



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 351117/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 400149/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jiřina Durčáková
236 00 4769
Počet listů: 59
Datum:
18.5.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali

**Mgr. Vlasta Balíková, nar. 2.8.1965, Nad Klikovkou 1477/14, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ivan Benda, nar. 8.3.1962, Pod Klamovkou 472/7, 150 00 Praha 5-Košíře,
Jan Čejchan, nar. 26.8.1952, Nad Klikovkou 1444/23, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Magdalena Flaksová, nar. 13.4.1977, Nad Klikovkou 1790/6, 150 00 Praha 5-Smíchov,
RNDr. Květoslava Fuksová, CSc., nar. 15.8.1946, Nad Klikovkou 1790/6, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Johana Grohová, nar. 23.7.1973, Zborovská 1074/30, 150 00 Praha 5-Smíchov,
JUDr. Iveta Hodková, CSc., nar. 1.12.1963, Nad Klamovkou 1415/4, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Terezie Hradilková, nar. 18.4.1961, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov,
prof. Ing. Eduard Hulicius, CSc., nar. 22.12.1948, Nad Klikovkou 1402/15, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Drahomíra Křepinská, nar. 14.3.1954, Nad Klikovkou 1439/33, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Marie Martinovská, nar. 16.6.1974, Nad Klamovkou 1463/5, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Petr Mucha, nar. 21.10.1968, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov,
MDDr. Pavlína Novotná, nar. 8.1.1983, Nad Klikovkou 1475/10, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Mgr. Veronika Petr Krejčová, nar. 4.9.1979, Nad Klikovkou 1401/17, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Daniel Schenk, nar. 3.4.1979, Podbělohorská 1437/56, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Jiří Skočdopole, nar. 27.4.1970, Nad Klamovkou 1826/8, 150 00 Praha 5-Smíchov,
Ing. Georgi Štilijanov, CSc., nar. 28.10.1949, V Aleji 1020/1, 252 19 Rudná,
Marie Tomková, nar. 30.3.1972, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov,**
které zastupuje JUDr. Karel Vlček advokát, U Hostavického potoka 787/37, Praha 9-Hostavice, 198 00 Praha 98,

a
Ing. René Siwy, nar. 27.11.1964, Nad Lomem 838/20, Praha 4 – Braník, 147 00 Praha 47,
kterého zastupuje JUDr. Filip Chytrý, Malátova 633/12, 150 00 Praha 5-Smíchov,

a

Městská část Praha 5, Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozvoje, Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D., IČO 00063631, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov,

a

Vila Klamovka, s.r.o., IČO 09706950, U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady,
kterou zastupuje Mgr. Sára Uličníková, Radlická 751/113e, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti AGO Development s.r.o., IČO 27574563, Pod svahem 1881/19, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47, kterou zastupuje JUDr. Martin Kopecký, advokát se sídlem Kaprova 15/11, 110 00 Praha 1, dle ust. § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31.12.2023 a ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů, Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad pod č.j. **MC05 321555/2024, spis.zn. MC05/OSU/9109/2024/No/Sm.p.4112 ze dne 16.12.2024**, jehož předmětem je

schválení stavebního záměru na stavbu nazvanou jako „Novostavba – bytový dům Nad Klamovkou“, Praha 5, k.ú. Smíchov,

na pozemcích parc. č. 4111, 4112 a 4856 v katastrálním území Smíchov,

rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. MC05 321555/2024, spis.zn. MC05/OSU/9109/2024/No/Sm.p.4112 ze dne 16.12.2024 se **ruší a věc se vrací k novému projednání.**

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

AGO Development s.r.o., Pod svahem 1881/19, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

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

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

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. MC05 321555/2024, spis.zn. MC05/OSU/9109/2024/No/Sm.p.4112 ze dne 16.12.2024, kterým schválil stavební záměr na stavbu nazvanou jako „Novostavba – bytový dům Nad Klamovkou“, Praha 5, k.ú. Smíchov. Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání

Mgr. Vlasta Balíková, nar. 2.8.1965, Nad Klikovkou 1477/14, 150 00 Praha 5-Smíchov, Ivan Benda, nar. 8.3.1962, Pod Klamovkou 472/7, 150 00 Praha 5-Košíře, Jan Čejchan, nar. 26.8.1952, Nad Klikovkou 1444/23, 150 00 Praha 5-Smíchov, Mgr. Magdalena Flaksová, nar. 13.4.1977, Nad Klikovkou 1790/6, 150 00 Praha 5-Smíchov, RNDr. Květoslava Fuksová, CSc., nar. 15.8.1946, Nad Klikovkou 1790/6, 150 00 Praha 5-Smíchov, Johana Grohová, nar. 23.7.1973, Zborovská 1074/30, 150 00 Praha 5-Smíchov, JUDr. Iveta Hodková, CSc., nar. 1.12.1963, Nad Klamovkou 1415/4, 150 00 Praha 5-Smíchov, Terezie Hradilková, nar. 18.4.1961, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov, prof. Ing. Eduard Hulicius, CSc., nar. 22.12.1948, Nad Klikovkou 1402/15, 150 00 Praha 5-Smíchov, Drahomíra Křepinská, nar. 14.3.1954, Nad Klikovkou 1439/33, 150 00 Praha 5-Smíchov, Mgr. Marie Martinovská, nar. 16.6.1974, Nad

Klamovkou 1463/5, 150 00 Praha 5-Smíchov, Mgr. Petr Mucha, nar. 21.10.1968, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov, MDDr. Pavlína Novotná, nar. 8.1.1983, Nad Klikovkou 1475/10, 150 00 Praha 5-Smíchov, Mgr. Veronika Petr Krejčová, nar. 4.9.1979, Nad Klikovkou 1401/17, 150 00 Praha 5-Smíchov, Daniel Schenk, nar. 3.4.1979, Podbělohorská 1437/56, 150 00 Praha 5-Smíchov, Jiří Skočdopole, nar. 27.4.1970, Nad Klamovkou 1826/8, 150 00 Praha 5-Smíchov, Ing. Georgi Štilijanov, CSc., nar. 28.10.1949, V Aleji 1020/1, 252 19 Rudná, Marie Tomková, nar. 30.3.1972, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov, které zastupuje JUDr. Karel Vlček advokát, U Hostavického potoka 787/37, Praha 9-Hostavice, 198 00 Praha 98,

a

Ing. René Siwy, nar. 27.11.1964, Nad Lomem 838/20, Praha 4 – Braník, 147 00 Praha 47, kterého zastupuje Filip Chytrý, Malátova 633/12, 150 00 Praha 5-Smíchov,

a

Městská část Praha 5, Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozvoje, Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D., IČO 00063631, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov,

a

Vila Klamovka, s.r.o., IČO 09706950, U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady, kterou zastupuje Mgr. Sára Uličníková, Radlická 751/113e, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58.

