referenčního území. Jeho umístěním dojde k realizaci přechodu mezi modernistickou strukturou severní části sídliště Michelská a hybridní strukturou stabilizovaného území centra Budějovické.

K možnému výkladu pojmu „rozsáhlá stavební činnost“ se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014-69, ve kterém konstatoval, že rozsáhlou stavební činností se rozumí např. *„rozsáhlý komplex budov, který by mohl mít negativní dopad na urbanistický ráz v předmětné lokalitě“*

a naopak za ni nelze považovat stavbu, která „*nevyžaduje rozsáhlé stavební či jiné zásahy v lokalitě*“. Tento závěr byl následně potvrzen v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2023, č. j. 5 As 275/2022-56, ve kterém soud v souvislosti s umístěním stavby na okraji sídliště konstatoval, že „*tento neurčitý pojem směřuje k regulaci rozsáhlých stavebních záměrů, jako např. komplexu budov či obchodního centra*.“

Z hlediska posouzení rozsáhlé stavební činnosti je nutné na záměr pohlížet jako na jednu stavbu z mnoha okolních staveb a také na jednu z okolních dominant, která uzavírá prstenec výškových dominant v lokalitě a svým architektonickým ztvárněním tvoří krystal tohoto pomyslného prstenu prosklenou fasádou ukončenou pomyslnou korunkou ze skla.

V blízkém okolí navrhované stavby jsou umístěny řadové domy v celkové délce cca 106 m. Navrhovaná stavba má na výšku + 71,720 m. Pokud by tedy jedna stavba byla rozsáhlou stavební činností, nemohly by být v daném území umístěny ani řadové domy, které svojí délkou přesahují výšku navrhované stavby.

MHMP UZR ve svém vyjádření ze dne 16. 12. 2024, č.j. MHMP 2014477/2024 potvrzuje, že stavební záměr nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost, neboť „*V případě předmětného záměru se nemůže jednat o rozsáhlou stavební činnost, neboť v blízkosti záměru se vyskytují obdobně velké objekty s podobnou výměrou plochy HPP. Záměr má HPP nadzemních podlaží cca 14661 m2. Objekt Trianon naproti záměru má HPP cca 35000 m2, objekt České spořitelny má HPP cca 28000 m2, objekt The Square má HPP nadzemní hmoty cca 19000 m2, deskové bytové domy severozápadně od záměru mají HPP cca 9000 m2. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr svým objemem nebude vybočovat z referenčního území, kde jsou umístěny objekty s podobnou a vyšší HPP nadzemních podlaží. Záměr tedy nepředstavuje v lokalitě rozsáhlou stavební činnost a záměr nebude svou výměrou HPP vybočovat z měřítek obvyklých pro dané území.*“

Všechny obdobné stavby umístěné v blízkosti stavebního záměru (v posuzovaném referenčním území) jsou mnohem objemnější než stavební záměr. Například budova Trianon přímo naproti stavebnímu záměru (přes silnici) má HPP cca 35000 m2 a naproti tomu stavební záměr je navrhován v rozsahu 14661 m2. I další uvedené stavby, které se nachází v referenčním území a jsou zmiňovány MHMP UZR v jeho vyjádření, jsou objemnější než stavební záměr. Stavební záměr tak nemůže představovat rozsáhlou stavební činnost ve smyslu ÚPn.

### **Posouzení záměru z hlediska limitů pro výškové stavby**

V rámci této odvolací námítky namítá městská část absenci posouzení souladu záměru s oddílem 7b) odst. (4) písm. c) ÚP SÚ HMP, podle kterého je nezbytné, aby záměr (výšková stavba) byl zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, a byla pro ni přínosem a vytvořila zde nové hodnoty.

Stavební záměr svou maximální výškou hlavní atiky převyšuje výšku +40 m. Výška hlavní atiky pak dosahuje výšky +71,72 m. Z tohoto důvodu je proto stavební záměr posuzován jako výšková stavba ve smyslu ÚPn.

Dle oddílu 7 pododdílu 7b odstavce (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) ÚPn platí, že výškové stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

- Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu;
- Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) - (7).
- Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Naplněním těchto předpokladů se zabýval též MHMP UZR ve svém vyjádření ze dne 16. 12. 2024, č. J. MHMP 2014477/2024, ve kterém uvedl, že: „širším kontextu bude navazovat na lokalitu Pankrácké pláně a bude tak dotvářet strukturu místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně, kde je dle UAP vysoká míra koncentrace stavebních dominant. V širším měřítku lokality se jedná o dotvoření linie výškových staveb Brumlovka - Pankrác - Budějovická - Kavčí hory. Z těchto důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že předložený záměr neovlivní negativně panorama města. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr je situován do širší lokality nového centra Pankrác v kompaktní zástavbě. Záměr rozšiřuje lokalitu o nový objekt s polyfunkčním využitím a komerčním parterem, což je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr kombinuje administrativní (pracovní) funkci, která je doplněna komerčním parterem, což je v souladu koncepcí města krátkých vzdáleností. Umístěním administrativního objektu dojde k rozvoji lokality. Jedná se o lokalitu širšího centra Budějovické v blízkosti Pankrácké pláně. Záměrem dojde k navázání na stávající osu výškových budov Pankrácké pláně, Kavčích hor, Brumlovky a Budějovické. Záměr bude svým umístěním a výškou rozvíjet širší lokalitu Pankrácké pláně a bude tak doplňovat stávající urbanistickou koncepci širšího území. Záměr bude vhodně zapojen do urbanistické struktury lokality Budějovické a bude vhodně navazovat na stávající veřejné prostranství.“

MHMP STR se se závěry plně ztotožňuje, neboť jak již podrobně odůvodnil výše, stavební záměr bude představovat jednu z dalších místních dominant, které jsou pro lokalitu, do které je stavební záměr umisťován, typické. Záměr totiž dotvoří chybějící nároží ulic Budějovická a Vyskočilova, které svým charakterem volně navazuje na širší okolí Pankrácké pláně s mnoha výškovými dominantami. MHMP STR se plně ztotožňuje i s tím, že umístěním záměru nedojde k negativnímu ovlivnění pohledů na

panoramata města a stejně tak s tím, že stavební záměr volně naváže na stávající urbanistickou koncepci a rozvoj dotčené lokality, do které přinese významné hodnoty.

Naplněním podmínek oddílu 7 pododdílu 7b odstavce (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) ÚPn se MHMP STR zabývá podrobně postupně níže v rámci komplexního posouzení souladu záměru s ÚPN, respektive možností umístiti stavební záměr ve stabilizovaném území.

Z výřezu níže z veřejně dostupných mapových portálů jsou patrné stavby dominant, které se nacházejí v každé z výše uvedených lokalit. V lokalitě č. 136 Sídliště Zelená Liška na samém okraji se nachází hotel Barceló na rohu ulic Antala Staška a Na strži o výšce + 49,5 m. V blízkosti navrhované stavby jsou, stejně jako u stávající výškové dominanty hotelu, bytové domy.



Hotel označen žlutou barvou



Stavební záměr (navrhovaná stavba)

Oba snímky jsou porovnávány ve smyslu stávající zástavby s umístěním dominanty. U hotelu jsou stávající bytové domy o výšce +10,7 m a u navrhované stavby o výšce +17,4 m.

V lokalitě č. 060 Budějovická se nacházejí 4 výškové dominanty a dvě dominanty hmotové. Pro posouzení vhodnosti záměru budou posouzeny pouze výškové dominanty. Nejbližší k umísťované stavbě se nachází dominanta s názvem Raiffeisen na Budějovické o výšce +50,5 m. V blízkosti navrhované stavby jsou, stejně jako u stávající výškové dominanty Raiffeisen, bytové domy.

Oba snímky jsou porovnávány ve smyslu stávající zástavby s umístěním dominanty. Jak již uvedeno, u hotelu jsou stávající bytové domy o výšce +10,7 m a u navrhované stavby o výšce +17,4 m.

Na snímku výše je patrná stavba záměru (zeleně vyznačená) a výšková dominanta, která je označena žlutou barvou. U budovy Raiffeisen jsou stávající bytové domy o výšce + 17,4 m a u navrhované stavby shodně o výšce + 17,4 m. V lokalitě č. 060 Budějovická se dále nachází výšková dominanta s názvem Česká spořitelna na Budějovické o výšce + 70,7 m na snímku níže vyznačená žlutou barvou.

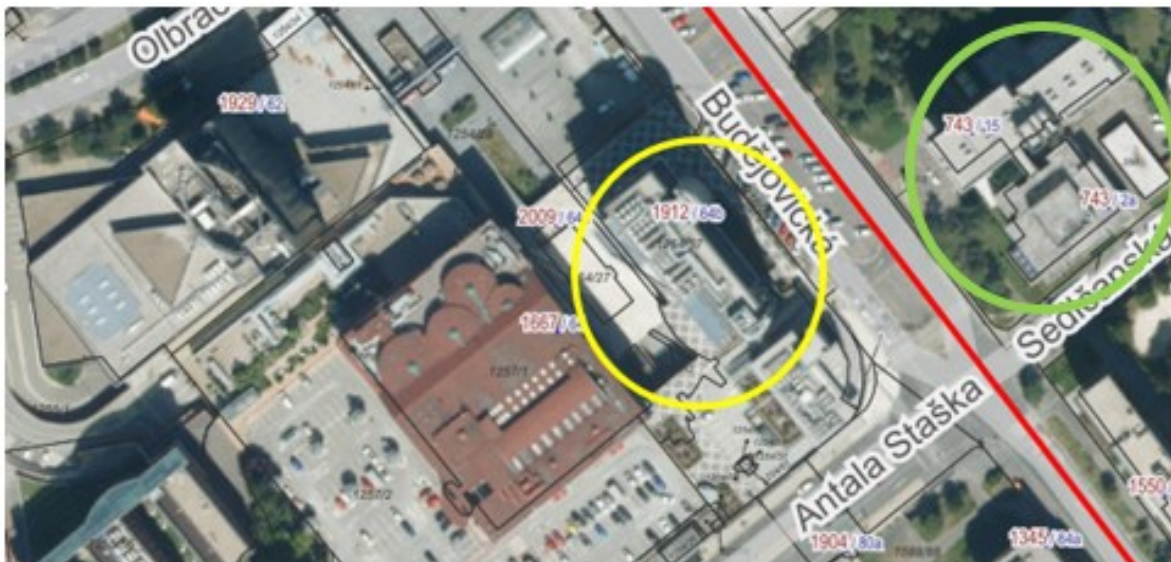
V blízkosti navrhované stavby jsou, stejně jako u stávající výškové dominanty spořitelny, bytové domy. Ačkoliv se bytové domy nacházejí v jiné lokalitě pod č. 535 Antala Staška, s ohledem na umístění stávající výškové dominanty by se k těmto bytovým domům mělo přihlídnout, tak jak se přihlíží k okolním stavbám, které nejsou ve stejně vymezeném území, ve vztahu k navrhované stavbě. Pokud se stavba nachází na okraji vymezeného území, není možné posuzovat záměr pouze a jen v dané lokalitě, je nezbytné brát ohled na stávající blízkou zástavbu bez ohledu na vymezená území.



Na snímku výše je výšková dominanta ve vztahu k okolní zástavbě. U budovy spořitelny jsou stávající bytové domy o výšce + 16,2 m a u navrhované stavby o výšce + 17,4 m.



V lokalitě č. 060 Budějovická pokračuje pomyslným obloukem další výšková dominanta se shodným názvem Česká spořitelna na Budějovické o výšce + 43,8 m na snímku níže vyznačená žlutou barvou. v Její okolí se nenachází žádný objekt k bydlení. Naproti přes ulici se nachází hotel s názvem „hotel ILF“ na křižovatce Budějovická a Sedlčanská o výšce + 33,6 m, který je rovněž výškovou dominantou, na snímku níže vyznačený zelenou barvou.



Na snímku níže se nachází výše zmíněná výšková dominanta s názvem „hotel ILF“, na křižovatce Budějovická a Sedlčanská o výšce + 33,6 m s návazností na stávající řadovou zástavbu. U budovy hotelu jsou stávající bytové domy o výšce + 19 m a u navrhované stavby o výšce + 17,4 m.

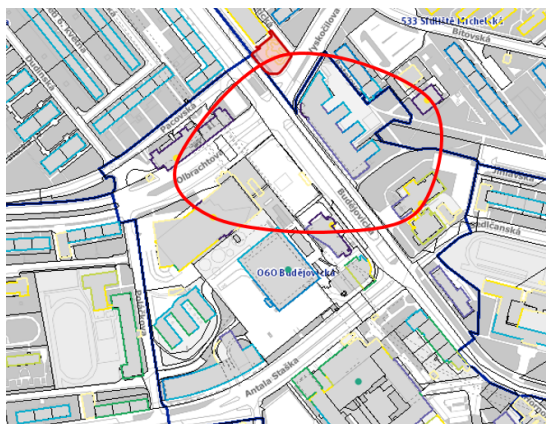


Další dominanta se nachází v lokalitě č. 533 Sídliště Michelská. V této lokalitě je navržena posuzovaná stavba nové dominanty. Jedná se o výškovou dominantu – výškový obytný dům na ul. Batelovská s výškou + 41,3 m. Také u této dominanty jsou v těsné blízkosti bytové domy, viz snímek níže (žlutá barva reprezentuje výškovou dominantu):



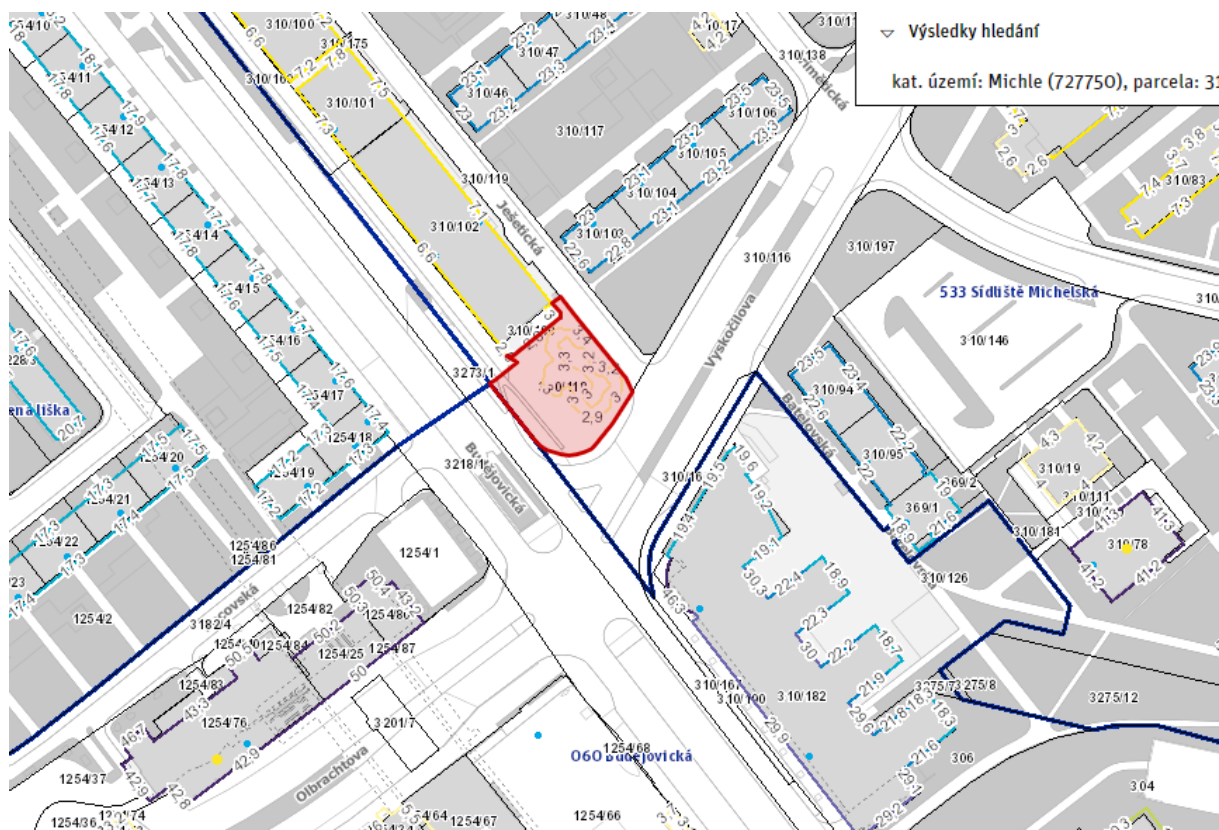
Bytový dům s č.p. 1209 má výšku +23,1 m a č.p. 1210 má výšku +23,2 m. Bytový dům č.p. 120 je vysoký +21,6 m a č.p. 1206 je vysoký +22,2 m.