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.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo všem odvolatelům doručeno prostřednictvím úřední desky dne 2.1.2025. Odvolání podané Ing. René Siwym bylo podáno dne 14.1.2025. Odvolání odvolatelů zastoupených JUDr. Karlem Vlčkem, advokátem bylo podáno dne 14.1.2025. Odvolání společnosti Vila Klamovka bylo podáno dne 14.1.2025. Odvolání Městské části Praha 5 bylo podáno dne 15.1.2025. Podaná odvolání jsou včasná a přípustná.

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

Dne 1.8.2016 nabylo účinnosti nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). Toto nařízení svým ust. § 86 zrušilo předchozí nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy a v ust. § 85 stanovilo přechodná ustanovení. Dle odst. 1 tohoto ustanovení se dokumentace a projektové dokumentace zpracované do 30.9.2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na

výstavbu v hl. m. Praze (OTPP), ve znění pozdějších předpisů, předložené stavebnímu úřadu do 30.9.2016 posuzují dle vyhlášky OTPP. Dle odst. 2 ust. § 85 nařízení se dokumentace a projektové dokumentace zpracované od 1.10.2014 do 15.1.2015 podle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy a předložené stavebnímu úřadu do 15.1.2017 posuzují dle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy a podle odst. 3 se dokumentace a projektové dokumentace zpracované od 16.1.2015 do 31.7.2016 podle vyhlášek č. 501/2006 Sb., a č. 268/2009 Sb., a předložené stavebnímu úřadu do 31.7.2017 posuzují dle těchto vyhlášek. Ve všech ostatních případech se dle odst. 4 postupuje dle nového nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, tzn. dle účinných Pražských stavebních předpisů. Záměr je posuzován dle PSP.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 14.12.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem záměru je novostavba objektu pro bydlení (bytového domu) s podlažností 1 PP a 4 NP ustupujícím, plochou střechou, výškou atiky 3. NP cca 10,3 m a výškou atiky 4. NP cca 13,8 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 278,3 m n. m.). Kapacita objektu jsou 4 bytové jednotky. V rámci řešení dopravy v klidu je navrženo 8 parkovacích stání v garáží v 1. PP. Součástí záměru je dále technická infrastruktura (související s provozem a užíváním navrženého bytového domu), zpevněné plochy (pochozí a pojízdné), terasy/balkony, oplocení, opěrné stěny, terénní úpravy a dočasné stavby zařízení staveniště.

Dle ÚAP 2024, šestá aktualizace se záměr nachází v lokalitě číslo 338 s názvem lokality Hřebenka s typem struktury zahradního města v území stabilizovaném. Převládající využití je obytné.

Lokalita odpovídá struktuře zahradního města, kterou dle ÚAP 2024 tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve svazích často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V této urbanistické struktuře se můžou vyskytovat lokální dominanty, zpravila se jedná o veřejné budovy (např. kostely, divadla, radnice apod.) Stavba svou výškou tvoří lokální dominantu.

V předmětné lokalitě č. 338 Hřebenka jsou rodinné domy doplněny nezanedbatelným množstvím bytových domů, např. bytový dům na pozemcích parc.č. 4178, 4180 a 4262/6 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4670/4 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4670/3 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemcích parc.č. 4409/6, 4409/7, 4409/8 a 4409/9 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4505/2 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4472 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4621/2 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4597/2 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3900 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3906/3 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3878 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3842/5 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3315/2 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3314 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 3195 v k.ú. Smíchov, novostavba bytového domu na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov atd.

Pro posouzení stavby z hlediska jejího souladu s PSP si odvolací správní orgán vymezil referenční lokalitu i s ohledem na charakter lokality, ulicemi Podbělohorská, Pod lipkami, Pod stadiony k ulici Pod Hybšmankou (ulice Pod Hybšmankou již nepatří do lokality Hřebenka), kolmo navazující na ulici Nad Klikovkou a Třístoličnou.

Odvolatelé Mgr. Vlasta Balíková, Ivan Benda, Jan Čejchan, Mgr. Magdalena Flaksová, RNDr. Květoslava Fuksová, CSc., Johana Grohová, JUDr. Iveta Hodková, CSc., Terezie Hradilková, prof. Ing. Eduard

Hulicius, CSc., Drahomíra Křepinská, Mgr. Marie Martinovská, Mgr. Petr Mucha, MDDr. Pavlína Novotná, Mgr. Veronika Petr Krejčová, Daniel Schenk, Jiří Skočdopole, Ing. Georgi Štilijanov, CSc., Marie Tomková, které zastupuje JUDr. Karel Vlček advokát, uplatnili následující námítky (*kurzívou, zkráceno*), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

Dle odvolatelů je rozhodnutí zcela nepřezkoumatelné. Účastníci v řízení vznesli řadu námitek, které nebyly vypořádány vůbec nebo nedostatečně. Rozhodnutí postrádá úvahu stavebního úřadu jakým způsobem návrh splňuje požadavky právních předpisů. Jako příklad uvádějí vypořádání námítky týkající se pohody bydlení, kdy stavební úřad pouze citoval obecné právní závěry, které však následně neaplikoval na předmětnou věc. Pohoda bydlení tak nebyla stavebním úřadem dostatečně vypořádána.

Nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí spočívá v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí, přičemž nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost předchází případné nepřezkoumatelnosti pro nedostatek jeho důvodů; důvody rozhodnutí lze zkoumat toliko u rozhodnutí srozumitelných (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 4. 2006, č. j. 31Ca 39/2005-70, č. 1282/2007 Sb. NSS).

Za nesrozumitelnost rozhodnutí soudy považují například případy, kdy odůvodnění nedává smysl, který by svědčil o skutkových a právních důvodech, které vedly správní orgán k vydání rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2003, č. j. 7 A 547/2002-24); pro rozpor výroku s odůvodněním (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2003, č. j. 2 Ads 33/2003-78, č. 523/2005 Sb. NSS) či pro výrok, který nemá oporu v zákoně (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2003, č. j. 7 A 181/2000-29, č. 11/2003 Sb. NSS), nebo není-li rozhodnutí rozčleněno na výrok a odůvodnění, protože není zřejmé, zda správní orgán rozhodl o všech návrzích účastníka řízení (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 10. 1994, č. j. 6 A 63/93-22).

Rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů je potom takové, z jehož odůvodnění není seznatelné, proč správní orgán považuje námítky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti tvrzené účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů. Rozhodnutí, jehož odůvodnění obsahuje toliko obecný odkaz na to, že napadené rozhodnutí bylo přezkoumáno a jeho důvody shledány správními, je nepřezkoumatelné, neboť důvody, o něž se výrok opírá, zcela chybějí (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 2. 1993, č. j. 6 A 48/92-23, publ. Pod č. 27/1994 v SpP).

Napadené rozhodnutí výše uvedeným kritériím vyhovuje, neboť je z něj jednoznačně zřejmé, proč stavební úřad rozhodl uvedeným způsobem, o čem rozhodl, přičemž v odůvodnění rozhodnutí popsal důvody a skutkové okolnosti, které k jeho rozhodnutí vedly. Napadené rozhodnutí je přehledným způsobem rozčleněno, přičemž obsahuje shrnutí relevantní právní úpravy, ze které stavební úřad při svém rozhodování vycházel a o níž se výrok rozhodnutí opírá. Vypořádání námitek odvolatelů je sice stručné, nicméně je toto rozhodnutí obsahuje.

Dále se odvolací správní orgán vyjadřuje k jednotlivým imisím, které mohou ovlivnit pohodu bydlení v území:

Z hlediska odpadů - navržený záměr bytového domu s celkem 4 bytovými jednotkami nebude mít nadlimitní produkci odpadu, jako je tomu u výrobních firem, z hlediska odpadu bude tento záměr produkovat komunální odpad, kdy jako u sousedních rodinných domů či bytových domů bude tento likvidován pomocí popelnic a jejich svozu stejným svozovým vozem o stejné četnosti, jako u stávajících staveb. Dále budou v bytovém domě vznikat odpadní vody, bytový dům bude napojen na veřejnou kanalizaci, kde budou tyto odpadní vody likvidovány. Vzhledem k účelu užívání stavby (k bydlení) užíváním záměru nebudou produkovány nadlimitní odpady, které by měly vliv na pohodu bydlení odvolatelů, z důvodu likvidace odpadu nebude v místě stavby navýšena doprava apod.

Další posuzovanou imisí je voda, navrhovaný bytový dům nebude produkovat vodu jako imisi, pokud se nebude jednat o vody dešťové. Dle projektové dokumentace bude mít bytový dům retenční nádrž o objemu 7 m³ s regulovaným odtokem 0,88 l/s do revizní kanalizační splaškové šachty. Návrh odvodnění je proveden s ohledem na hydrogeologický posudek, s návrhem likvidace dešťových vod souhlasily dotčené orgány, kdy na záměr bylo vydáno souhrnné závazné stanovisko a vyjádření ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí, č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 a jeho aktualizace pod č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024. Dále bylo na záměr vydáno vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023.

Odbor ochrany životního prostředí Úřadu městské části Prahy 5 jakožto vodoprávní úřad se záměrem souhlasil se závěrem, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod. Odvolatelé tato závazná stanoviska ve svých odvoláních napadli, obsahem odvolání je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé 18 fyzických osob, MČ Praha 5 a Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu neposouzení terénních úprav, posouzení jiné dokumentace vodoprávním úřadem než byla předložena stavebnímu úřadu, nebylo dořešeno nakládání se srážkovými vodami viz vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023, závazné stanovisko je nepřezkoumatelné, jelikož jeho obsahem není řešení zemních prací a není odůvodněn rozsah a užití retenční nádrže. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472395/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, MHMP Odbor ochrany prostředí, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 26.6.2025 byla odvolacímu správnímu orgánu doručena změna závazného stanoviska MHMP OCP č.j. MHMP 654213/2025, ze dne 25.6.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění. Dále dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno rozhodnutí, kterým se souhrnné stanovisko ze dne 23.11.2023 pod č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ruší jako nadbytečné a navazující závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024 se rovněž ruší jako nadbytečné.

Dále je nutné posoudit možnost obtěžování kouřem. Záměrem je bytový dům, který má jako zdroj tepla navržena tepelná čerpadla, která kouř neprodukují. Stavba nebude své okolí obtěžovat kouřem nad mez v lokalitě přípustnou.

Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472395/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, MHMP Odbor ochrany prostředí, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručena změna závazného stanoviska MHMP OCP č.j. MHMP 654213/2025, ze dne 25.6.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění. Dále dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno rozhodnutí, kterým se souhrnné stanovisko ze dne 23.11.2023 pod č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ruší jako nadbytečné a navazující závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024 se rovněž ruší jako nadbytečné.

Předmětem závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 z hlediska ochrany ovzduší uvedeného na str. 4-5 souhrnného stanoviska č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 je souhlas orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší. Souhlas se váže k projektové dokumentaci pro společné povolení „pl architekti“ z 10/2023, odpovědný projektant Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D. V závazné části stanoviska je uvedeno toto: „V rámci užití tepelných zdrojů - 2x tepelné čerpadlo a solární kolektory - nejsou naše zájmy dotčeny.

Předmětem navazujícího závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 vydaného z hlediska ochrany ovzduší č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024 k předmětnému záměru dle projektové dokumentace pro

společné povolení z 1/2024, odpovědný projektant Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D., je taktéž souhlas s uvedeným záměrem.

Další imisí, která může užíváním stavby vznikat, je prach. Užíváním jednotlivých bytových jednotek v obytných domech nebude produkován prach, odlišný od jiných staveb pro bydlení, lze předpokládat, že nedojde k navýšení imise prachu.

Plyn – navržený bytový dům ani jeho obyvatelé užíváním bytů nebudou tvořit tuto plynovou imisi, jak již bylo uvedeno výše vytápění je zajištěno pomocí dvou tepelných čerpadel o jednotlivém výkonu 16 kW.