Jak již bylo uvedeno výše, stávající výškové dominanty tvoří neuzavřený kruh (prsten), který navrhovaná stavba vhodně doplňuje, viz snímek z výřezu ÚAP 2020 níže.



Posuzovaná stavba ukončuje při frekventované křižovatce nižší zástavbu v ulici Budějovická, stává se pomyslným štítem stávající nízkopodlažní zástavby.

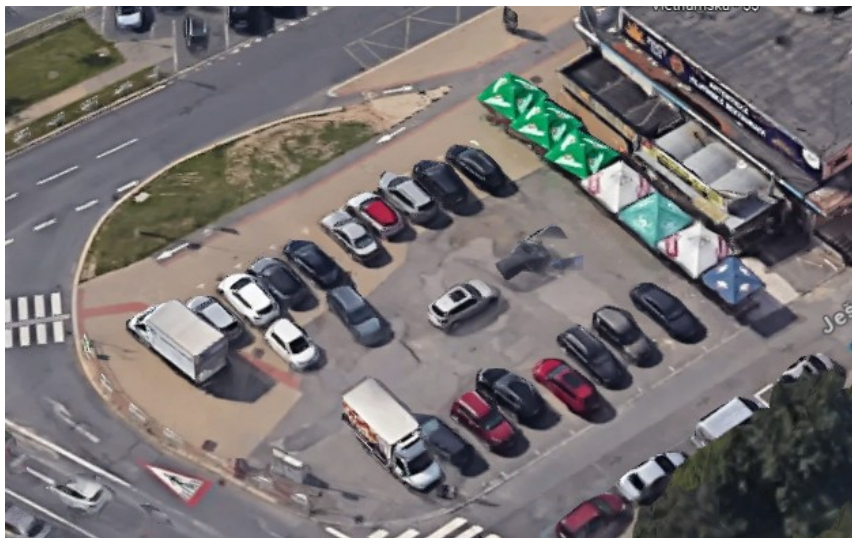
Jak již bylo uvedeno výše, MHMP STR si pro potřebu posouzení záměru s požadavky územního plánu vymezil území skládající se ze tří stavových lokalit, viz výřez z ÚAP níže:



V těsném okolí navrhované výškové stavby se nachází nízkopodlažní zástavba, která odpovídá kritériím jednotlivých lokalit, které byly specifikovány výše. S ohledem na umístění navrhované stavby na rozhraní tří lokalit však není možné nepřihlídnout také k ostatním lokalitám.

Dále bylo prokázáno, že u výškových budov, které jsou až na výjimku lemovány obytnými domy, které jsou v těsném okolí dominantních staveb, je značný výškový rozdíl. MHMP STR tedy provedl posouzení lokality jak v užším, tak i širším okolí a dospěl k závěru, že stavba koresponduje se stávající zástavbou a její umístění doplní charakter daného území. S ohledem na určení typu stavby jako lokální dominanty se výšková hladina jednotlivých lokalit neposuzuje, protože kdyby tomu tak bylo, nemohla by v území existovat žádná dominantní stavba, což by bylo v rozporu s kritérii stanovenými v ÚAP. MHMP STR má za to, že dostatečným způsobem posoudil stávající zástavbu v těsném okolí dominanty, která je shodná se stávající zástavbou u ostatních výškových staveb. Je logické, že navrhovaná stavba bude stavbou výškově srovnatelnou pouze s dalšími výškovými stavbami, jelikož stávající zástavba bude vždy nižší, právě z toho důvodu, aby mohl být zdůrazněn akcent na jednotlivé výškové budovy.

Bylo zjištěno, že v každé z posuzovaných lokalit se nachází stávající výšková dominanta. Charakter dané lokality je vždy takovou stavbou vhodně doplněn. Záměr tak v souladu s územním plánem dotváří urbanistickou kompozici tvořící prsten s pomyslným křišťálem. Dané území navrhovanou stavbou bude jednoznačně zhodnoceno, jak již bylo uvedeno výše, na pozemku záměru se v současném stavu nachází parkoviště a prodejní stánek. Toto využití jednoznačně nelze označit jako hodnotné, které by bylo přínosem danému území. Parkovací stání na parkovišti je pro dané území marginální. Na výřezu z google maps níže je patrné, že zaparkované automobily zabírají neoprávněně veřejný prostor včetně varovného pásu pro nevidomé, který vedl na parkovací plochu.



MHMP STR posoudil navrhovanou stavbu jako souladnou s ohledem na blízké okolí i na sousedící lokality.

Záměr bude vhodně doplňovat zástavbu u křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova, a bude tak rozvíjet subcentrum Budějovické, které je umístění v blízkosti Pankrácké pláně a lokality Brumlovka.

Umístěním výškové stavby, jakožto nové výškové dominanty, bude záměr dotvářet stávající prstenec výškových dominant a svou polohou bude respektovat umístění stávajících výškových stavebních dominant. Záměr tedy bude svou výškou

navazovat na stávající stavební dominanty a umístěním nové stavební dominanty bude dotvářet území s vyšší koncentrací výškových stavebních dominant, což odpovídá charakteru lokality tak, jak je definován v Územně analytických podkladech.

Souhlas se záměrem, mimo jiné tedy i s jeho výškou a jeho souladem s charakterem území, vyslovila opakovaně obec Hlavní město Praha, jednající prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR), a to ve svém vyjádření ze dne 5.6.2012, č.j. 5952/12vl. a vyjádření ze dne 7.6.2016, č.j.5112/16. Ve vyjádření ze dne 5.6.2012, č.j. 5952/12vl. IPR uvedl: *Akceptujeme navrhovanou výšku budovy 72 m (341 m n.m.), která koresponduje se stávajícím objektem České spořitelny 74 m (343 m n.m.), situované v jižní straně náměstí",* a následně vydal po změně dokumentace pro ÚR i další souhlasné vyjádření, a to vyjádření ze dne 7.6.2016.

Jak IPR ve vyjádření č.j. 5952/12vl. ze dne 5.6.2012 uvedl, urbanistická struktura, respektive výšková hladina budov v blízkosti pozemku, na němž má být záměr realizován, je nastavena budovou České spořitelny, která čítá 22 podlaží o celkové výšce 74,5 m. V blízkosti této budovy jsou navíc situovány i další výškové budovy, například Raiffeisenbank či Trianon. Umístění záměru na pozemku tedy nemůže narušit stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu v dané oblasti. Vzhledem k existenci těchto staveb předmětný stavební záměr nemůže narušit ani tzv. „dálkové pohledy“ v oblasti.

Výšková hladina dominant historicky určená katedrálou sv. Víta na Pražském hradě je již několik desítek let překračována bez výraznějšího vlivu na významné pohledy na město. Tyto navazují na historii nahlížení na město přes ručně vyráběné veduty. V Praze existují klíčové veduty, které IPR považuje za nutné chránit, a další významné pohledy na město, na kterých je možné sledovat působení zástavby či plánovaných záměrů na vizuální charakter území. Součástí dokumentace je popis nekonfliktního působení stavby v panoramatu města s odkazem na zákres do dálkových pohledů a popisem výškových budov v prostoru Pankrácké pláně.

Vzhledem k tomu, v jaké lokalitě má být záměr umístěn, nelze přisvědčit ani části námitky odvolatelky, že záměr nemá potenciál vytvořit v dané oblasti nové hodnoty. Pozemky, na kterých má být záměr umístěn, se nachází v těsné blízkosti stanice Budějovická trasy C pražského metra. Jedná se o frekventovanou oblast s vysokou úrovní občanské vybavenosti. Dle Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy je lokalita Pankrác, v níž se pozemek, na němž má být záměr realizován, nachází, místem, v němž by se měl nadále soustředit rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí a mělo by docházet k navýšení podílu jejích celoměstských funkcí. Výstavba nového administrativního centra tedy zapadá i do kontextu rozvoje dané lokality tak, jak je definován Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy. Záměr rozšiřuje lokalitu o nový objekt s polyfunkčním využitím a komerčním parterem, což je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr kombinuje administrativní, tedy pracovní funkci, která je doplněna komerčním parterem, což je v souladu s koncepcí města krátkých vzdáleností. Záměr tak do území přinese konkrétní nové hodnoty v

podobě vytvoření nových pracovních míst prostřednictvím administrativní funkce, rozšíření občanské vybavenosti prostřednictvím komerčního parteru poskytujícího nové obchodní a služební příležitosti pro obyvatele lokality, a celkového zkvalitnění a oživení dosud nevyužívaného prostoru, který v současnosti slouží pouze jako parkoviště s prodejním stánkem.

Záměr taktéž zachovává soulad s celoměstskou urbanistickou koncepcí dle oddílu 2 ÚPn. Záměr nenarušuje principy prostorového utváření města. Záměr je umístován v rámci kompaktního města, konkrétně v širší lokalitě nového centra Pankrác, a dodržuje principy stávající urbanistické struktury lokality tvořené hranicemi ulic Budějovická, Vyskočilova a Ješetická, včetně navazujícího Sídliště Michelská.

Celoměstská urbanistická koncepce hl. m. Prahy je založena na vyváženém využití tří historických pásem – celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma. Měřítkem pro hodnocení nové výstavby jsou zásadní prvky prostorového uspořádání dle oddílu 2 odst. (6) Přílohy č. 1 ÚPn, které je nutné chránit a rozvíjet. Těmito prvky jsou:

- proporce historického jádra, které posuzovaný záměr svým umístěním v lokalitě Budějovická při křižovatce s ulicí Vyskočilova, tj. v pásmu kompaktního města v širší lokalitě centra Pankrác, nijak nemění,
- historické obory a zahrady, příměstské háje a významné městské parky v centrální části hl. m. Prahy, do kterých záměr nijak nezasahuje, a
- dochovaná historická jádra městských částí, kterých se záměr nikterak nedotýká, neboť je umístěn v produkčním území s urbánní zastavitelností v lokalitě s modernistickou a hybridní strukturou zástavby

#### Shrnutí k umístění stavby ve stabilizovaném území

MHMP STR k tomuto shrnuje, že referenční území bylo stanoveno na základě specifické polohy záměru na rozhraní tří urbanisticky odlišných lokalit a s přihlédnutím k zástavbě u křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova, včetně transformačního území okolo stanice metra.

Záměr do takto vymezeného referenčního území organicky zapadá tím, že výškově navazuje na objekt České spořitelny a obdobné výškové dominanty ve vymezeném území, urbanisticky dotváří křižovatku, uzavírá prstenec výškových dominant, rozvíjí subcentrum Budějovické a kvalitativně zkvalitňuje veřejný prostor. Záměr tak představuje dotvoření stávající urbanistické struktury ve smyslu limitů rozvoje pro stabilizované území, nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost a lze ho umístit i z hlediska limitů stanovených pro výškové stavby.

Nadto městská část napadá rozpor záměru s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn) opakovaně a MHMP STR se již v předchozích rozhodnutích s touto námitkou opakovaně vypořádal, a to zejména v rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019 a v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021.

*Možnost umístění záměru do stabilizovaného území posoudil MHMP UZR jakožto úřad územního plánování v obsahu stanoviska č.j. MHMP 1637978/2018, sp.zn. S-MHMP 1156327/2018 ze dne 20.12.2018 (nesprávně označené jako „závazné stanovisko“). Jak MHMP STR již uvedl v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021, „v obsahu tohoto stanoviska je uvedeno, že předmětem posuzování je záměr zpracovaný v dokumentaci k územnímu řízení ve znění revize č. 2 z 07/2018, kterou zpracoval Ing. arch. Jiří Košťál V obsahu svého stanoviska MHMP UZR podrobně popisuje navrhovaný stavební záměr, posuzuje jej z hlediska Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy (ZUR), s odkazem na požadavky Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP), vyjadřuje se k úpravě původního návrhu z důvodu záměru budoucího umístění tramvajové trati v ulicích Budějovická, Olbrachtova, Vyskočilova. Umístění stavebního záměru (tak, jak je zpracován v dokumentaci ve znění revize č. 2 z 07/2018) „Administrativní Centrum Budějovická“ MHMP UZR vyhodnotil z hlediska souladu s územním plánem jako přípustnou. Dále MHMP UZR uvedl, že zjistil, že se jedná o objekt, který má 19 nadzemních podlaží a výšku atiky + 71,720 m, že působí v území dominantním dojmem a svým způsobem převyšuje okolní zástavbu, ale v kontextu širšího vnímání okolí svým rozsahem nepřekračuje míru stávajícího území. Odkazuje na výsledek posouzení záměru historikem architektury Ing. arch. Zdeňkem Lukešem, na studii zpracovanou Studiem AM - Architektonický atelier, na kladné hodnocení této studie Doc. Ing. arch. Václavem Aulickým (významným českým architektem) a JUDr. PhDr. Jiřím Plosem (pedagog na ČVUT), cituje z obsahu posudků uvedených odborníků v oboru a uzavírá, že mezi odborníky panuje shoda ohledně navrhované stavby, jak z hlediska určení a zohlednění výškové regulace v oblasti Pankrácké pláně a samotné lokality stanice metra Budějovická, Uvádí, že navrhovaná stavba není nejvyšší stavbou Pankrácké pláně, ale ani veřejného prostoru u metra Budějovická. Odkazuje na stavbu České spořitelny, Raijfeisenbank, Trianon, South Point, Polikliniky Budějovická, radnice MČ Praha 4, DBK, se závěrem, že navrhovaná stavba svou výškou přirozeně zapadá do širšího kontextu území, jakýmsi způsobem tvoří protiváhu objektu České spořitelny a doplňuje chybějící roh - nároží ulic Budějovická a Vyskočilova. Dle posouzení MHMP UZR navrhovaná stavba zásadním způsobem negativně neovlivní a nenaruší dálkové pohledy, jelikož je horizont území ovlivněn již existujícími výškovými stavbami, a že v určitém smyslu doplňuje současnou siluetu města.“ MHMP UZR v tomto vyjádření konstatoval soulad záměru s platným ÚPn.*

MHMP STR uvádí, že od podání žádosti o vydání územního rozhodnutí do současné doby nedošlo ke změně územního plánu, která by se týkala pozemků dotčených posuzovaným stavebním záměrem. MHMP UZR jakožto orgán územního plánování posoudil soulad záměru s územním plánem, a zároveň v průběhu územního řízení nedošlo ke změně skutkových okolností, které by zakládaly neplatnost nebo neaktuálnost tohoto posouzení. Je tedy nesporné, že stavební úřad měl k odbornému názoru MHMP UZR přihlídnout, neboť tento odborný názor byl součástí podkladů pro jeho rozhodnutí.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

**Odvolací námitka:**

*Dosavadní průběh již 8 let trvajícího územního řízení, množství podaných námitek účastníky řízení a petice podepsaná 1850 občany o pozitivním přínosu záměru skutečně nesvědčí.*