Světlo – běžný provoz bytů v bytovém domě, kde předpokladem je večerní svícení v místnostech nebo na terase, nevytváří nevyhovující světelné podmínky, lze předpokládat, že světlo užívané při užívání bytu nebude obtěžovat nad přípustnou mez, neboť bude sloužit pro orientaci nebo pro práci lidí, nebude tedy takové intenzity, aby oslňovalo a znemožňovalo spánek v noci ve vedlejších stavebách, jako by tomu mohlo být např. u sportovišť s večerním provozem nebo u provozoven. Nelze předpokládat, že osvětlení v bytech bytového domu ovlivní světelný smog v lokalitě, neboť se bude vyskytovat převážně uvnitř budovy a nebude dosahovat takové intenzity, aby k takovému jevu mohlo dojít. V zásadě každá stavba pro bydlení produkuje světlo.

Stín – každá stavba vrhá stín, pokud však při jejím umístění jsou splněny odstupové vzdálenosti mezi stavbami a od hranic pozemků stanovené PSP, lze předpokládat, že nedojde k omezení vlastníků sousedních nemovitostí. Stavebník dne 25.8.2025 doložil zpřesnění odstupových úhlů, konkrétně byl doplněn výkres č. C.3.a s názvem Dodatek C.3 – vertikální odstupový úhel a výkres č. C.3 s názvem Koordinační situační výkres, kdy byl veden řez dle PSP, tzn. osou výřezu úhlu 45°. MHMP STR tyto výkresy posoudil a konstatuje, že vertikální i horizontální úhel byl splněn. Ve výkresu č. C.3 s názvem Koordinační situační výkres je vyznačena výšeč vzdálená od fasády 25°. V úhlu, který tvoří 45° (v tomto případě 47°, k rohu navrhované stavby, což je ještě příznivější situace, než požaduje PSP) je veden osou vertikální úhel 45° od nejnižše položeného okna obytné místnosti (parapet +277,81 m n. m. BpV, který naplňuje požadavky PSP.

Regulace odstupů od okolních budov si klade za cíl garantovat minimální volný prostor před okny obytných místností stávající zástavby. Pravidlo se neuplatňuje na stavby navrhované (jejich okna), ale uplatňuje se pouze na vztah nové zástavby vůči stávající, kde je na místě garantovat minimální standard obecným předpisem a kde by hrozila snaha stavebníka navrhovat nové stavby na úkor staveb stávajících a jejich obyvatel. Regulace se vztahuje pouze na jednotlivá okna obytných místností, nikoli na celou fasádu nebo stavbu.

Principem regulace je odstupový úhel, který vymezuje minimální volný prostor před oknem, a to kombinací půdorysné výšeče 45° a vertikálního limitu v úhlu 45°. Výšeč lze orientovat libovolným směrem, nelze ji však přiblížit k fasádě posuzovaného okna na méně než 25° a sčítat z částí. Zároveň jsou přesně specifikovány typy překážek, které nesmí omezit volný prostor, aby nemohlo dojít k posuzování nerelevantních překážek, např. stožárů veřejného osvětlení nebo vegetace. Systém je nastaven tak, aby zohledňoval skutečné prostorové parametry zástavby nezávisle na orientaci fasád a tvarovém řešení staveb. Byl vytvořen na základě obdobných příkladů ze zemí západní Evropy, především z města Vídně, a jeho fungování bylo podrobně ověřováno na různých systémech zástavby v pražském prostředí.

Hluk – Navržený bytový dům neprodukuje hluk z výroby nebo dopravy pro podnikání. Zdrojem hluku může být mluvené slovo nebo provoz osobních automobilů obyvatel a jejich návštěv. Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o bytový dům se 4 bytovými jednotkami, záměr se nachází v zastavěném území, v zástavbě s rodinnými domy, vilami či dalšími bytovými domy, kde již určitá míra hluku v okolí existuje. Z hlediska limitů není pro mluvené slovo stanoven žádný limit, resp. dle § 30 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, se hlukem rozumí zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož imisní hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. Za hluk podle věty první se nepovažuje

zvuk působený hlasovým projevem fyzické osoby, nejde-li o součást veřejné produkce hudby v budově, hlasovým projevem zvířete, zvuk z produkce hudby provozované ve venkovním prostoru apod.

Jak již bylo uvedeno výše, dotčeným orgánem hájícím zájmy na úseku ochrany veřejného zdraví, mezi které patří také nadlimitní hluk, je HSHMP, která k záměru vydala kladné závazné stanovisko. Toto závazné stanovisko bylo vydáno na podkladě hlukové studie, která výpočty neprokázala nadlimitní hluk z tepelných čerpadel, pro ověření správnosti výpočtu má stavebník povinnost před zahájením užívání stavby předložit HSHMP protokol měření hluku z provozu všech instalovaných stacionárních zdrojů, který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním a v chráněném vnitřním prostoru stavby v denní i noční době. Ze závěrů závazných stanovisek vyplývá, že záměrem nebudou překročeny zákonem požadované limity hluku.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko HS hl. m. Prahy č.j. HSHMP 24987/2024, sp.zn. S-MHMP 24987/2024 ze dne 24.5.2024. Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé 18 fyzických osob a Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu stanovení doby provádění prací, tudíž s předloženou hlukovou studií. Toto závazné stanovisko nahradilo předchozí závazné stanovisko ze dne 8.11.2023 pod č.j. HSHMP 57926/2023. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472832/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo zdravotnictví ČR, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 24.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví č.j. MHMP 472832/2025, ze dne 7.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Otřesy – užíváním stavby nebudou produkovány otřesy, nejedná se o výrobní prostory, jedná se o stavbu k bydlení, tedy v lokalitě zcela obvyklou.

Doprava – Provozem stavby nebude obtěžováno okolí nad míru obvyklou, protože záměrem je malý bytový dům o čtyřech bytových jednotkách, kdy nárůst dopravy bude marginální. Doprava v klidu je řešena 8 parkovacími stáními situovanými v garáži v 1. PP, proto dopravní přetížení stávající komunikační sítě nebude nijak významné.

Některé imise (prach, hluk a odpad) budou vznikat nad míru přiměřenou okolí pouze v průběhu stavby, což bude mít za následek krátkodobé narušení pohody bydlení odvolatelů. Z tohoto důvodu byli odvolatelé zahrnuti mezi účastníky řízení, aby mohli hájit svá vlastnická práva. Působení těchto imisí bude jen dočasné, budou trvat jen po dobu výstavby. I když se bude jednat o hodnoty nad míru přiměřenou okolí, hodnoty imisí nepřekročí zákonnou mez. Pokud budou mít účastníci řízení dojem, že imise ze stavby (především hluk a prach) překračují zákonem stanovené limity, mohou se obrátit na dotčené orgány, aby provedli kontrolu dodržování zákonem stanovených požadavků. V závazných stanoviscích byly stanoveny podmínky pro provedení stavby tak, aby negativní vliv na okolní pozemky a stavby byl co možná nejmenší, dotčené orgány mají právo v průběhu stavby kontrolovat dodržování jimi stanovených opatření. Stavební úřad tyto podmínky převzal do svého napadeného rozhodnutí.

Při stanovení zastavěnosti pozemku stavbami je nutné přihlídnout také k druhu stavby, neboť jiná bude zastavěnost pozemku stavbou u rodinného domu, kde stavebník bude požadovat, aby mohl zahradu u rodinného domu využívat k pobytu venku a k rekreaci, a jiná bude zastavěnost u bytového domu, kde, již musí dojít k dohodě mezi několika vlastníky, kdo bude zahradu udržovat a kdo jí bude k jakému účelu užívat, proto zde bude potřeba zeleně menší. Také s ohledem na nárožní objekt není potřeba zeleně v takové míře, jak bylo uvedeno výše. Předmětem záměru je stavba bytového domu se 4 bytovými jednotkami, kdy zastavěná plocha nadzemí části stavby bude činit 274 m², kdy v referenčním území lze nalézt stavby šesti bytových domů, mj. bytový dům na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov má dle rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 6.1.2021 výšku hřebene šikmé střechy 13,5 m od úrovně podlahy 1.NP, tj. 252,55 m n. m., resp. výšku hřebene šikmé střechy 16,7 m od úrovně podlahy 1. PP, tj. 249,35 m

n. m., hrubou podlažní plochu (HPP) pro účely bydlení 1 019,1 m², zastavěnou plochu hlavním objektem 363,7 m² a předpokládaný počet bytů 7 a počet garážových parkovacích stání 14. Dále bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov s podlažností 3 NP, resp. počtem podlaží nad terénem max. 4, a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu 304 m² nebo bytový dům na pozemku parc.č. 4027 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu 278 m². Z uvedeného je zjevné, že porovnáním nejbližších bytových domů lze dospět k závěru, že navrhovaný bytový dům má nejmenší zastavěnou plochu z porovnávaných staveb.

Záměr proto nevybočuje z míry zastavěnosti v referenčním území. Zde je také nutné podotknout, že provedeným záměrem nedojde k úbytku veřejné zeleně, která zůstane nedotčená, a že stavebník zeleň do území vrací tím, že jak střecha podzemního podlaží tvořící pochozí terasy, tak i střechy nadzemní části stavby budou zelené (bude zde vegetační souvrství a plochy budou osázeny). Povoláním záměru proto nedojde ke změně kvality prostředí či pohody bydlení z důvodu úbytku zeleně.

Nejvyšší správní soud ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“. To však neznamená, že dojde k nepřiměřené změně pohody bydlení, zejména když jak stavba původní, tak i nově navržený záměr jsou stavbami pro bydlení bez služeb či výroby, které by mohly v lokalitě určené k bydlení působit rušivě.

S ohledem na výše uvedené porovnání jednotlivých složek dospěl odvolací správní orgán k závěru, že stavba je v souladu s charakterem lokality a nevyvolá imise, které by překračovaly přiměřenou míru v lokalitě obvyklou.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé namítají, že stavební úřad i orgán územního plánování vadně určily regulovanou výšku stavby, Tato zásadní vada se promítá i do posouzení stavby s ust. § 20 odst. 1 PSP a do posouzení souladu stavby s územním plánem. Stavební úřad uvedl, že regulovaná výška stavby činí 10,36 m. Dle stavebního úřadu se jedná o výšku od úrovně terénu ve výšce podlahy 1. NP po atiku 3. NP. Tato výška nesplňuje podmínky stanovení regulované výšky dle § 27 PSP. Dle ust. § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou budovy rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Dle ust. § 27 odst. 2 PSP platí, že nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, je od maximální regulované výšky možné vystavět ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2m. Dle odvolatelů pro splnění § 27 odst. 2 musí být 4. NP ustoupeno o 2m od tří obvodových stěn stavby.

Ustoupení 4. NP je dle projektové dokumentace následující:

- a) od jihozápadní obvodové stěny 4.NP ustoupeno není;*
- b) od severozápadní obvodové stěny (orientovaná ke stavební čáře) je 4NP ustoupeno o 2.000 mm;*
- c) od severovýchodní obvodové stěny (orientovaná ke stavební čáře) je 4NP ustoupeno o 2.080 mm;*
- d) od jihovýchodní obvodové stěny je 4NP ustoupeno o 1.800 mm.*

Stavba tedy požadavek 2m splňuje pouze vůči dvěma obvodovým stěnám. Regulovaná výška tedy musí zahrnovat i 4. NP, tj. regulovaná výška činí nejméně 13,761 m.

Stavební úřad v rozhodnutí odkázal na výšku od úrovně terénu ve výšce podlahy 1 NP, tj. od nadmořské výšky 288,626 m.n.m. To však není nejnižší bod přilehlého terénu.

Přesná výška nejnižšího bodu terénu z projektové dokumentace nevyplývá, v projektu chybí výškové kóty. Bude se však dle odvolatelů jednat přibližně o výšku 285,626 m.n.m. (tj. -3m oproti kótě 0). Nelze přihlížet k úrovni upraveného terénu, který je podél severovýchodní obvodové stěny navýšen prakticky do horní

úrovně stropu 1. PP. Regulovaná výška od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy ve skutečnosti může činit až 16,761 m.

Projektová dokumentace neobsahuje dostatečné podklady pro posouzení výšky jednotlivých součástí záměru. Dokumentace neobsahuje výškové kóty terénních úprav, výška opěrných zdí není promítnuta do řezů, což ztěžuje orientaci. Chybí řezopohled ulicí Nad Klikovkou. Na žádném výkresu není vyobrazeno zábradlí na střeše stavby, na vizualizacích je zábradlí zobrazeno. Umístěním zábradlí může dojít k dalšímu navýšení stavby, které stavební úřad nebral v úvahu.