**MHMP STR:**

K tomuto tvrzení MHMP STR konstatuje, že daný argument je pro řešenou věc irelevantní. Doba trvání územního řízení v délce nyní téměř 11 let nemůže v žádném případě sama o sobě svědčit o míře kvality a povaze zamýšleného záměru či dokonce jeho souladu či nesouladu s ÚPn a dalšími závaznými podklady pro vydání územního rozhodnutí. Délka vedení územního řízení není v tomto případě ovlivněna kvalitou záměru, pro který má být územní rozhodnutí vydáno, ale procesními aspekty daného řízení, zejména opakovaným uplatňováním opravných prostředků ze strany účastníků. MHMP STR zároveň upozorňuje, že v případě, že je podatelem podána žádost o vydání územního rozhodnutí a podatel splní zákonné podmínky pro jeho vydání, vzniká mu na vydání tohoto územního rozhodnutí právní nárok. Současně je třeba zdůraznit, že při posuzování splnění podmínek pro vydání územního rozhodnutí jsou ze strany správních orgánů posuzována pouze zákonná hlediska. Podání petice, byť podepsané 1850 občany, zákonným hlediskem pro vydání územního rozhodnutí není, argument Městské části Praha 4 spočívající právě v podání této petice je pro účely územního řízení irelevantní.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

**Odvolací námitka:**

*MHMP STR v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021 nevyslovil svůj právní názor ve smyslu souladu záměru s územně plánovací dokumentací, ale pouze vytkl stavebnímu úřadu, že se nezabýval stanoviskem MHMP UZR, ale naopak právní názor vyslovil v rozhodnutí č.j. MHMP 126963/2016 ze dne 1.2.2016, kdy MHMP STR uvedl, že „Žadatel doložil grafické znázornění, z něhož však není vůbec průkazné, proč by v tomto místě měla chybět lokální dominanta plnící funkci orientačního prvku, ani proč by zde měl nějaký orientační prvek vzniknout a na co by měl poukazovat. MHMP STR k této problematice uvádí, že ulice Budějovická v daném místě nijak nemění směr, křížuje se sice s ulicemi Olbrachtova a Vyskočilova, není však zřejmé, proč by zrovna tato křižovatka měla být lokálně zvýrazněna, a doplňuje, že na území hlavního města Prahy se nachází mnoho křižovatek bez lokálních dominant...a dále... v daném případě je z tohoto hlediska problematická výška stavby a tedy lze konstatovat, že navrhovaná*

*stavba svou hmotou nesplňuje požadavek stanovený ÚPn, spočívající v možnosti pouhého dotváření stávající urbanistické struktury.*

#### **MHMP STR:**

Je třeba zdůraznit, že dodržování zásady legitimního očekávání upravené v § 2 odst. 4 správního řádu neznamena absolutní neměnnost rozhodovací praxe správních orgánů. Pokud se v řízení objeví nové skutečnosti, je správní orgán povinen tyto skutečnosti při svém rozhodování zohlednit.

MHMP STR nebyl povinen s odkazem na zásadu legitimního očekávání rozhodnout stejným způsobem jako v předchozím zrušovacím rozhodnutí ze dne 1.2.2016, neboť v tomto případě byla zásada legitimního očekávání prolomena existencí nových skutečností, částečné úpravy a doplnění projektu stavby. Odvolatel se dovolává zaujetí totožných závěrů učiněných magistrátem v rozhodnutí ze dne 1. 2. 2016, což však z povahy věci není možné, když stavební záměr byl žadatelem změněn a v řízení byly předloženy další nové podklady pro vydání rozhodnutí. Správní orgán je navíc povinen posuzovat soulad stavebního záměru s územně plánovací dokumentací platnou a účinnou v době vydání rozhodnutí ve věci, tedy magistrát byl povinen zohlednit mimo jiné i celoměstsky významnou změnu Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vydanou formou opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb. HMP, která nabyla účinnosti dne 12.10. 2018, a to i v průběhu odvolacího řízení, neboť prvostupňové i odvolací řízení tvoří zásadně jeden celek a MHMP STR je povinen rozhodovat podle skutkového a právního stavu ke dni vydání svého rozhodnutí.

Pokud jde o rozdílný závěr MHMP STR ohledně souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací v předchozím rozhodnutí ze dne 1.2.2016 a v rozhodnutí ze dne 25.2.2019, je nutno opětovně zdůraznit, že stavební záměr byl žadatelem změněn a v řízení byly předloženy další podklady pro vydání rozhodnutí. Z uvedených důvodů nelze z rozhodnutí z roku 2016 dovozovat legitimní očekávání ve vztahu k nyní řešenému záměru. Tento závěr potvrdilo i MMR ve svém sdělení ze dne 13.2.2020.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

#### **Odvolací námitka:**

*Stavební úřad se na str. 104 a 105 napadeného rozhodnutí ztotožňuje se závěrem, že záměr není v souladu s ÚPn, nicméně přesto na str. 106 napadeného rozhodnutí vyslovuje na základě právního názoru MHMP STR jeho soulad.*

#### **MHMP STR:**

MHMP STR uvádí, že obecně platí, že dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu „v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán“. Ačkoli má tedy stavební úřad při své rozhodovací činnosti povinnost řídit se právním názorem odvolacího správního orgánu, tedy MHMP STR, povinnost stavebního úřadu řádně a dostatečně své rozhodnutí odůvodnit tím není dotčena.

Stavební úřad rozhodl správně, když územním rozhodnutím v souladu se závazným právním názorem MHMP STR povolil umístění záměru a součástí odůvodnění svého rozhodnutí učinil i své úvahy o tom, že pokud by nebyl vázán právním názorem MHMP STR jako nadřízeného orgánu, rozhodl by jinak. Takový postup je v souladu se závazným právním názorem uvedeným v bodě [74] rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2024, č. j. 10 Ad 332/2023-122, ve kterém NSS rovněž výslovně potvrdil, že to nic nemění na závěrech ohledně souladu záměru s ÚPn. Vzhledem k tomu, že MHMP STR se opakovaně zabýval souladem záměru s ÚPn a dospěl k závěru, že záměr je s ÚPn v souladu, což ve svých rozhodnutích včetně tohoto rozhodnutí, rozsáhle odůvodnil. Na tom nemůže odvolatelem namítané odůvodnění napadeného územního rozhodnutí nic změnit. Ve svém souhrnu je odůvodnění souladu s ÚPn komplexní a nemůže být vnitřně rozporné, a to mimo jiné s ohledem na zásadu jednotnosti správního řízení, kterou je i toto řízení vedeno (viz např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2007, čj. 62 Ca 20/2006-65 (č. 1296/2007 Sb. NSS).

Jak již MHMP STR uvedl v tomto rozhodnutí výše, posuzovaný záměr je v souladu s ÚPn.

Odvolatel v závěru námitky znovu zpochybňuje věcnou správnost stanoviska MHMP UZR a konstatuje, že *„požaduje přezkoumání jeho věcné správnosti Ministerstvem pro místní rozvoj podle § 149 odst. 7 správního řádu“*.

K tomu MHMP STR konstatuje, že stanovisko MHMP UZR č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018 nepodléhá přezkumu dle § 149 odst. 7 správního řádu, neboť se nejedná o závazné stanovisko ve smyslu tohoto ustanovení. Institut závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona byl do stavebního zákona přidán s účinností od 1. 1. 2018 na základě zákona č. 225/2017 Sb., který v části druhé, čl. II bodu 10 stanovuje, že správní řízení nedokončené do nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. 1. 1. 2018) dokončí stavební úřady dle dosavadních právních předpisů. I přesto, že je stanovisko MHMP UZR nazváno jako „závazné stanovisko“, materiálně se pro účely vydání rozhodnutí o umístění řešené stavby nejedná, neboť řízení bylo zahájeno před dnem nabytí účinnosti zákona č. 225/2017 Sb. Pro účely řízení se tak na něho proto ani nevztahují pravidla pro jeho přezkum dle § 149 správního řádu, a proto se odvolatel nemůže takového přezkumu dovolávat.

Tyto důvody uvedl MHMP STR již v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021.

Nadto je argumentace odvolatelky též vnitřně rozporná, když namítá, že se o závazné stanovisko nejedná, a proto by s ním nemělo být v řízení tak nakládáno, a na druhou stranu se dovolává jeho přezkumu dle § 149 odst. 7 správního řádu.

V pokračujících odvolacích řízeních se MHMP STR opakovaně zabýval problematikou souladu navrhované stavby s ÚPn, jak uvedeno výše. V souladu se zásadou stanovenou v ust. § 8 odst. 2 správního řádu MHMP STR opatřením č.j. MHMP 1754091/2024 ze dne 5.9.2024 požádal MHMP UZR jako příslušný orgán územního plánování o zodpovězení otázek týkajících se architektonické a urbanistické koncepce posuzované stavby, její hmoty a výšky ve vztahu k regulativům ÚPn, soustředěných do 5ti okruhů, a to, zda předmětný stavební záměr splňuje limity stabilizovaného území plochy SV, posouzení záměru z hlediska pojmu „rozsáhlá stavební činnost“, zda je záměr výškovou nebo převýšenou stavbou, zda je parter záměru v rozporu s charakterem okolního místa vzhledem k vymezenému referenčnímu území, zda je analýza doc. Ing. arch. Michala Hexnera „Téma 11.10 Cenné a pozoruhodné urbanistické soubory z hlediska urbanistického vývoje, založení, architektury a kompozice“ z listopadu 2007 i nadále součástí ÚAP, zejména k jevům A011 nebo A013a.

MHMP UZR v obsahu podání č.j. MHMP 2014477/2024 ze dne 16.12.2024 se k jednotlivým dotazovaným kategoriím vyjádřil takto:

#### **Posouzení záměru z pohledu stabilizovaného území:**

Záměr se nachází dle ÚAP hl. m. Prahy na rozhraní tří urbanisticky odlišných lokalit. Samotný záměr se nachází v lokalitě 533 Sídliště Michelská, oblast okolo stanice metra Budějovická je zařazená do lokality 060 Budějovická, tato lokalita zahrnuje i zástavbu při ulici Vyskočilova naproti záměru. Třetí lokalita je lokalita 136 Sídliště Zelená liška, která je umístěna na západ od záměru. Všechny tyto tři lokality mají dle ÚAP odlišnou strukturu zástavby. Lokalita Sídliště Michelská je zařazená do modernistické struktury zástavby, lokalita Budějovická je typická hybridní strukturou zástavby a lokalita Sídliště Zelená liška je zařazená do heterogenní struktury zástavby. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr nemohl být posuzován výhradně z pohledu zařazení do modernistické struktury zástavby, ale muselo být přihlédnuto ke specifčnosti lokality na přechodu tří rozdílných struktur. Křižovatka ulic Budějovická x Vyskočilova/Olbrachtova je typická právě přechodem různých urbanistických struktur a je tvořena zástavbou objektů s různou výškou, tvarem a využitím. Na křižovatce ulic se nachází objekt Trianon, který má 8 NP a nároží tvoří věž o 12 NP. Dále je při křižovatce umístěn objekt The Square, který má cca 12 NP. Samotná lokalita nad stanicí metra Budějovická tvoří další roh křižovatky ulic Vyskočilova a Budějovická. V této lokalitě je umístěn objekt obchodního domu DBK a budova č.p. 1912, která má 12 NP. V neposlední řadě se v lokalitě u metra Budějovická nachází objekt České spořitelny, který má 22 NP a výšku střechy cca +74,5 m. Záměr tedy svým umístěním na samé křižovatce ulice Budějovická a Vyskočilova, bude navazovat na specifickou

strukturu zástavby právě u této křižovatky. MHMP UZR si tedy jako širší referenční oblast vybral právě výše popsanou zástavbu u křižovatky ulic Vyskočilova/Olbrachtova a Budějovická. Při posouzení stabilizovaného území UZR přihlédl také k bezprostřednímu okolí záměru. V lokalitě sídliště Michelská se nachází solitérní výškové objekty č.p. 1387 (objekt Generálního ředitelství cel), který má 11 NP, dále pak solitérní panelové domy v ulici Bítovská, které mají 13 NP a výšku atiky cca +42 m. Dle výkresu „typická podlažnost zástavby v rastru 100 x 100 m“ v ÚAP se záměr nachází v těsné blízkosti čtverců s typickou podlažností nad 13 NP. Zároveň dle výkresu „typická absolutní výška zástavby v rastru 100 x 100“ v ÚAP pozemky záměru částečně zasahují do čtverce >320 m.n.m. Z výše popsaného jasně vyplývá, že dle ÚAP je záměr logicky navázán na zástavbu okolo křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova.

MHMP UZR vychází při posuzování souladu se stabilizovaným územím z názoru nadřízeného orgánu územního plánování, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). MMR podle § 149 odst. 7 správního řádu vydává závazné stanovisko, ve kterém uvádí, že: *Převážná část zastavitelného území hl. m. Prahy je zařazena v rámci ÚP SÚ HMP do stabilizovaného území, z regulativů pro stabilizované území však nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, resp. že by v tomto území nebylo umožněno provádět stavební úpravy stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům původního objektu či sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území.*

Stabilizované území, do kterého je záměr umisťován je tedy nutné posuzovat v rámci širších souvislostí (širšího okolí), jak uvádí výše uvedená část ze závazného stanoviska MMR.

MHMP STR v souladu s právním názorem vyjádřeným v rozsudku NSS č.j. 10 As 332/2023 -122 ze dne 16.7.2024 se zabýval otázkou, zda navrhovaná stavba ve stabilizovaném území je jeho zachováním, dotvořením či rehabilitací a dospěl k závěru uvedenému výše, tedy, že se nepochybně jedná o dotvoření stabilizovaného území, které vhodně doplňuje charakter širšího území při přihlédnutí ke specifčnosti daného záměru a dané lokality. Z důvodu zachování logických vazeb lze do referenčního území zahrnout i transformační území SMJ – I okolo stanice metra Budějovická, kde je umístěn výškový objekt České spořitelny. Záměr bude svou výškou atiky +71,72 m navazovat na objekt České spořitelny a bude tak urbanisticky dotvářet zástavbu u křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova. Záměr nebude svou maximální výškou

převyšovat objekt České spořitelny a bude na něj svým objemem a pojetím navazovat. Záměr tedy bude vhodně doplňovat zástavbu u křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova a bude tak rozvíjet subcentrum Budějovické, které je umístěné v blízkosti Pankrácké pláně a lokality Brumlovka. Dle ÚAP se v dané lokalitě nachází stávající stavební dominanty. Území je typické umístěním výškových staveb u křižovatek významnějších ulic např. křižovatka ulic Olbrachtova x Na Strži, Budějovická x Vyskočilova, Na Pankráci x Na Strži. Dle výkresu stavebních dominant ÚAP jsou v lokalitě umístěny stávající výškové stavební dominanty v prstenci kolem křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova. Záměr tedy umístěním výškové stavby, jakož to nové výškové dominanty, bude dotvářet stávající prstenec výškových dominant a svou polohou bude respektovat umístění stávajících výškových stavebních dominant. Záměr bude tedy svou výškou navazovat na stávající stavební dominanty a umístěním nové stavební dominanty bude dotvářet území s vyšší koncentrací výškových stavebních dominant.