Odvolací správní orgán z výkresové dokumentace zjistil, že regulovaná výška je zjistitelná ve výkresech č. D.1.1.9 Podélný řez C-C, č. D.1.1.8 Příčný řez B-B a č. D.1.1.7 Příčný řez A-A. Odvolatelé ve svém odvolání uvedli výřez výkresu pohledů, ze kterého nemusí být parná regulovaná výška stavby, jelikož výkresy pohledů zobrazují boční pohledy na fasády objektu ze všech stran, vždy kolmo k fasádě (nářesy). Zobrazují se na nich všechny hrany viditelné na fasádách – hrany oken, dveří, střech a komínů, ale také hrany výklenků či výčnělků, balkonů a další. Pohledy se pojmenovávají podle směru pohledu s ohledem na světové strany, tzn. pohled severní, východní, jižní a západní. Výšky terénu se zobrazují primárně ve výkresech řezů, v pohledech pak výšky, které nelze vyčíst z výkresů pohledů s ohledem na konfiguraci terénu. Dle vyhlášky č. 499/2006 S., o dokumentaci staveb má být na výkresu pohledů vyznačeno základní výškové řešení.

Podle ustanovení § 26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie, nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Výšková hladina je charakterizována v § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výšku budovy“. V § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin, jež mají stanovenou minimální regulovanou výšku budov a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Výška stavby se posuzuje podle výškových hladin. Regulovaná výška budovy je definována v ustanovení § 27 odst. 1 PSP jako výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po výšku římsy. Jak již bylo uvedeno výše, stavba se nachází ve stabilizovaném území, výšková hladina bude proto odvozována z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech, protože pokud je umísťována stavba ve stabilizovaném území, je nutné v řešeném území vyhledat nejmenší a největší regulovanou výšku stávajících budov (tj. výšku římsy nebo atiky stávajících budov) a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny uvedené v § 25 odst. 2 PSP.

Hlavní římsou se podle pražských stavebních předpisů rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.

Územně analytické podklady pracují s pojmem „obvodová linie střechy“, se kterým stavební předpisy npracují, a to s odkazem právě na regulaci výškových hladin v pražských stavebních předpisech. Je tedy zřejmé, že za tímto účelem (určení výškové hladiny stávající zástavby) byly územně analytické podklady vypracovány (a jsou takto používány – viz rozsudky NSS ze dne 6. 3. 2023, č. j. 5 As 25/2021-174, bod 53, a ze dne 16. 12. 2025, č. j. 4 As 152/2025-41, bod 44).

V daném území pak lze umístit stavbu, jež nepodkročí minimální regulovanou výšku budovy podél stavební čáry orientované do uličního prostranství a nepřekročí maximální regulovanou výšku budov stanovenou u příslušné výškové hladiny. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP.

Zjednodušeně je možné konstatovat, že po odvození výškové hladiny lze vymežit „obrys možné budovy“, který je omezen maximální regulovanou výškou budovy (výškou římsy nebo atiky), střechou či ustoupeným podlažím dle § 27 odst. 2 PSP. Tvar nástavby budovy umístěný pod tímto obrysem není § 27 PSP regulován. Vymezený „obrys možné budovy“ může být překročen pouze vikýřem, který bude posuzován podle ustanovení § 27 odst. 3 PSP.

Odvolací správní orgán zjistil, že na str 2 napadeného rozhodnutí je uvedena kóta 1.NP ± 0,000 = 278,300 m n. m. Bpv, nikoliv kóta 288,626 m n. m, jak uvádějí odvolatelé. Z výkresu č. D.1.1.9 Podélný řez C-C a z výkresu č. D.1.1.2 Půdorys 1.NP jednoznačně vyplývá regulovaná výška stavby, která je s ohledem na svažitost terénu vypočítaná:

- 1) z kóty (-0,150) + (+10,326) = 10,476 m, kdy regulovaná výška stavby bude + 10,476 m;
- 2) z kóty (-2,856) + (+10,326) = 13,182 m, kdy nejnižší regulovaná výška se nachází na kraji vjezdové rampy do garáže, v tomto místě regulovaná výška činí tedy 13,182 m. Tato výška překračuje vymezenou hladinu v nejbližším okolí stavby, která je III (0 - 12,0 m).
- 3) z kóty (-3,150) + (+10,326) = 13,476 m, kdy nejnižší bod se nachází na podlaze 1.PP, tedy vjezdu do garáže. Tato výška překračuje vymezenou hladinu v nejbližším okolí stavby, která je III (0 - 12,0 m).

Odvolatelé tvrdí, že regulovaná výška od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy ve skutečnosti může činit až 16,761 m. Odvolatelé k výšce stavby u garáže připočítávají nesprávně ustoupené podlaží, které má výšku 3,44 m, součtem těchto hodnot vychází 16,916 m (odvolatelé vycházejí z hodnoty uvedené stavebním úřadem, proto je jejich hodnota nižší). Tato úvaha není správná, MHMP STR ověřil, že navrhovaná stavba má ustoupené podlaží ve smyslu ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP. Více k ustoupenému podlaží se odvolací správní orgán vyjádří níže v tomto rozhodnutí.

Výškové hladiny obvodových linií střech se v posuzovaném území dle ÚAP 2024 v lokalitě č. 338 Hřebenka se strukturou zahradního města pohybují ve více výškových hladinách, a to v hladině II (0 - 9,0 m), III (0 - 12,0 m) a v hladině IV (9 - 16 m). V nejbližším okolí navrhované stavby je hladina III (0 - 12,0 m).

Pokud jde o vjezd do garáže umístěné v 1. podzemním podlaží, v místě samotného vjezdu a tím tedy celých garážových vrat v délce 4,7 m dochází k překročení regulované výšky stavby. S ohledem na svažitost terénu se průběh regulované výšky mění, nicméně je nutné posuzovat vždy nejnižší bod upraveného terénu. Regulovaná výška v místě vjezdu do garáže přesahuje výškovou hladinu nejbližší okolní zástavby.

Vjezd do garáže představuje technický prvek, který vyžaduje úpravu terénu, aby byl umožněn plynulý a bezpečný vjezd vozidel do garáže. Z tohoto důvodu může být terén v oblasti vjezdu místně snížen, což je standardní a očekávaný zásah. Nicméně tato lokální úprava terénu znamená šíři 4,7 m při garážových vratech a s ohledem na sklon terénu pak ještě část objektu v místech rozšíření rampy přesahuje regulovanou výšku nejbližšího (bezprostředního) okolí, kdy délka obvodové stěny činí 19,95 m na obvodové stěně, nejedná se tedy o marginální část stavby. V tomto případě se tedy nejedná pouze o malý technický prvek.