#### **Posouzení záměru jako rozsáhlé stavební činnosti:**

V případě předmětného záměru se nemůže jednat o rozsáhlou stavební činnost, neboť v blízkosti záměru se vyskytují obdobně velké objekty s podobnou výměrou plochy HPP. Záměr má HPP nadzemních podlaží cca 14661 m<sup>2</sup>. Objekt Trianon naproti záměru má HPP cca 35000 m<sup>2</sup>, objekt České spořitelny má HPP cca 28000 m<sup>2</sup>, objekt The Square má HPP nadzemní hmoty cca 19000 m<sup>2</sup>, deskové bytové domy severozápadně od záměru mají HPP cca 9000 m<sup>2</sup>. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr svým objemem nebude vybočovat z referenčního území, kde jsou umístěny objekty s podobnou a vyšší HPP nadzemních podlaží. Záměr tedy nepředstavuje v lokalitě rozsáhlou stavební činnost a záměr nebude svou výměrou HPP vybočovat z měřítek obvyklých pro danou lokalitu.

#### **Posouzení záměru jako výškové stavby:**

Záměr svou maximální výškou hlavní atiky převyšuje výšku +40 m. Výška hlavní atiky dosahuje výšky +71,72 m, záměr tedy měl být posouzen z pohledu územního plánu jako výšková stavba.

Dle oddílu 7 pododdílu 7b odstavce (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy platí, že výškové stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

- Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).
- Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).

- Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Ve stanovisku MHMP UZR ze dne 20.12.2018 bylo toto posouzení nahrazeno ověřením a odsouhlasením Gremiální rady IPR ze dne 11.9.2013 a vyjádřením IPR Praha č.j. IPR5112/16 ze dne 7.6.2016.

Nad rámec výše zmíněného sdělujeme, že vzhledem k tomu, v jaké lokalitě se záměr nachází, by bylo posouzení záměru, jakožto výškové stavby, s největší pravděpodobností kladné. V těsné blízkosti záměru se nachází výškový objekt České spořitelny s max. výškou atiky +72 m. V širším kontextu bude navazovat na lokalitu Pankrácké pláně a bude tak dotvářet strukturu místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně, kde je dle ÚAP vysoká míra koncentrace stavebních dominant. V širším měřítku lokality se jedná o dotvoření linie výškových staveb Brumlovka – Pankrác – Budějovická - Kavčí hory. Z těchto důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že předložený záměr neovlivní negativně panorama města. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr je situován do širší lokality nového centra Pankrác v kompaktní zástavbě. Záměr rozšiřuje lokalitu o nový objekt s polyfunkčním využitím a komerčním parterem, což je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr kombinuje administrativní (pracovní) funkci, která je doplněna komerčním parterem, což je v souladu s koncepcí města krátkých vzdáleností. Umístěním administrativního objektu dojde k rozvoji lokality. Jedná se o lokalitu širšího centra Budějovické v blízkosti Pankrácké pláně. Záměrem dojde k navázání na stávající osu výškových budov Pankrácké pláně, Kavčích hor, Brumlovky a Budějovické. Záměr bude svým umístěním a výškou rozvíjet širší lokalitu Pankrácké pláně a bude tak doplňovat stávající urbanistickou koncepci širšího území. Záměr bude vhodně zapojen do urbanistické struktury lokality Budějovické a bude vhodně navazovat na stávající veřejné prostranství.

#### **Parter záměru:**

V parteru záměru (1.NP) jsou umístěny 2 komerční jednotky (služby), vstupní lobby, komunikační jádro a zázemí objektu. Vzhledem k tomu, že komerční jednotky zaujímají pouze menší část 1.NP, je na záměr třeba nahlížet jako na monofunkční stavbu pro administrativu. Monofunkční stavby jsou v ploše SV podmíněně přípustné. Monofunkční stavby pro administrativu jsou v ploše SV přípustné v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP za předpokladu, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Umístění monofunkčního objektu pro administrativu je v daném území přípustné, neboť předmětná plocha SV, která je situována při komunikaci Budějovická slouží pro drobný obchod a služby. Umístěním administrativního objektu dojde v dané ploše SV k doplnění administrativní funkce do struktury. Doplnění administrativy ke stávajícím funkcím bydlení, obchodů a služeb dojde k posílení polyfunkčnosti dané plochy SV. Zároveň záměr do parteru umísťuje 2 komerční jednotky služeb, čímž polyfunkčnost území zvýší. Umístění monofunkční

stavby pro administrativu v území Křižovatky ulic Budějovická a Vyskočilova odpovídá charakteru zástavby. Území je typické kombinací monofunkčních staveb, které slouží pro administrativu (objekt Trianon, Česká spořitelna, The Square), obchod (DBK, LIDL). Z těchto důvodů je umístění monofunkční stavby pro administrativu v území přípustné, monofunkční stavba odpovídá charakteru zástavby.

#### **Analýza doc. Ing. arch. Michala Hexnera jako součást ÚAP:**

Analýza je i nadále součástí územně analytických podkladů. Přímo nenaplní žádný ze sledovaných jevů, ale je jedním z podkladů pro aktuální obsah sledovaného jevu ÚAP A013a. Uvedený dokument: „Michal Hexner: Cenné a pozoruhodné urbanistické soubory“ je do ÚAP 2020 zahrnut jako referenční literatura v knize 200 město. Obsah dokumentu souvisí se sledovaným jevem A013a, konkrétně s daty zobrazenými v knize 200 Město, 2.2.2.2 Urbanisticky cenné soubory <https://uap.iprpraha.cz/#/texty/314808/315007>, a to v rozsahu celkem 19 cenných poválečných obytných souborů vymezených pro ÚAP 2020 kolektivem zpracovatelů: Mgr. Martiny Koukalové, Ph.D., Ing. arch. Mgr. Michaely Janečkové a Mgr. Evy Novotné.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

#### **Odvolací námitka:**

*Záměr není v souladu s ust. čl. 4 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze – Záměr neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí“, s odkazem na znalecký posudek kanceláře PRO-PLANS s.r.o., číslo položky 040/2021 z 9.10.2021.*

#### **MHMP STR:**

Otázka souladu záměru s ustanovením čl. 4 odst. 1 OTHP byla v průběhu územního řízení opakovaně řešena. MHMP STR se s danou námitkou již podrobně vypořádal v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3. 2021, v rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019.

Žadatel prokázal toto splnění již v předchozím řízení, jak MHMP STR uvedl již v rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019: „*Splnění požadavků vyhlášky OTHP na umístování staveb dle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 bylo v dokumentaci prokazováno popisem nekonfliktního působení stavby v panoramatu města s odkazem na zákres do dálkových pohledů a popisem výškových budov v prostoru Pankrácké pláně.*“

Stavební úřad ovšem v pokračujícím řízení nepostupoval v souladu se závazným právním názorem MHMP STR, když v rozhodnutí č.j. P4/425752/20/OST/KOTAS ze dne 24. 9.2020 opět chybně konstatoval nesoulad záměru s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze.

Na tuto skutečnost MHMP STR reagoval v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021 a konstatoval, že „Z obsahu přezkoumávaného rozhodnutí bylo zjištěno, že stavební úřad dospěl ke správnému uvážení, že navrhovaná stavba není souladu s ust. čl. 4 OTPP, tento závěr stavební úřad odůvodnil tím, že stavba nenavazuje na stávající urbanistickou strukturu a nedotváří ji, problematickou je (...). MHMP STR uvádí, že závěr uvedený stavebním úřadem je nejen z části nepřezkoumatelný z důvodu jeho věcné nedostatečnosti a formulační zmatenosti, ale i věcně nesprávný. Jedná se o opakované pochybení stavebního úřadu. Odvolatel prokázal soulad záměru s ust. čl. 4 OTPP již v předchozím řízení. MHMP STR již v rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019 stavebnímu úřadu vytknul a napadené rozhodnutí zrušil právě z důvodu, že stavební úřad neodůvodnil tvrzený nesoulad záměru s čl. 4 OTPP.“ Dále uvedl, že „Stavební úřad nepostupoval v souladu se závazným právním názorem, podle kterého byl povinen postupovat podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu. Navíc stavební úřad v konceptu územního rozhodnutí shledal naopak soulad záměru s čl. 4 OTPP, s čímž se MHMP STR ztotožňuje.

Odvolatelka ale i přesto znovu namítá rozpor záměru s ustanovením čl. 4 odst. 1 OTPP. Ve své námitce argumentuje jím předloženým znaleckým posudkem znalecké kanceláře PRO-PLANS s.r.o., číslo položky 040/2021 z 9.10.2021, který konstatuje nesoulad záměru s příslušným ustanovením.

MHMP STR uvádí, že z obsahu odvolatelkou doloženého znaleckého posudku číslo 027/2020 vyhotoveného dne 24.8.2020 znaleckým ústavem PRO-PLANS s.r.o., se sídlem Nerudova 36, České Budějovice, je v části 2.1– rozbor ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci pojednáno o podmínkách zástavby stabilizovaného území, formulovaných pojmy „zachování, rehabilitace, dotvoření“ stávající urbanistické struktury, s tím, že pojem „dotvoření“ lze interpretovat jako přidání nové zástavby k zástavbě nedokončené. Dále uvádí (část 2.1.1), že pozemek posuzovaného záměru je jako nárožní „ne-ukončení“ dlouhého objektu přízemní výstavby bloku občanské vybavenosti, v minulosti se na této parcele nacházela sestava stavebnicového systému altánků a stánků, v současnosti pozemek slouží jako parkoviště, dále, že pozemek není od veřejného prostoru nijak oddělen, vstup na pozemek je volný a ze všech směrů přístupný, kolem pozemku je ze severu vzrostlá výsadba stromů, Dále uvádí, že pozemky mezi sebou v dané lokalitě tvoří nesourodý a nedokončený systém a doplňuje svou úvahou, že tento nedokončený systém by bylo nutné řešit jako celkový koncept budoucí vize pro vyřešení celého území „Budějovická“.

MHMP STR k tomuto hodnocení uvádí, že se ztotožňuje s tím, že stavební záměr přísluší do zařazení pod pojem „dotvoření“, neboť urbanisticky dotváří danou lokalitu, jak je již výše podrobně odůvodněno. S posouzením pozemku záměru se MHMP STR rovněž ztotožňuje. K názoru, že by území „Budějovická“ vyžadovalo „celkový koncept budoucí vize“ MHMP STR uvádí, že pro dané území žádný takový koncept nebyl pořízen (zřejmě je míněna územní studie), a posuzování záměru proto vychází z platného stavu územně plánovací dokumentace. Stavební záměr je v souladu s územně plánovacími předpisy posuzován dle územního plánu platného ke dni vydání

rozhodnutí, se kterým je záměr plně v souladu (podrobně viz výše k relevantní odvolací námitce).

Zhotovitel posudku uvádí, že záměr je umístován v území, které se vyznačuje střídáním nízkopodlažní a středně podlažní zástavby, a to severním a západním směrem, s tím, že východním, jižním a severovýchodním dochází k podstatnému nárůstu pater s výskytem výškových budov, z nichž jsou některé vedeny jako výškové dominanty. Dále se znalecký posudek podrobně zabývá rozbořem záměru ve vztahu k charakteru konkrétního místa, jeho hmotového uspořádání, v závěru uvádí, že navrhovaný objekt je svými proporcemi výškově převažující, v sousedství má objekty odlišného využití a odlišného charakteru zástavby, má pojetí parteru odlišné od navazující nízkopodlažní zástavby, dokumentace po revizích z hlediska výšky a hmoty stavby a řešení parteru je méně vhodná než původní dokumentace z roku 2012-2013.

K názoru uvedenému v předmětném znaleckém posudku MHMP STR uvádí, že k posouzení přípustnosti záměru ve stabilizovaném území přísluší stavebnímu úřadu, který je povinen záměr hodnotit ve srovnání s charakterem plochy, s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, vše v souladu s popisem obsaženým v ÚAP. V daném případě jedním z podkladů pro hodnocení výše uvedených kritérií je i stanovisko MHMP UZR č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018, v jehož obsahu je mimo jiné odkazováno na odborné posouzení umístění záměru v dané lokalitě uznávanými odborníky v oboru urbanismus, z jejichž obsahu, stejně jako z předmětného znaleckého posudku, shodně vyplývá, že záměr je navrhován do území, kde se nacházejí výškové stavby i výškové dominanty. Doc. Ing. arch. Václav Aulický, JUDr. PhDr. Jiří Plos, historik umění Ing. arch. Zdeněk Lukeš při svém hodnocení dospěli k jednotnému závěrečnému hodnocení, a to, že se jedná o stavební záměr v dané lokalitě vhodný, z hlediska celoměstských i místních za záměr nekonfliktní. Stejně tak MHMP UZR jako odborné pracoviště, dospěl opakovaně k závěru, že stavební záměr je v souladu s platným územním plánem a jeho navrhované umístění je akceptovatelné. MHMP STR se s těmito závěry ztotožňuje, a naopak nesouhlasí se závěry posudku předloženého odvolatelkou.

V obsahu znaleckého posudku číslo 040/2021 vypracovaného znaleckou kanceláří PRO-PLANS s.r.o. dne 9.10.2021 jsou uvedeny údaje stejné jako ve výše uvedeném znaleckém posudku ze dne 24.8.2020, na straně 28 je uvedeno, že „záměr jako takový je umístován v území, které se vyznačuje střídáním nízkopodlažní a středně podlažní zástavby, a to severním a západním směrem, nicméně směrem východním, jižním a severovýchodním dochází k podstatnému nárůstu počtu pater a výskytem výškových budov, z nichž některé jsou vedeny jako výškové dominanty“.

K tomu MHMP STR uvádí, že při stanovení referenčního území vycházel z komplexní analýzy urbanistických charakteristik dotčené lokality a jejího širšího okolí, přičemž zásadním zjištěním bylo, že záměr se nachází dle ÚAP na rozhraní tří urbanisticky odlišných lokalit. Navrhovaná stavba se nachází v lokalitě č. 533 Sídliště Michelská (charakterizované modernistickou strukturou zástavby), při západní hranici lokality č.

060 Budějovická (s hybridní strukturou zástavby) a při hranici s lokalitou č. 136 Sídliště Zelená Liška. Pozemky jsou sice zařazeny v lokalitě č. 533 Sídliště Michelská, ale jsou umístěny těsně na hranici lokality č. 060 Budějovická, která zahrnuje i zástavbu při ulici Vyskočilova naproti záměru, a z jižní strany jsou pozemky obklopeny opět lokalitou č. 060 Budějovická. Z tohoto důvodu je nutné posuzovat stavební záměr právě zejména s ohledem na charakter lokality č. 060 Budějovická.

Klíčovým faktorem pro stanovení referenčního území se stala křižovatka ulic Budějovická a Vyskočilova/Olbrachtova, která je typická právě přechodem různých urbanistických struktur a je tvořena zástavbou objektů s různou výškou, tvarem a využitím. MHMP STR identifikoval v této oblasti několik významných objektů: objekt Trianon s 8 nadzemními podlažími a nárožní věží o 12 nadzemních podlažích, objekt The Square s přibližně 12 nadzemními podlažími, objekt obchodního domu DBK a budova č.p. 1912 s 12 nadzemními podlažími při křižovatce ulic Vyskočilova a Budějovická. Nejvýznamnějším objektem v této lokalitě je budova České spořitelny, která má 22 nadzemních podlaží a výšku střechy přibližně +74,5 metru. Záměr tedy svým umístěním na samé křižovatce ulice Budějovická a Vyskočilova bude navazovat na tuto specifickou strukturu zástavby.

Znalecký posudek při posuzování výšky zástavby vycházel pouze z plochy SV a severovýchodně navazující OB (modernistické struktury sídliště Michelská), zatímco do referenčního území nezahrnul jihozápadně a jihovýchodně navazující stabilizované plochy SMJ v hybridní struktuře centra Budějovická, které obsahují jiné výškové parametry a se kterými je záměr v souladu. Závěr o nutnosti akceptace podmínek a výškové hladiny pouze modernistické struktury se na posuzovaný záměr neuplatní, neboť záměr je umisťován jak na kraji stabilizovaného území, tak na kraji lokality (urbanistické struktury) sídliště Michelská

Na straně 32 znaleckého posudku je uvedeno, že *„Prostor Budějovická ztratil novodobou výstavbou charakter náměstí, ale je centrem kvalitní dopravní obslužnosti a dostupné občanské vybavenosti. Díky tomu je centrum Pankrácké pláně s širokým přesahem pro celé území“*.

K tomu MHMP STR uvádí, že z jižní strany k navržené stavbě přiléhá lokalita č. 060 Budějovická s charakterem hybridní struktury, přičemž část Pankrác je členěna jako městské centrum a lokalita Budějovická je lokální centrum. Lokální centra jsou centra místního významu se spádovostí v rozsahu zpravidla obytné čtvrti či jiného sídelního celku a jsou v lokalitách se zdařilým vývojem urbánní struktury, která jsou dobře obsloužena MHD. Navrhovaná stavba se nachází v produkčním území s urbánní zastavitelností. Z ÚAP je patrné, že Pankrác je významné jádrové území s novodobou výstavbou propojující ul. Na Pankráci - Budějovická, přičemž prostor Budějovického náměstí soustřeďuje výškové budovy. K umístění nejvyšších pražských staveb byl určen prostor pankráckého pentagonu.

Záměr bude rovněž vhodně navazovat na lokalitu Pankrácké pláně, a bude tak dotvářet strukturu místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně, ve které je dle ÚAP vysoká míra koncentrace stavebních dominant. V širším měřítku lokality se jedná o dotvoření linie výškových staveb Brumlovka - Pankrác - Budějovická - Kavčí hory. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí, když je situován do širší lokality nového centra Pankrác v kompaktní zástavbě. Záměr rozšiřuje lokalitu o nový objekt s polyfunkčním využitím a komerčním parterem, což je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr kombinuje administrativní, tedy pracovní funkci, která je doplněna komerčním parterem, což je v souladu s koncepcí města krátkých vzdáleností.

Na straně 33 pak vyjadřuje vlastní subjektivní názor, že „posuzovaný záměr hmotově nenavazuje na sousední objekty“ a že „by bylo vhodné jeho nárožní výšku držet ve výšce sousedního objektu č.p. 2006 (Raiffeisenbank) s výškovou hladinou 12 NP“.

V souvislosti s tímto subjektivním hodnocením MHMP STR zdůrazňuje, že posuzovaná stavba je dominantou v dané lokalitě, což uvádí i zpracovatel znaleckého posudku, tedy logicky převyšuje blízkou okolní zástavbu a koresponduje s dalšími výškovými budovami (dominantami) v daném území.

MHMP UZR ve svém vyjádření ze dne 16.12.2024, č.j. MHMP 2014477/2024 potvrzuje, že stavební záměr nepředstavuje rozsáhlou stavební činnost, neboť v blízkosti záměru se vyskytují obdobně velké objekty s podobnou výměrou plochy HPP. Záměr má HPP nadzemních podlaží cca 14661 m<sup>2</sup>, přičemž objekt Trianon naproti záměru má HPP cca 35000 m<sup>2</sup>, objekt České spořitelny má HPP cca 28000 m<sup>2</sup>, objekt The Square má HPP nadzemní hmoty cca 19000 m<sup>2</sup>, a deskové bytové domy severozápadně od záměru mají HPP cca 9000 m<sup>2</sup>. Všechny obdobné stavby umístěné v blízkosti stavebního záměru (v posuzovaném referenčním území) jsou mnohem objemnější než stavební záměr.

V bezprostředním okolí záměru se nachází nezanedbatelné množství výškových budov, například budovy Raiffeisenbank, Trianon, South Point, Polikliniky Budějovická či radnice MČ Praha 4, záměr tedy v kontextu svého okolí rozsahem nepřekračuje míru stávajícího území. Výška záměru koresponduje se stávajícím objektem České spořitelny, který dosahuje podlažnosti 22 podlaží a výšky až 74 metrů. Navrhovaná stavba se tak stane lokální dominantou, stejně jako budova České spořitelny tvoří dominantu ve svém blízkém okolí, přičemž lokální dominanty jsou pro lokality vymezeného referenčního území charakteristické.

Nejblíže k umisťované stavbě se nachází dominanta - stavba Raiffeisen na Budějovické o výšce +50,5 m. V blízkosti navrhované stavby jsou, stejně jako u stávající výškové dominanty Raiffeisen, bytové domy. U budovy Raiffeisen jsou stávající bytové domy o výšce +17,4 m a u navrhované stavby shodně o výšce +17,4 m. V lokalitě č. 060 Budějovická se dále nachází výšková dominanta s názvem Česká spořitelna na Budějovické o výšce +70,7 m.

U budovy spořitelny jsou stávající bytové domy o výšce +16,2 m a u navrhované stavby o výšce +17,4 m. Budova České spořitelny byla povolena, a to se v okolní zástavbě nachází bytové domy o výšce +16,2 m, tedy domy dokonce nižší, než je tomu u výškou obdobného stavebního záměru, v jehož okolí se nachází bytové domy o výšce +17,4 m, tedy vyšší než v okolí budovy České spořitelny.

MHMP STR provedl posouzení lokality jak v užším, tak i širším okolí a dospěl k závěru, že stavba koresponduje se stávající zástavbou a její umístění doplní charakter daného území. S ohledem na určení typu stavby jako lokální dominanty se výšková hladina jednotlivých lokalit neposuzuje, protože kdyby tomu tak bylo, nemohla by v území existovat žádná dominantní stavba, což by bylo v rozporu s kritérii stanovenými v ÚAP. MHMP STR má za to, že dostatečným způsobem posoudil stávající zástavbu v referenčním území tak, jak si ho výše vymezil. Je logické, že navrhovaná stavba bude stavbou výškově srovnatelnou s dalšími výškovými stavbami, jelikož stávající zástavba bude vždy nižší, právě z toho důvodu, aby mohl být zdůrazněn akcent na jednotlivé výškové budovy.

K otázce objednatele (odvolatelky) uvedené pod bodem 4.1 (strana 40 posudku) uvádí, že *„objekt je svými proporcemi výškově převažující stavbou a ve svém přímém sousedství má objekty odlišného využití a tím i odlišného charakteru zástavby“ s tím, že „plochy občanského vybavení a plochy bytových objektů v sousedství jsou proporčně zcela rozdílného charakteru“.*

K tomu MHMP STR uvádí, že okolí navrhované stavby je charakteristické střídáním různých výškových struktur. Umístěním administrativního objektu dojde k rozvoji lokality. Jedná se o lokalitu širšího centra Budějovické v blízkosti Pankrácké pláně. Záměrem dojde k navázání na stávající osu výškových budov Pankrácké pláně, Kavčích hor, Brumlovky a Budějovické. Záměr bude svým umístěním a výškou rozvíjet širší lokalitu Pankrácké pláně a bude tak doplňovat stávající urbanistickou koncepci širšího území. Záměr bude vhodně zapojen do urbanistické struktury lokality Budějovické a bude vhodně navazovat na stávající veřejné prostranství. Území je typické pro kombinaci monofunkčních budov sloužících administrativě (Trianon building, Czech Savings Bank, The Square), a obchodu (DBK, LIDL). Pro tyto důvody je umístění monofunkční administrativní budovy v území přípustné; monofunkční budova odpovídá charakteru zástavby. Zpracovatel znaleckého posudku zcela opomenul skutečnost, že v území s modernistickou strukturou jsou územním plánem výškové stavby - dominanty jednoznačně připuštěny.

MHMP STR se ztotožňuje s posouzením, že dané území je charakterizováno zástavbou s budovami různých výšek, tvarů a způsobů užití. MHMP STR se ztotožňuje s názorem, že v blízkém sousedství navrhované stavby se nacházejí nižší budovy s odlišnými způsoby užití. MHMP STR však dodává, že taková kompozice budov je charakteristická pro dané území s modernistickou strukturou.

Bylo zjištěno, že v každé z posuzovaných lokalit se nachází stávající výšková dominanta. Charakter dané lokality je vždy takovou stavbou vhodně doplněn. Záměr tak v souladu s územním plánem dotváří urbanistickou kompozici tvořící prsten s pomyslným křížákem. Dané území navrhovanou stavbou bude jednoznačně zhodnoceno, jak již bylo uvedeno výše, na pozemku záměru se v současném stavu nachází parkoviště a prodejní stánek. Toto využití jednoznačně nelze označit jako hodnotné, které by bylo přínosem danému území.

K posouzení uvedeném pod bodem 4.4 (strana 43), že „*objekt jako dominanta nenavazuje svým převýšeným parterem (přes 3NP) na sousední objekty*“ MHMP STR uvádí, že se jedná o názor zpracovatele znaleckého posudku, aniž by bylo vysvětleno, na základě jakých konkrétních právních nebo věcných skutečností má být výška přízemí (parteru) nepřípustná, resp. v čem na okolní zástavu nenavazuje. Posuzovaná stavba je dominantou v dané lokalitě, což uvádí i zpracovatel znaleckého posudku, tedy logicky převyšuje blízkou okolní zástavbu a koresponduje s dalšími výškovými budovami (dominantami) ve vymezeném referenčním území, což potvrzuje snímek – vizualizace na straně 47 znaleckého posudku.

Odvolatelka dále s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 4 Ads 42/2010-53 ze dne 29.4.2010 uvádí, že *závěry znaleckého posudku z 9.10.2021 představují novou skutečnost, umožňující stavebnímu úřadu nerespektovat právní názor MHMP STR vyjádřený v rozhodnutí č.j. 198700/2021 ze dne 11.3.2021*. MHMP STR uvádí, že závěry odvolatelem citovaného rozsudku nejsou na nyní řešený případ aplikovatelné. Citovaný judikát zakládá možnost prvostupňového orgánu odchýlit se od právního názoru odvolacího správního orgánu v situaci prokázání skutečností, jež odvolací správní orgán při vyslovení právního názoru nepředpokládal. K takové situaci ovšem v době rozhodování stavebního úřadu nedošlo.

Soulad záměru s urbanistickým a architektonickým charakterem prostředí byl opakovaně posuzován v předchozích rozhodnutích vydaných MHMP STR ve věci, rovněž byl podpůrně hodnocen ve stanovisku MHMP UZR č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018 v němž orgán územního plánování vyjádřil soulad záměru s řešenými regulativy.

Stavební úřad byl povinen řídit se závazným právním názorem MHMP STR týkajícím se souladu záměru s čl. 4 odst. 1 OTPP, vyjádřeným v dřívějších rozhodnutích, zejména v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021. Stavební úřad však takto nepostupoval a v rozporu se zákonem se tímto závazným právním názorem neřídil, když konstatoval, že se s tvrzením o souladu neztotožňuje, ale přesto uzavřel, že záměr je v souladu s čl. 4 OTPP, a to s odůvodněním, že je vázán právním názorem MHMP STR. Stavební úřad tak při své rozhodovací činnosti rezignoval na svou zákonnou povinnost řádně a dostatečně své rozhodnutí odůvodnit. Stavební úřad rozhodl správně, když územním rozhodnutím povolil umístění záměru a rozhodl o tom, že je záměr v souladu s čl. 4 odst. 1 OTPP. Na tom nemůže odvolatelem namítané odůvodnění napadeného územního rozhodnutí nic změnit, což potvrdil i NSS v bodu

[74] rozsudku. Ve svém souhrnu je odůvodnění souladu s ÚPn komplexní a nemůže být vnitřně rozporné, a to mimo jiné s ohledem na zásadu jednotnosti správního řízení, kterou je i toto řízení vedeno (viz např. rozsudek Krajského soudu v Brně čj. 62 Ca 20/2006-65 ze dne 29. 5. 2007 (č. 1296/2007 Sb. NSS).

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

#### **Odvolací námitka:**

*Městská část Praha 4 v řízení doložila odborné posouzení možnosti vyřízení - zástavby pozemku 310/118 v k. ú. Michle z hlediska kontextu okolní zástavby a možností stanovených územním plánem ze srpna 2020 zpracované doc. Ing. arch. Petrem Durdíkem, autorizovaným architektem, pedagogem katedry urbanismu a územního plánování FSv ČVUT Praha a předsedou Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR", „ odbor stavební ÚMC P4 se v napadeném rozhodnutí s namítaným rozporem Záměru s územně plánovací dokumentací ztotožňuje (...) přesto na str. 106 konstatuje, že na základě právního názoru MHMP STR sděleného v rozhodnutí č.j. MHMP 198700/2021 ze dne 11.3.2021 s odkazem na „závazné" stanovisko MHMP UZR ze dne 20.12.2018 č.j. MHMP 1637978/2018 je tedy návrh stavby uvedené ve výroku I a II tohoto rozhodnutí v souladu s územně plánovací dokumentací."*

#### **MHMP STR:**

V souladu se závazným právním názorem NSS se k obsahově totožné námitce, kterou MHMP STR vypořádal podrobně již výše v rámci posouzení souladu záměru s ÚPn a jeho možnosti umístit záměr ve stabilizovaném území, vypořádává též s obsahem posouzení zpracovaného Ing. arch. Durdíkem a předloženého odvolatelem.

Odvolatelka odkázala na zjištění uvedená v odborném posouzení možnosti vyřízení – zástavby pozemku 310/118 v k.ú. Michle z hlediska kontextu okolní zástavby a možností stanovených územním plánem ze srpna 2020 zpracované doc. Ing. arch. Petrem Durdíkem, autorizovaným architektem, pedagogem katedry urbanismu a územního plánování FSv ČVUT Praha a předsedou Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR.

Doc. Ing. arch. Petr Durdík v obsahu svého „odborného posouzení možnosti vyřízení - zástavby dotčeného pozemku parc.č. 310/118 z hlediska kontextu okolní zástavby a možností stanovených územním plánem" datovaného „srpen 2020" zpracovaným na objednávku odvolatelky, popisuje vývoj zástavby a popisuje jím vymezené území, na straně 7 uvádí toliko svůj vlastní subjektivní názor, že „Význam sledovaného pozemku parc. č. 310/118 je ve vztahu k zástavbě centra Budějovická z hlediska polohy a provozních a kompozičních

*vazeb spíše okrajový. (...) Vlastní pozemek je tedy v poloze, která může být zastavěna, ale pokud by k tomu nedošlo, nestane se žádná chyba. V takovém případě by došlo k jeho rehabilitaci a vytvoření veřejného prostranství v návaznosti na již realizovanou část parkové úpravy před bytovými domy."*

Doc. Ing. arch. Petr Durdík však „okrajovost“ pozemku dovozuje pouze z důvodu jeho zařazení do funkční plochy SV, nikoliv SMJ, a skutečnosti, že pozemek ještě nebyl využit ke stavební činnosti. Takové odůvodnění považuje MHMP STR za nedostatečné, neboť dle názoru MHMP STR není možné „důležitost“ pozemku odvozovat od jeho zařazení do funkční plochy. Závěr doc. Ing. arch. Durdíka je pak v přímém rozporu s posouzením doc. Ing. arch. Aulického, JUDr. Plose a Ing. arch. Lukeše, kteří naopak označují záměr i vzhledem k jeho poloze za logicky doplňující strukturu stávající i nové zástavby tvořící prostor Budějovického náměstí. Se závěrem o dotvoření prostoru křižovatky jako polyfunkčního centra města se shoduje také MHMP STR a dodává k tomu, že umístění záměru představuje přirozený přechod mezi obytnou zástavbou sídliště Michelská a polyfunkčním centrem Budějovická.