Regulovaná výška stavby vždy vychází z maximální výšky konstrukce (římsy) vůči terénu. V tomto případě je navíc vjezd situován k sousednímu objektu (odvolatele pana Čejchana), který bude úpravou terénu při vjezdu ovlivněn.

Odvolací správní orgán konstatuje, že navržená stavba převyšuje převládající stávající výškovou hladinu III (0–12 m) v charakteristickém vzorku zástavby. Vzorek zástavby je vymezen referenční lokalitou, jak je uvedena již výše ulicemi Podbělohorská, Pod lipkami, Pod stadiony k ulici Pod Hybšmankou (ulice Pod Hybšmankou již nepatří do lokality Hřebenka), kolmo navazující na ulici Nad Klikovkou a Třístoličnou, ve které lze jednoznačně konstatovat, že stavba se svou výškou nepřizpůsobuje převládajícímu vzorku zástavby.

Pro srovnání je v lokalitě č. 338 Hřebenka dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy situován např. objekt (dvojdům) na pozemcích parc.č. 4107 a 4109 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 9,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4097 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 9,5 m; objekt na pozemku mj. parc.č. 4153 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 10,1 m; objekt na pozemku parc.č. 4155 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 11,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4131 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 13,1 m; řadové objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc.č. 4178, 4180 a 4262/6 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 12,6 m; objekt na pozemku parc.č. 4670/3 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 13,6 m; řadové objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc.č. 4491, 4493, 4495 a 4497 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 14,1 m; řadové objekty (výškově a hmotově spolupůsobí) na pozemcích parc.č. 4409/6, 4409/7, 4409/8 a 4409/9 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 15,3 m; objekt na pozemku parc.č. 4396 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 14,5 m; objekt na pozemku parc.č. 3900 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 15,6 m; objekt na pozemku parc.č. 3906/4 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 14,9 m; objekt na pozemku parc.č. 3878 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 15,0 m; objekt na pozemku parc.č. 4472 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 18,3 m; objekt na pozemku parc.č. 4621/2 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 17,8 m; objekt na pozemku parc.č. 4597/2 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 22,8 m; objekt na pozemku parc.č. 3315/2 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 12,7 m; objekt na pozemku parc.č. 3314 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 13,5 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 3195 v k.ú. Smíchov s max. výškou obvodových linií střech 20,5 m. Na těchto příkladech je patná různorodost zástavby v dané lokalitě Hřebenka.

Odvolací správní orgán se dále věnoval posouzení výškové regulace v bližším okolí navrhované stavby.

Sousední objekt na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 9,1 m; na něj navazuje objekt na pozemku parc.č. 4107 v k.ú. Smíchov, který má max. výšku obvodových linií střech 9,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4155 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 11,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4151 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 10,5 m. Lze tedy konstatovat, že stavby v bezprostředním okolí jsou zařazeny do výškové hladiny III 0 m–12 m. S touto výškovou hladinou je navrhovaný záměr v rozporu.

Nad regulovanou výšku je vystavěno ustupující podlaží ve smyslu ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP. Výška ustupujícího podlaží je od atiky posledního podlaží ve výšce od podlahy $1.NP = \pm 0,000 = 278,300$ m n. m. Bpv = 10,326 m po atiku ustupujícího podlaží ve výšce 13,761 m činí 3,44 m, požadavek že ustupující podlaží musí mít výšku do 3,5 m je splněn. Dále odvolací správní orgán posuzoval, zda je splněn i druhý požadavek, a to že ustupující podlaží musí být ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m. V tomto případě se jedná o nárožní objekt, který má 2 stavební čáry. V tomto specifickém případě je dána povinnost ustoupit pouze od uličních čar a již se neuplatní požadavek na ustoupení další obvodové stěny. Tuto úvahu lze podpořit skutečností, že kdyby se jednalo o objekt, který by byl obklopený 4 ulicemi, z logiky věci neexistuje žádná další obvodová stěna, od které by stavebník mohl odstoupit o 2 m. Stavba ustupuje o 2 m od uliční čáry v ulici Nad Klikovkou a o 2 m od uliční čáry v ulici Nad Klamovkou. Stavebník nad rámec požadavku ustupuje i další obvodovou stěnou o 2 m, přičemž v marginální části zateplení, tedy v délce 1 m je toto ustoupení sníženo na 1,82 m. Dle názoru odvolacího správního orgánu je požadavek ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP splněn.

Dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb není výkres obsahující řezopohled požadován, předložená výkresová dokumentace je přehledná a úplná. MHMP STR konstatuje, že součástí výkresové dokumentace je výkres s názvem řez ulicí Nad Klikovkou č. D.1.1.17 a s názvem řez ulicí Nad Klamovkou č. D.1.1.16. Tyto výkresy zobrazují průřez ulicí se stávající zástavbou v porovnání s navrhovanou stavbou.

Opěrné stěny jsou zakresleny v samostatné složce označené č. 3 paré a č. 4 paré včetně dodatku souhrnné technické zprávy. Složka obsahuje pohledy, schéma opěrných zdí a koordinační situační výkres. O doplnění podkladů stavební úřad účastníky řízení vyrozuměl ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu opatřením č. j. MC05 268462/2024 ze dne 04.11.2024, na úřední desce zveřejněným od 05.11.2024 do 21.11.2024, a požádal účastníky o vyjádření do 15 dnů ode dne doručení. Stavební úřad doplněné podklady přesně specifikoval:

1. Dodatek k projektu – maximální výšky opěrných stěn, D.1.2 - STAVEBNĚ KONTRUKČNÍ ŘEŠENÍ, vypracovaný v říjnu 2024 Ing. Michalem Kubalíkem, autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb;
2. Výkres Dl. 1.19 SCHÉMA OPĚRNÝCH ZDÍ, autorizovaný v říjnu 2024 Ing. arch. Petrem Lédlem, Ph.D., autorizovaným architektem;
3. Dodatek k Souhrnné technické zprávě k opěrným stěnám, Koordinační situační výkres C. 3 a výkresy opěrných stěn D. 1.1.14, D. 1.1.15, D.1.1.19, D.1.1.22, D.I.1.23.