K tomu MHMP STR připomíná, že pozemek záměru je určen k zastavění a je pouze vůlí jeho vlastníka, zda jej chce zastavět a dotvořit stávající zástavbu, či na něm míní provést „rehabilitaci“, což ve smyslu tohoto výrazu je obnovení do původního stavu, kterým je však neutěšený prostor s prodejním stánkem a místo pro živelné parkování. Pozemek je v platném ÚPn určen k zastavění. „Rehabilitace“, které se doc. Ing. arch. Petr Durdík dovolává, by znamenala faktické ponechání z hlediska veřejných zájmů a občanské využitelnosti nevyhovujícího prostranství (parkoviště/stánek), nikoli kvalitní veřejný prostor. Volba využití je na vlastníkově a územní rozhodování vychází z regulativů ÚPn. Správní orgány pak nemohou při rozhodování o umisťování staveb ignorovat platnou regulaci a nahrazovat ji subjektivními preferencemi ohledně nezastavění pozemku, který je k zastavění určen.

V závěru doc. Ing. arch. Petr Durdík vyjadřuje rovněž pouze svůj vlastní subjektivní názor, že „*zde se posuzovaný pozemek nachází v hladině 7 - 8 podlaží*“ (strana 13) a dovozuje, že *zástavba pozemku je možná, ale pouze když kapacita objektu bude omezena na výšku 8 nadzemních podlaží, respektive 10 nadzemních podlaží*“. K tomu MHMP STR uvádí, že se jedná o subjektivní názor architekta. Nadto dle názoru MHMP STR doc. Ing. arch. Petr Durdík zcela opomenul skutečnost, že v území s modernistickou strukturou jsou územním plánem výškové stavby - dominanty jednoznačně připuštěny. Doc. Ing. arch. Petr Durdík vychází z toho, že v stabilizovaném území je přípustné „pouze zachování, dotvoření, rehabilitace“ bez „rozsáhlé stavební činnosti“, což má být východiskem pro omezení kapacity záměru. Závěr doc. Ing. arch. Petra Durdíka, že dostavba má respektovat modernistickou strukturu, výšku v okolí (1–8 NP) a maximálně 8 NP, s možností lokální dominanty +1–2 podlaží, je nesprávný. „Zachování, dotvoření, rehabilitace“ a „rozsáhlá stavební činnost“ jsou neurčité právní pojmy. Jejich výklad se odvíjí od konkrétního urbanistického kontextu dotčené lokality, což potvrdil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku č. j. 8 As 37/2011. Záměr podle MHMP STR nepředstavuje „rozsáhlou stavební činnost“ a svými parametry (HPP cca 14 661 m<sup>2</sup>) nevybočuje z urbanistické struktury vymezeného referenčního území, kde se nacházejí stavby s většími

HPP (např. Trianon cca 35 000 m<sup>2</sup>, Česká spořitelna cca 28 000 m<sup>2</sup>, The Square cca 19 000 m<sup>2</sup>). Záměr podle MHMP STR představuje „dotvoření“ stávající urbanistické struktury, neboť uzavírá prstenec dominant, vyplňuje chybějící nároží a zkvalitňuje parter. Nejde o rozsáhlý komplex, ale o stavbu odpovídající širší struktuře v okolí.

Na str. 11 svého odborného posouzení doc. Ing. arch. Petr Durdík uvádí, že dotvoření stávající urbanistické struktury představuje dostavbu „*v intencích stávající míře využití území dané plochy*“. Takové tvrzení však s odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu není pro nyní posuzovaný záměr pravdivé (srov. rozsudek ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62). Splnění limitů pro stabilizované území není možné vztahovat pouze k funkční ploše, do které má být záměr umístěn, ale k celému vymezenému referenčnímu území. To platí pro všechny parametry (výška, hmota i urbanistický ráz) zkoumané pro splnění limitů umístění stavby ve stabilizovaném území. Doc. Ing. arch. Petr Durdík však při posuzování zejména výška zástavby vycházel toliko z plochy SV a severovýchodně navazující OB, tj. toliko modernistické struktury sídliště Michelská. Na rozdíl od MHMP STR do referenčního území nevztáhl také jihozápadně a jihovýchodně navazující stabilizované plochy SMJ v hybridní struktuře centra Budějovická, které obsahují již jiné výškové parametry a se kterými je záměr v souladu, resp. tyto doplňuje (jak je blíže rozvedeno výše). Závěr o nutnosti akceptace podmínek a výškové hladiny pouze modernistické struktury se tudíž na posuzovaný záměr neuplatní, neboť je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu nutné brát v potaz také tu skutečnost, že je záměr umisťován jak na kraji stabilizovaného území, tak na kraji lokality (urbanistické struktury) sídliště Michelská. Doc. Ing. arch. Petr Durdík sice uznává, že „solitér“ odpovídá modernistické struktuře, ale dále nesprávně uvádí, že rozhodující je výšková hladina, která má být omezena na úroveň okolních panelových domů. Referenční území nelze omezit pouze na nejbližší modernistické domy. Pozemek leží na rozhraní tří struktur (modernistická Sídliště Michelská, hybridní Budějovická, heterogenní Zelená liška) a na křižovatce, kolem níž se vyskytují výškové dominanty (Česká spořitelna ~+74,5 m, Trianon ~12 NP věž, The Square ~12 NP, Raiffeisen ~+50,5 m). Posouzení záměru musí reflektovat tuto „hybridní“ konfiguraci a roli lokálních dominant. Záměr je dotvořením urbanistické struktury v hybridním uzlu s existujícími výškovými dominantami a podmínky pro umístění záměru jak výškové stavby jsou splněny (viz podmínky nenarušení panoramat, koncepce a zapojení záměru do stávající struktury).

Odvolatelkou odkazované odborné posouzení možnosti vyřízení - zástavby pozemku 310/118 v k. ú. Michle ze srpna 2020 zpracované doc. Ing. arch. Petrem Durdíkem (odborné posouzení) proto z výše uvedených závěrů samo o sobě nemůže vést k závěru, že je záměr v rozporu s ÚPn. Závěry v odborném posouzení jsou založeny na průměrné podlažnosti a typickém charakteru zástavby, které jsou však dle platného územního plánu pouze informativní. Pro posouzení záměru jsou rozhodné pouze závazné regulativy platného ÚPn, se kterými je záměr v souladu (viz výše a dále). MHMP STR v této souvislosti zdůrazňuje, že záměr je v souladu s ÚPn, jak bylo podrobně již odůvodněno výše a na toto odůvodnění MHMP STR plně odkazuje.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

**Odvolací námitka:**

*Záměr není v souladu s ust. č. 23 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze – realizací Záměru dojde k ovlivnění stávající zástavby pod normové hodnoty denního osvětlení.*

**MHMP STR:**

Otázku souladu záměru s čl. 23 OTPP posuzoval MHMP STR již v rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019, sp.zn. S-MHMP 580055/2018/STR ze dne 25.2.2019 a v rozhodnutí č.j. MHMP 982217/2020, sp.zn. S-MHMP 869957/2020/STR ze dne 26.6.2020.

Podle ust. čl. 23 odst. 1 OTPP „*Návrh všech činitelů ovlivňujících kvalitu prostředí ve vnitřních prostorech budov, zejména denního, umělého, případně sdruženého osvětlení, proslunění, vytápění, chlazení, větrání, a ochrany proti hluku, se musí posuzovat ve vzájemných souvislostech včetně případného vlivu na stávající zástavbu, s cílem dosažení podmínek pohody vnitřního prostředí v souladu s normovými hodnotami s co nejmenšími nároky na spotřebu energií.*“. Normové hodnoty jsou stanoveny technickými normami. Normové hodnoty denního osvětlení stanoví ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov (dále jen „ČSN 73 0580-1“).

Norma ČSN 73 0580-1 stanoví v tabulce B.1 požadované nejnižší hodnoty činitele denního osvětlení, a to pro 4 kategorie dle typu posuzovaného prostoru a charakteru lokality projednávaného záměru. Žadatel k záměru doložil „Posouzení vlivu na denní osvětlení okolních staveb“ zpracované společností EKOLA group, spol. s r.o. v dubnu 2016, z kterého vyplývá, že při hodnotě činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna  $D_w = 29 \%$  nedojde v důsledku realizace navrhované stavby k ovlivnění stávající zástavby pod normové hodnoty. Zpracovatel při posouzení zařadil lokalitu dle tabulky B. 1 citované ČSN do kategorie 3 - „Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst“.

V poznámce k Tabulce B.1 normy ČSN 73 0580-1 je stanoveno, že o zařazení lokality do kategorie 3 a 4 rozhodují oprávněné instituce příslušné obce. Příslušným orgánem obce byl v případě záměru odbor územního rozhodování MHMP (MHMP UZR), který ve stanovisku pod č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018 a ve vyjádření pod č.j. MHMP 860433/2019 ze dne 25.6.2019 potvrdil, že se jedná o kategorii 3 Tabulky B.1

normy ČSN 73 0580-1, tedy kategorie „Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst“.

MHMP UZR ve stanovisku pod č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018 mj. uvedl, že je záměr umisťován do oblasti Pankrácké pláně, do lokality stanice metra Budějovická, která je polyfunkčním centrem místního až celoměstského významu.

MHMP UZR na žádost stavebního úřadu o poskytnutí součinnosti ze dne 3.4.2019 ve svém vyjádření pod č.j. MHMP 860433/2019 ze dne 25.6.2019 jako orgán obce příslušný k zařazení záměru do kategorie 3 Tabulky B.1 normy ČSN 73 0580-1 potvrdil, že se záměr: *„nachází v lokálním centru, tj v prostorách s pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst, viz. modernistická, heterogenní a hybridní struktura dle ÚAP.“*, a to s velice podrobným odůvodněním: *„Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP“) se stavba ACB nachází na západní hranici lokality Sídliště Michelská, která má modernistickou strukturu. Modernistická struktura je téměř bez výjimky homogenní princip periferie. Velké měřítko, struktury organizovány do velkých rezidenčních celků, střídání zástavby v parku ve volné zástavbě s uzavřenými areály občanské vybavenosti. V části přiléhající ke stavbě ACB má lokalita Sídliště Michelská charakter souvislé řadové zástavby, jedná se o řadovou zástavbu domů s funkcí obchodu a služeb podél ulice Budějovická, řadovou zástavbu bytových domů v prostoru vymezeném ulicemi Ješetická, Vyskočilova, Přímětická a Vokáčova a řadovou zástavbu bytových domů v prostoru vymezeném ulicemi Vyskočilova, Bítovská a Batelovská. Na západě stavba ACB těsně sousedí s lokalitou Sídliště Zelená liška, která má heterogenní strukturu.“*

*Heterogenní struktura je strukturálně nejrozmanitější typ struktury, kombinující tři vztahy uliční a stavební čáry. V centrální části, kolem těžiště lokality nebo podél hierarchicky vyššího veřejného prostranství to jsou struktury blokové, princip města. V části přiléhající ke stavbě ACB má lokalita Sídliště Zelená Liška charakter souvislé řadové zástavby, jedná se o řadovou zástavbu domů s převažující funkcí bydlení podél ulice Budějovická. Z jižní strany ke stavbě ACB přiléhá lokalita Budějovická s charakterem hybridní struktury. Hybridní struktura je město 21. století, typ struktury kombinuje principy města a periferie. Pankrác je členěna jako městské centrum a oblast Budějovická jako lokální centrum. Lokální centra jsou centra místního významu se spádovostí v rozsahu zpravidla obytné čtvrti či jiného sídelního celku. Lokální centra jsou v lokalitách se zdařilým vývojem urbánní struktury, která jsou dobře obsloužena MHD. Stavba ABC se nachází v produkčním území s urbánní zastavitelností. Dále je z ÚAP patrné, že Pankrác je významné jádrové území s novodobou výstavbou propojující ul. Na Pankráci - Budějovická. Prostor Budějovického náměstí soustřeďuje výškové budovy. K umístění nejvyšších pražských staveb byl určen prostor pankráckého pentagonu. Z ÚAP dále vyplývá, že při ul. Budějovická a v přilehlém okolí se nachází objekty s proměnlivými výškami a podlažnostmi. Jsou zde objekty s podlažnostmi 7 - 8 NP (směrem ul. Vyskočilova) a stavby o podlažnostmi 9 - 12 NP (budova The Square a budova Trianon) a 13 a více NP (budova České spořitelny) přímo na křižovatce ul. Budějovická, ul. Vyskočilova a ul. Olbrachtova.*

*Ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 vyplývá, že se záměr nachází v Oblasti soustředěných pracovních příležitostí P/9 (Pankrácká pláň - dostavba) a nedaleko od stavby ACB se nachází Významné centrum s podílem celoměstských funkcí C/5 (Pankrác).“.*

Z výše uvedených důvodů se proto s odvolací námitkou městské části, že: „nelze oprávněně tvrdit, že pozemek stavby, popř. objekty bytových domů, které budou Záměrem na pozemku stavby ovlivněny, se nachází v centru městské části, natož v centru města.“ nelze ztotožnit. MHMP UZR byl k zařazení záměru do kategorie 3 Tabulky B.1 normy ČSN 73 0580-1 oprávněn a své závěry náležitě odůvodnil. Městská část své opačné názory odvozuje z internetového článku pana Ing. V. Zwienera, Ph.D. Jakkoliv MHMP STR nechce znevažovat či zpochybňovat kvalitu práce a odborných znalostí autora článku, nelze argumentaci, resp. prostým a ničím nepodloženým úvahám městské části přisvědčit. Posouzení a zařazení záměru do kategorie 3 Tabulky B.1 normy ČSN 73 0580-1 náleží do výlučné pravomoci oprávněné instituce příslušné obce, kterou je v řešeném případě MHMP UZR.

MHMP STR uvádí, že v tomto odvolacím řízení žadatel doložil znalecký posudek zpracovaný doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D. ve věci „Administrativní centrum Budějovická - Posouzení vlivu na denní osvětlení okolních staveb“.

Co se týče argumentace městské části, ve které odkazuje na úhly stínění  $\varepsilon$  (°) a kterou byl dle NSS povinen MHMP STR výslovně vypořádat, byla vyvrácena mimo jiné právě v tomto znaleckém posudku. Odvolatelkou uváděný úhel stínění má ve vztahu k činiteli  $D_w$  relevanci pouze v případech, kdy se jedná o stínící překážku. Stavební záměr průběžně stínící překážkou není. Jedná se naopak o bodový objekt. Úhel stínění  $\varepsilon$  (°) z tohoto důvodu nemůže být relevantním kritériem pro posouzení přístupu světla k průčelí budov okolní zástavby.

V závěru znaleckého posudku znalec uvádí, že v souvislosti se zamýšlenou stavbou ve vztahu k okolním bytům v bytových domech hodnoty činitele denní osvětlenosti klesnou o 2,6 až 10,4%. Po realizaci ACB (administrativní centrum Budějovická) hodnoty  $D_w$  (%) neklesnou pod limit stanovený normou tj. min.  $D_w = 29\%$ .

To znamená, že stavební záměr nebude mít negativní dopady denní osvětlení, a to ani z hlediska stávajících místních poměrů. Ve znaleckém posudku byly posouzeny obdobné stávající budovy v bezprostředním okolí stavebního záměru a z tohoto posouzení vyplynulo, že tyto stavby mají na denní osvětlení dokonce takové dopady, že nevyhovují požadavkům stanoveným ani pro kategorii 3 tabulky B.1 ČSN 730580-1. Již stávající obdobné stavby v okolí záměru proto mají dokonce významně více negativní vliv na denní osvětlení, než bude mít stavební záměr. Z tohoto důvodu nemůže být s tím se MHMP STR plně ztotožňuje. V řízení tak bylo prokázáno, že stavební záměr nemůže být z hlediska požadavků na denní osvětlení v rozporu s místními poměry.

K obsahu znaleckého posudku se vyjádřila dne 22.1.2025 odvolatelka. Znalecký posudek dle odvolatelky potvrzuje její tvrzení, že dojde ke snížení úrovně osvětlení v důsledku realizace stavebního záměru. Odvolatelka však tento závěr vytrhává z kontextu a zcela opomíjí fakt, že sice dojde ke snížení úrovně osvětlení, avšak takové snížení je v souladu s požadavky stanovenými pro kategorii 3 tabulky B.1 ČSN 730580-1. Autor znaleckého posudku správně vychází z toho, že je stavební záměr zařazen do kategorie 3 tabulky B.1 ČSN 730580-1, neboť to vyplývá již z dříve vydaných rozhodnutí. Zařazení potvrdilo i Ministerstvo pro místní rozvoj ve vyjádření MMR č.j. 49026/2016-82 ze dne 12.12.2016 (k zařazení stavebního záměru do kategorie dle tabulky B.1 ČSN 730580-1 podrobněji na jiných místech tohoto rozhodnutí).

Odvolatelka ve svém vyjádření správně poznamenala, že znalec neřeší (a ani řešit nemůže), otázku, zda umístěním stavebního záměru nedojde v důsledku snížení míry osvětlení ke zhoršení pohody bydlení. Touto otázkou se podrobně zabýval MHMP STR.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 16. 7. 2024, č. j. 10 As 332/2023-122 zavázal správní orgán zabývat se ve vztahu k námitce osvětlení okolní zástavby otázkou pohody bydlení, ač tato námitka byla Městskou částí Praha 4 explicitně vyslovena až v soudním řízení správním. MHMP STR se tedy, vázán právním názorem Nejvyššího správního soudu, zabýval také tím, zda záměr ohledně osvětlení nenaruší pohodu bydlení a zda je přiměřený okolní zástavbě.

MHMP STR se nejprve zabýval pojmem pohoda bydlení. Tento byl rámcově vymezen Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, tak, že „[p]ohodou bydlení nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Současně je dle uvedeného rozsudku třeba přihlížet i k subjektivním hlediskům daným způsobem života osob, jichž se má stavba dotýkat, pokud tyto subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.

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

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52 je rozhodným kritériem pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení tzv. „přípustná míra“, kterou je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, včetně ustanovení soukromoprávních předpisů (nyní

např. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Jedná se o neurčitý právní pojem, což v případě námitek vznesených ve správním řízení znamená nutnost posuzování námitek tohoto typu vždy *ad hoc* (případ od případu).

Onu přípustnou míru je třeba posuzovat vždy individuálně, a to s ohledem na místní poměry a konkrétní okolnosti věci (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131). Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou nebo druhově (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37).

Tento závěr byl pak doplněn rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2022, č. j. 9 As 135/2020-127, kde bylo konstatováno, že: *„Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastních okolních pozemků a staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecně vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“* Obecně je Nejvyšším správním soudem konstantně dovozováno, že nikdo nemá subjektivní právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivec jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území. (srov. např. rozsudek ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010-159, ze dne 28. 1. 2016, č. j. 5 As 31/2014-49, ze dne 28. 6. 2018, č. j. 10 As 143/2016-121, nebo recentní ze dne 17. 5. 2024, č. j. 5 As 50/2023-32).

Naplnění požadavku zachování pohody bydlení pro stávající stavby je tedy stavebním úřadem posuzováno podle konkrétních kritérií. V rozsudku ze dne 22. 11. 2007, č. j. 9 As 5/2007-76, Nejvyšší správní soud uvedl, že *„je při posuzování této námítky třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení, osvětlení i oslunění. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení, osvětlení a oslunění nemovitostí, potenciálně předmětnou stavbou dotčených, jsou nedostatečné.“*

Jak vyplývá ze studie „Posouzení vlivu na denní osvětlení okolních staveb“ zpracované společností EKOLA group, spol. s r.o. v dubnu 2016 a následně také ze znaleckého posudku „Administrativní centrum Budějovická – Posouzení vlivu na denní osvětlení okolních staveb“ zpracovaného doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D., poř. č. 1/24 ze srpna 2024, limity dané normou ČSN 73 0580-1 pro denní osvětlení budov v okolí záměru budou dodrženy. Tím tedy došlo ke splnění objektivních činitelů pohody bydlení ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 As 44/2005.

Odvolatel pak ani v rámci odvolání, ani následně ve správní žalobě či kasační stížnosti neuvedl, v čem konkrétně by se i přes dodržení stanovených norem mělo

umístění záměru vymyká svou intenzitou či druhově ustáleným poměrům v jeho okolí v souvislosti s osvětlením budov. V kasační stížnosti poukazoval odvolatel toliko na skutečnost, že se umístěním záměru „razantně“ sníží úroveň osvětlení v bytech okolních záměrů. Tuto skutečnost však nepodložil žádnou studií či odborným posouzením.

Ze studie společnosti EKOLA group, spol. s r.o. z dubna 2016 vyplývá, že v kontrolních místech v bezprostřední blízkosti záměru dojde ke snížení osvětlení v rozmezí hodnoty činitele denní osvětlenosti  $D_w$  o 2,6 až 10,4 %. Ve znaleckém posudku pak bylo posouzeno stínění dalších tří stávajících míst budov ve vzdálenosti 119 až 303 m od záměru (str. 10 a násl.). Tato místa pak aktuálně nevyhoví ani kategorii 3 z tabulky B.1 normy ČSN 73 0580-1 (prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst), neboť výsledkem měření je  $D_w = 28$  % (str. 15). Stínění záměru nejbližším budovám v okolí požadavkům normy ČSN 73 0580-1 pak zcela vyhoví. V takovém případě tudíž MHMP STR nedošel k závěru, že by se snížení osvětlení vymykalo ustáleným poměrům v okolí záměru, když ostatní výškové budovy způsobily i tu skutečnost, že by ani v kategorii 3 nebyla dodržena limitní hodnota činitele denní osvětlenosti. Tedy realizací obdobných staveb v okolí záměru a dotčených nemovitostí došlo k ještě významnějšímu snížení míry denního osvětlení, než k jakému by mělo dojít umístěním a následnou realizací záměru. Jak již MHMP STR několikrát uvedl výše, v případě záměru není možné posuzovat jako okolí záměru pouze sídliště Michelská, ale vzhledem k jeho umístění na úplný okraj sídliště také sousední zástavbu v podobě centra Budějovická. Bylo by navíc v rozporu se základní zásadou rovnosti, pokud by stavební úřad umístění záměru nepovolil, když v dotčeném území bylo povoleno umístění staveb, které mají z hlediska denního osvětlení ještě významnější negativní dopady než záměr.

Co se týče námitky účinků na životní podmínky lidí žijících v okolních bytech, ze znaleckého posudku doc. Kaňky z roku 2024 se podává, že obsahem znaleckého posudku č. 3/16 zpracovaného taktéž doc. Kaňkou, č. zak. 291516 bylo taktéž posouzení hodnot činitele denní osvětlenosti uvnitř místností, které budou záměr stíněny. Požadavky na denní osvětlení obytných místností stanoví ČSN 73 0580-2 Denní osvětlení obytných budov. Všechny vypočtené hodnoty ve znaleckém posudku č.3/16 požadavkům stanoveným v ČSN 73 0580-2 vyhověly, s výjimkou místností u kontrolního místa 05 a 08, kde však výpočet prokázal skutečnost, že vlivem realizace záměru se již dnes nevyhovující hodnoty vůbec nezmění. Účinky případného snížení denního osvětlení uvnitř bytů v sousedství záměru tak byly posouzeny dostatečně jako vyhovující právním předpisům i technickým normám. Limity uvedené jak ČSN 73 0580-2, tak ČSN 73 0580-1 byly stanoveny Technickou normalizační komisí za účasti odborníků Ministerstva zdravotnictví (hygiena, zdravotní ústavy). MHMP STR se ztotožňuje s obsahem znaleckého posudku č. 1/24.

MHMP STR tudíž na základě všeho výše uvedeného uzavírá, že umístěním záměru nedojde k narušení pohody bydlení obyvatel bytů v okolních nemovitostech pod přípustnou míru, tj. změna podmínek denního osvětlení se nevymyká ustáleným poměrům okolí záměru.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

## **Odvolací námitka:**

*Vzhledem k znalostem o charakteru daného území a vzhledem k ustálené rozhodovací praxi měl rozhodnout o zařazení do příslušné kategorie Odbor stavební ÚMČ Praha 4.*

## **MHMP STR:**

Touto odvolací námitkou je zpochybňován již dříve vyslovený závazný právní názor MHMP STR (viz rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 167133/2019, sp.zn. S-MHMP 580055/2018/STR ze dne 25.2.2019 a rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 982217/2020 ze dne 26.6.2020) a MMR (vyjádření odboru stavebního řádu MMR č.j. 49026/2016-82 ze dne 12.12.2016 a sdělení č.j. MMR-25661/2019-83/1504 ze dne 12.2.2020), že oprávněným orgánem obce k zařazení lokality, do které je umístován záměr, do příslušné kategorie Tabulky B.1 normy ČSN 73 0580-1 je MHMP UZR.

Vzhledem k tomu, že žádný právní předpis nestanoví konkrétní subjekt, který je pro území hl.m. Prahy „oprávněná instituce obce k zařazování lokality do kategorie 3 a 4 podle tabulky B.I ČSN 73 0580-1“, lze vzhledem k vazbě dané problematiky na územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy a ÚAP, dospět k závěru i s ohledem na to, že „obcí“ je Hlavní město Praha a tato činnost nebyla přenesena Statutem na městské části, že pravomoc „oprávněné instituce obce“ přísluší MHMP UZR.

Žadatel k žádosti předložil vyjádření MMR č.j. 49026/2016-82 ze dne 12.12.2016, ze kterého vyplývá, že k hodnocení požadavku uvedeného v příloze B, Tabulce B.I ČSN 73 0580-1, který zní „o zařazení lokality do kategorie 3 a 4 podle tabulky B.I rozhodují oprávněné instituce příslušné obce“, je oprávněn pořizovatel územního plánu a ÚAP, tzn. MHMP UZR. Tento závěr uvedl MHMP STR již ve svém rozhodnutí č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019, kde rovněž vyslovil závazný právní názor, že záměr je v souladu s čl. 23 OTHP, když byl oprávněnými orgány zařazen do kategorie 3 Tabulky B.I ČSN 73 0580-1. Městská část podala dle § 84 odst. 1 správního řádu MMR podnět k provedení přezkumného řízení rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019, na základě kterého MMR sdělením č.j. MMR-25661/2019-83/1504 ze dne 13.2.2020 oznámilo městské části, že neshledalo důvody k provedení přezkumného řízení, čímž MMR potvrdilo správnost rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019, jehož závěry byl pro další rozhodování ve věci závazné.

Rovněž stavební úřad v návaznosti na rozhodnutí MHMP STR č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019 v souladu se závazným právním názorem požádal dne 3.4.2019 o poskytnutí součinnosti MHMP UZR se zařazením lokality do kategorie dle přílohy B Tabulky B.1 ČSN 73 0580-1. MHMP UZR sdělením č.j. MHMP 860433/2019 ze dne 25.6.2019 výslovně uvedl, že stavba ACB (Administrativní centrum Budějovická) se nachází v lokálním centru, v prostorách s pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst, s odkazem na ÚAP. Tímto MHMP UZR jednoznačně rozhodl o zařazení

lokality do kategorie 3 podle Tabulky B.I ČSN 73 0580-1. Toto odborné vyjádření bylo pro rozhodování stavebního úřadu závazným podkladem. Stavební úřad proto postupoval správně, když rozhodl v souladu s vyjádřením MHMP UZR č.j. MHMP 860433/2019 ze dne 25.6.2019, stanoviskem MHMP UZR č.j. MHMP 1637978/2018 ze dne 20.12.2018, rozhodnutím MHMP STR č.j. MHMP 167133/2019 ze dne 25.2.2019 a rozhodnutím MHMP STR č.j. MHMP 982217/2020 ze dne 26.6.2020.

Stavební úřad proto není oprávněným orgánem k rozhodnutí o zařazení záměru do kategorie 3 přílohy B, Tabulky B.1 ČSN 73 0580-1. Příslušným orgánem je MHMP UZR.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

#### **Odvolací námitka:**

*Pokud Odbor stavební ÚMČ P4 vyjádřil na str. 109 napadeného rozhodnutí svůj názor, že se neztotožňuje se zařazením lokality do kategorie 3 tabulky B. 1 ČSN 73 0580-1, měl v souladu s tímto názorem a s ohledem na výše uvedené konstatovat rozpor s ust. čl. 23 vyhlášky hl. m. Prahy i. 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze. Nikoli konstatovat soulad s tímto ustanovením pouze s odkazem na právní názor MHMP STR sdělený v rozhodnutí č.j. 982217/2020 ze dne 26. 6. 2020, ve kterém MHMP STR zcela svévolně a bez zákonného mandátu rozhodl o tom, že v daném případě je oprávněnou institucí obce Odbor územního rozvoje MHMP, který Záměr zařadil do kategorie 3 dle tabulky B.I ČSN 73 0580-1“.*

#### **MHMP STR:**

MHMP STR k této odvolací námitce odkazuje na výše uvedené k problematice institutu oprávněné instituce obce.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

#### **Odvolací námitky Vladimíra Plcha:**

#### **Odvolací námitka:**

*Rozhodnutí bylo vydáno v rozporu se zákonem. Odbor stavebního úřadu Městské části Praha 4 nedostál své povinnosti, aby objektivně, věcně správně a přesvědčivě v napadeném rozhodnutí posoudil a zdůvodnil soulad stavby s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s charakterem území a zejména s platným územním plánem hl. m. Prahy (...) je zcela zjevné, že 72 m vysoká 19podlažní budova umístěná*

*jižně od oken obytných místností bytových jednotek sousedních bytových domů vzdálených pouhých 20 – 30 m bude mít vliv na zastínění těchto bytů (...)*

#### **MHMP STR:**

MHMP STR předně uvádí, že pan Vladimír Plch uplatňuje tyto námitky opožděně, když je mohl a měl uplatnit již v územním řízení dle § 89 odst. 1 a 3 stavebního zákona, což neučinil. Odvolatel sice uvádí, že se o realizaci záměru dozvěděl až v prosinci roku 2021 z novinových článků, avšak vlastníkem bytové jednotky na adrese Přímětická 1201 se stal již v září roku 2020, kdy se stal také účastníkem územního řízení. O tom, že se vede územní řízení, se tak musel Vladimír Plch dozvědět již v září 2020, kdy bylo stavebním úřadem vydáno rozhodnutí č.j. P4/425752/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 24.9.2020. Toto rozhodnutí bylo Vladimíru Plchovi doručeno veřejnou vyhláškou prostřednictvím úřední desky Úřadu městské části Praha 4 v souladu s § 25 odst. 1 správního řádu. Poté, co bylo rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P4/425752/20/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY ze dne 24.9.2020 ze strany MHMP STR zrušeno, stavební úřad oznámením ze dne 23. 9. 2021, č.j. P4/280133/21/OST/KOTAS, spis.zn. P4/032153/14/OST/JARY, které bylo opět Vladimíru Plchovi jako spoluvlastníkovi stavby č.p. 1201 doručeno prostřednictvím úřední desky Úřadu městské části Praha 4, oznámil pokračování územního řízení. Vladimír Plch se tak prokazatelně mohl o územním řízení dozvědět dříve, než v prosinci roku 2021 z mediálních článků. Bylo tak pouze na odvolateli, aby aktivně hájil svá práva a oprávněné zájmy v územním řízení, což včas nečinil. Lze navíc uvést, že vstoupil do práv a povinností původního vlastníka a účastníka řízení a z podání ani ze spisu nevyplývá, že by právní předchůdce odvolatele v řízení nějaké námitky uplatnil.

Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s charakterem území a zejména s platným územním plánem hl. m. Prahy byl posouzen stavebním úřadem, dotčenými orgány, orgánem územního plánování i MHMP STR, který opakovaně na základě podrobného hodnocení posuzované věci ve svých rozhodnutích konstatoval soulad záměru s těmito dotčenými zájmy. Stavební úřad tedy rozhodl v souladu s příslušnými předpisy, když vydal územní rozhodnutí, jímž rozhodl o umístění záměru. Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s charakterem území a s platným územním plánem, jak je blíže odůvodněno výše v tomto rozhodnutí. Jak již MHMP STR v obsahu tohoto rozhodnutí uvedl, územní rozhodnutí sice vykazuje v části odůvodnění některé vady, avšak tyto vady odůvodnění MHMP STR napravit tímto rozhodnutím, a na tyto části tohoto rozhodnutí v plném rozsahu odkazuje.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

**Odvolací námitka:**

*Vzhledem k tomu, že obslužnost stavby bude řešena pouze jednosměrnou, úzkou a kapacitně nevyhovující ul. Ješetickou, bude veškerá doprava související ať již s výstavbou nebo následně s provozem stavby novým zdrojem znečištění ovzduší a hlukové emise v daném území. Intenzivní provoz v ul. Ješetická se nepříznivě projeví na bezpečnosti provozu i chodců v této ulici a ke ztrátě dnes již nedostatečné kapacity parkovacích stání. Umístěním stavby tak dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení rezidentů bytových domů mezi ul. Ješetická a Přímětická (...)*

#### **MHMP STR:**

Dopravním řešením záměru po jeho realizaci a v průběhu jeho realizace se podrobně zabýval stavební úřad v územním řízení a své závěry řádně odůvodnil. Obsahově obdobnou námitku uplatnili v územním řízení i jiní účastníci řízení a stavební úřad je zamítl jako nedůvodné. Záměr byl posouzen příslušnými dotčenými orgány, které ho posoudily jako přípustný, případně jako přípustný za současného stanovení podmínek, které stavební úřad převzal do podmínek územního rozhodnutí.

K záměru byla předložena dopravně-inženýrská studie (City Plan, spol. s r. o., květen 2013, č. zak. 11-2-075). Pro výpočet těchto údajů byl použit model individuální dopravy České republiky. Podklady pro vytvoření uvedeného dopravního modelu jsou přehledně uvedeny v kap. 6.1, popis tvorby dopravního modelu je uveden v kap. 6.2 a rozsah komunikační sítě v kap. 6.3 dopravně-inženýrské studie. Pro kalibraci dopravního modelu byly použity výsledky získané z dopravního sčítání (viz kap. 10 Dopravně-inženýrské studie). Základ modelu komunikační sítě byl převzat z modelu individuální automobilové dopravy v celé České republice do podrobnosti silnic III. třídy a hlavních průjezdných komunikací ve městech, včetně základních silnic evropského významu v zahraničí, zpracovaný v rámci zakázky „Aktualizace kategorizace silniční sítě do roku 2040“. Tento model je průběžně aktualizován a je používán pro potřeby Ředitelství silnic a dálnic České republiky, krajů a měst. Při zpracování dopravně-inženýrské studie byla z celorepublikového modelu vyříznuta část sítě v rozsahu Středočeského kraje. V tomto dílčím modelu jsou prováděny další výpočty a analýzy. Zpracované kartogramy intenzit dopravy pak svým rozsahem sledují zájem posouzení lokality dotčené navrhovaným záměrem. Směrový dopravní průzkum automobilové dopravy vybraných stávajících křižovatek a profilů byl proveden pouze pro účely kalibrace dopravního modelu s cílem, aby výsledné hodnoty odpovídaly reálné situaci v daném místě.

Dopravně-inženýrská studie (City Plan, spol. s r. o., květen 2013, č. zak. 11-2-075) byla podkladem pro stanovisko EIA vydané podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“) odborem životního prostředí MHMP (dnes odbor ochrany prostředí MHMP) v řízení o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí pod spis.zn. S-MHMP-1328333/2012/OZP/VI/EIA/833-8/Nov ze dne 17.3.2014. Z uvedeného stanoviska dotčeného orgánu je zřejmé, že problematika dopravního zatížení byla

v rámci procesu EIA odpovídajícím způsobem řešena. Ve stanovisku je podrobně řešena problematika hlukové zátěže, ovzduší, zdravotních rizik i dopravního zatížení v daném území. Dle sdělení odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 5.5.2021, č.j. MHMP 585960/2021 předmětný záměr sice podle platné právní úpravy již zákonu č.100/2001 Sb. nepodléhá a oznamované územní řízení nenaplnuje v současné době definici navazujícího řízení, avšak ze závěrů uvedených ve stanovisku ze dne 17.3.2014, spis.zn. S-MHMP-1328333/2012/OZP/VI/EIA/833-8/No ohledně dopravního zatížení lze vycházet i nyní.

Záměr byl posouzen příslušnými dotčenými orgány a k žádosti byla předložena souhlasná závazná stanoviska - souhlasné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru dopravních agend ze dne 22.5.2014, spis.zn. S-MHMP 200020/2014, č.j. MHMP-740825/2014/ODA-O4/Da, souhlasné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy ze dne 12.5.2014, zn. P4/44960/13/OŽPAD/MSI/St, stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru dopravních agend (nyní odboru pozemních komunikací a drah - PKD) ze dne 18.5.2016, Sp.zn. S-MHMP 745949/2016ODA, č.j. MHMP-885003/2016/O4/Da a ze dne 15.7.2016, Sp.zn. S-MHMP 1075782/2016ODA, č.j. MHMP-1240177/2016/O4/Da a ze dne 24.4.2017 Sp.zn. S-MHMP 439832/2017ODA, č.j. MHMP-641007/2017/O4/Da, souhlasné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy ze dne 22.7.2016, zn. P4/090887/16/OŽPAD/MVI/St, rozhodnutí o povolení připojení na komunikaci ul. Ješetická (formou zřízení nového sjezdu na nemovitost) ze dne 20.6.2014, č.j. P4/54006/14/OŽPAD/HART-PŘI 016/14, které nabylo právní moci dne 24.6.2014 a rozhodnutí o povolení připojení na komunikaci ul. Budějovická a Ješetická (formou dvou dočasných sjezdů na nemovitost) ze dne 17.8.2016, č.j. P4/107565/16/OŽPAD/HART-PRI 013/16, které nabylo právní moci dne 19.8.2016, rozhodnutí o povolení připojení na komunikaci ul. Budějovická a Ješetická ze dne 25.5.2017 č.j. P4/59920/17/OŽPAD/HART-PŘI 007/17, která nabylo právní moci dne 3.6.2017, vyjádření Policie ČR, Krajského ředitelství Policie hl.m. Prahy ze dne 10.6.2016, č.j. KRPA-199211-1/ČJ-2016-0000DŽ a stanovisko ze dne 15.8.2017, rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah ze dne 25.8.2019, Sp.zn. S-MHMP 647025/2019, č.j. MHMP 789284/2019, které nabylo právní moci dne 15.6.2019, Rozhodnutí ÚMČ Praha 4 OŽPAD č.j. P4/547607/20/OŽPAD/HART-PŘI 027/20 ze dne 26.10.2020 , kterým se povoluje připojení dvou dočasných sjezdů pro vjezd a výjezd vozidel ze staveniště, které nabylo právní moci dne 2.11.2020.

V souvislosti s dopravou bylo v územním řízení detailně posouzeno i hlukové zatížení. Hlukové zatížení nemůže být záměrem zvýšeno. V ulici Ješetická je navrhován tichý povrch. V územním řízení byla předložena akustická studie (EKOLA group, spol. s r.o., květen 2013), kde bylo počítáno s tichým povrchem v ulici Ješetická, což bylo v akustické studii rovněž dokladováno. Použitím tichého povrchu dochází k celkovému snížení ekvivalentní hladiny akustického tlaku z provozu na silnicích III. třídy v ulici Ješetická. Ve výpočtových bodech umístěných v ulici Ješetická nedochází k navýšení ekvivalentní hladiny akustického tlaku vlivem provozu záměru při porovnání se stavem

bez záměru. Uvedené skutečnosti jsou potvrzeny rovněž v Akustické studii zpracované EKOLA group, spol. s r.o. v květnu 2016. Pro nenavýšení ekvivalentní hladiny akustického tlaku vlivem provozu záměru při porovnání se stavem bez záměru v Ješetické ulici byl navržen tichý asfalt jako protihlukové opatření a jeho vliv byl v této studii prokázán. Záměr byl posouzen jako souladný s dotčenými veřejnými zájmy rovněž ze strany Hygienické stanice hl.m. Prahy ve stanovisku ze dne 30.4.2014, sp.zn. S-HS HMP 13448/2014/4521, č.j. HSHMP 13448/2014/ Pol./715.

**Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.**

#### **Námitka systémové podjatosti:**

Námitku systémové podjatosti odvolacího správního orgánu, kterou pan Vladimír Plich v rámci svého odvolání uplatnil, tehdejší ředitel MHMP Ing. Martin Kubelka, Ph.D. předložil podáním č.j. MHMP 759681/2020 ze dne 4.5.2022 Ministerstvu pro místní rozvoj. Ministerstvo pro místní rozvoj usnesením ze dne 6. 9. 2022, č. j. MMR-55770/2022-83 rozhodlo dle § 14 odst. 2 správního řádu tak, že ředitel MHMP, Ing. Martin Kubelka, Ph.D. není vyloučen z projednávání a rozhodování v odvolacím řízení.

Následně tehdejší ředitel MHMP Ing. Martin Kubelka, Ph.D. usnesením č.j. MHMP 2170082/2022 ze dne 29.11.2022 rozhodl dle § 14 odst. 3 správního řádu tak, že ředitelka odboru stavebního řádu MHMP Ing. Markéta Vacínová není vyloučena z projednávání a rozhodování v odvolacím řízení.

Následně ředitelka odboru stavebního řádu MHMP Ing. Markéta Vacínová usnesením č.j. MHMP 2333975/2022 ze dne 19.12.2022 rozhodla dle § 14 odst. 3 správního řádu tak, že určené úřední osoby odboru stavebního řádu MHMP Mgr. Jana Janečková, Mgr. Jana Fraňková, Ing. Zdeňka Nejedlá a Ing. arch. Dana Bimková nejsou vyloučeny z projednávání a rozhodování v odvolacím řízení.

V pokračujícím odvolacím řízení probíhajícím na základě rozsudku NSS č.j. 10 As 332/2023-122 ze dne 16.7.2024 uplatnila námitku podjatosti pracovníků MHMP STR Městská část Praha 4 prostřednictvím svého starosty, a to v rámci odvolání proti usnesení MHMP STR č.j. MHMP 39748/2025, sp.zn. S-MHMP 908779/2024/STR ze dne 15.1.2025, kterým bylo rozhodnuto o námitce podjatosti starosty Městské části Praha 4 ve stavebním řízení vedeném v předmětné věci tak, že této námitce bylo vyhověno. Podjatost pracovníků MHMP STR v odvolacím řízení vedeném ve věci územního rozhodnutí je starostou Městské části Praha 4 spatřována v tom, že právní zástupce žadatele o vydání územního rozhodnutí, advokátní kancelář Havel & partners, s.r.o. má uzavřené smlouvy o právní pomoci s Hlavním městem Prahou.

O této námitce podjatosti MHMP STR nejprve rozhodl ředitel MHMP JUDr. Tomáš Havel, Ph.D. usnesením č.j. MHMP 365223/2025 ze dne 15.4.2025 tak, že ředitelka MHMP STR Ing. Markéta Vacínová není vyloučena z projednávání a rozhodování ve

věci předmětného stavebního záměru. Proti tomuto usnesení podal starosta Městské části Praha 4 odvolání, které bylo zamítnuto rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-51813/2025-83 ze dne 8.8.2025.

Následně ředitelka MHMP STR usnesením č.j. MHMP 907440/2025 ze dne 11.9.2025 rozhodla, že určené úřední osoby MHMP STR, Mgr. Jana Janečková, Ing. Zdeňka Nejedlá, Ing. arch. Dana Bimková a Mgr. Jana Fraňková nejsou vyloučeny z projednávání a rozhodování v předmětné věci.

MHMP STR uvádí, že na základě prostudování předloženého správního spisu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí nevykazuje takové vady právní nebo věcné, které by působily jeho nezákonnost nebo podstatnou věcnou nesprávnost a které by byly důvodem pro jeho zrušení. Proto bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

#### **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 odvolatelé:

1. HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IDDS: zz79uga  
sídlo: Na Florenci č.p. 2116/15, 110 00 Praha 1-Nové Město
2. Bytové družstvo Přímětická 1190/16, IDDS: jirt8uu  
sídlo: Přímětická č.p. 1190/16, 140 00 Praha 4-Michle
3. Bytové družstvo Přímětická 1191/18, IDDS: xn3nyrq  
sídlo: Přímětická č.p. 1191/18, 140 00 Praha 4-Michle
4. BYTOVÉ DRUŽSTVO PŘÍMĚTICKÁ 1198, IDDS: zsezvhv  
sídlo: Přímětická č.p. 1198/34, 140 00 Praha 4-Michle
5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
6. ČEZ ICT Services, a. s., IDDS: zbsdk9i  
sídlo: Duhová č.p. 1531/3, Michle, 140 00 Praha 4
7. Dial Telecom, a.s., IDDS: p4vdqdt  
sídlo: Křižíkova č.p. 237/36a, Karlín, 186 00 Praha 86
8. Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost, odbor Nemovitý majetek, IDDS: fhidrk6  
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9
9. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu  
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
10. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
11. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy  
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
12. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq  
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2  
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
14. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3  
sídlo: Na hroudě č.p. 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha 10
15. ROYAL JORCO, spol. s r.o., IDDS: dbhyzbq  
sídlo: Budějovická č.p. 1123/13, 140 00 Praha 4-Michle
16. Sdružení Budějovická s.r.o., IDDS: rqzcxzy  
sídlo: Budějovická č.p. 578/80, 140 00 Praha 4-Krč
17. SITEL, spol. s r.o., IDDS: 69779z9  
sídlo: Baarova č.p. 957/15, 140 00 Praha 4-Michle
18. Společenství vlastníků jednotek pro dům čp.1188-1189, Praha 4 - Michle, IDDS: 882dvaw  
sídlo: Přímětická č.p. 1189/14, 140 00 Praha 4-Michle
19. Společenství vlastníků pro dům Budějovická 385, IDDS: 3eset3d  
sídlo: Budějovická č.p. 385/30, 140 00 Praha 4-Krč

20. Společenství vlastníků Přímětická 1192 až 1195, IDDS: yv3vfk  
sídlo: Přímětická č.p. 1193/26, 140 00 Praha 4-Michle
21. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i  
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
22. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji  
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
23. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acih  
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
24. VOLNÝ, a.s., IDDS: q3dgycy  
sídlo: Křižíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
25. Vladimír Plch, IDDS: gqrvs69  
trvalý pobyt: Přímětická č.p. 1201/44, 140 00 Praha 4-Michle
26. Městská část Praha 4, zast. OKAS Úřadu MČ Praha 4, IDDS: ergbrf7  
sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4-Krč

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, veřejnou vyhláškou:

28. 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
29. Úřad městské části Praha 4, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků  
doručení, IDDS: ergbrf7  
sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4

III. ostatní:

30. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, Antala Staška č.p. 2059/80b, Praha 4  
**+ spis**

III. na vědomí

31. OPAL REAL spol. s r.o., IDDS: maurhmi  
sídlo: Rohanské nábřeží č.p. 671/15, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
32. MHMP STR/Fr