S ohledem na skutečnost, že stavebník neprováděl takové terénní úpravy, které by vyžadovaly povolení stavebního úřadu, je podrobné kótování terénu nadbytečné. Terén byl upravován po částech v místech navržených opěrných stěn, úpravy terénu souvisí se stavbou bytového domu, nejde o samostatné terénní úpravy bez dalšího. Podle stavebního zákona a souvisejících vyhlášek jsou terénní úpravy, které podléhají povolení, zpravidla ty, které mění stabilitu území, jeho odtokové poměry nebo mají větší rozsah a dopad na okolí (např. větší zásahy do svahů, zásadní zásahy do hydrologického režimu apod.). Pokud stavebník navrhuje pouze dílčí úpravy terénu v místech navržených opěrných zdí, které jsou součástí hlavní stavby, nejde o samostatné terénní úpravy, ale o nezbytnou součást stavebních prací. Podrobné kótování terénu se provádí zejména tam, kde je třeba přesně vyhodnotit vliv terénních změn na okolí či rizika spojená s terénními zásahy. Pokud terénní úpravy nejsou rozsáhlé, nemění významně konfiguraci terénu, mimo bezprostřední okolí stavby a nesouvisejí s novou stavbou, podrobné kótování je nadbytečné, protože by nepřineslo další informace nutné k posouzení. Předložené výkresy jsou dostatečně přehledně kótovány včetně terénu v podrobnosti, jakou stavba tohoto typu vyžaduje. Pokud se upravuje terén pouze v místech plánovaných opěrných zdí jako součást stavby, postačuje jejich zakreslení a základní kótování, přičemž detailní kótování celého pozemku není nutné.

Terénní úpravy prováděné stavebníkem jsou dílčí, zaměřené výhradně na místa navržených opěrných zdí a souvisejí přímo se stavbou bytového domu. Nejde o samostatné terénní zásahy vyžadující povolení nebo rozsáhlé dokumentování. Proto je podrobné kótování terénu nadbytečné a postačuje základní zakreslení a kótování v rámci předložené dokumentace bytového domu, což stavebník splnil.

Podle platných technických a stavebních předpisů se prosklená zábradlí, která slouží jako bezpečnostní prvek na střeše (volně pochozí střeše), nezapočítávají do výšky stavby, protože se nejedná o plnohodnotnou konstrukci měnící objem stavby. Jde tedy o běžné prosklené zábradlí, které není konstrukčním nebo architektonickým prvkem definujícím výšku budovy, ale pouze bezpečnostním zařízením. Ve výkresech č. D. 1.1.14, D. 1.1.15, D.1.1.19, D.1.1.22, D.I.1.23 je prosklené zábradlí zakresleno schematicky, jelikož toto zábradlí není součástí projektové dokumentace, (jedná se pravděpodobně o marketingový podklad, který předložili odvolatelé ze stránek nabízejících byty k prodeji), projektová dokumentace je nejednoznačná, v technické zprávě D.1.2. je na str. 3 uvedeno, že střechy jsou nepřístupné. V technické zprávě části D.1.1 je uvedeno, že střecha v úrovni 4.NP je z větší části pochozí. Stavebník v průběhu řízení předložil novou vizualizaci, kde ustoupené podlaží zbarvil červenohnědou barvou bez extenzivní zeleně, nepochozí. Je tedy nejednoznačné, zda navrhovaná střecha bude nebo nebude pochozí. Doplněná souhrnná technická zpráva na str. 9 v § 58 zábradlí uvádí, že na ploché střeše bude zřízen záchytný systém. Námitka je v této části nepřezkoumatelná.

Námítky jsou částečně nedůvodné, námitka ohledně zábradlí je nepřezkoumatelná, důvodná je námitka ohledně regulované výšky, která je stavbou překročena.

Odvolatelé namítají rozpor s územním plánem. Namítají nezákonnost a nesprávnost závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 5.12.2022, č.j. MHMP 2503601/2023, přičemž požadují jeho přezkum nadřízeným správním orgánem.

Odbor územního rozvoje nedostatečně zjistil skutkový stav věci a nevyložil dostatečně související neurčité právní pojmy. Závazné stanovisko považují odvolatelé za nepřezkoumatelné.

Stavba má být umístěna do zastavitelného území v ploše s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, v území stabilizovaném. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Odvolatelé dále citují ze stanoviska OÚR a tvrdí, že toto posouzení ze strany OÚR je stíženo následujícími vadami:

- a) OÚR nevyložil, co konkrétně představuje „stávající urbanistická struktura“ v předmětné věci, a jakým konkrétním způsobem Stavba tuto stávající urbanistickou strukturu „zachovává“, „dotváří“ nebo „rehabilituje“ - to činí Závazné stanovisko OÚR nepřezkoumatelným;
- b) dle OÚR má být typická podlažnost v lokalitě 4 NP - ve skutečnosti je typická podlažnost v lokalitě 2 NP + valbová střecha a související podkrovní NP. OÚR tak nedostatečně zjistil skutkový stav věci;
- c) dle OÚR se Stavba bude nacházet ve výškové hladině III. Stavba se ve skutečnosti nachází ve výškové hladině IV, OÚR tedy zcela zásadně pochybil při přezkoumání projektové dokumentace Stavby a nedostatečně zjistil skutkový stav.

OÚR byl v první řadě povinen vymezit, jakým stabilizovaným územím se v předmětné věci zabývá. Jak již uvedli účastníci ve svých námitkách, relevantní území by mělo být vymezeno ulicemi Nad Klikovkou, Nad Klamovkou, Na vršku, Pod lipkami a ohraničeno zejména ulicí Podbělohorská. Toto území bylo na počátku dvacátých let minulého století nazváno „Na Šumavě“ a jednotně zastavěno Obecně prospěšným stavebním družstvem při Sociální ochraně státních zaměstnanců.

Následně odvolatelé definují, čím je lokalita charakteristická, tj. rozebírají způsob zastavění a výškové a hmotové uspořádání objektů a plošnou půdorysnou strukturu sídla.

Stavba má obdélníkový půdorys o rozměrech 13,7 x 20 m, zastavěnou plochu 274 m² (včetně podzemní části dokonce až 347,2 m²), hrubá podlažní plocha činí 998,2 m² a KPP 0,92. což odpovídá míře využití E. Žádná podobná stavba se v Lokalitě nevyskytuje a uvedené hodnoty jsou dalece nad průměrem hodnot v Lokalitě. K podpoře svého tvrzení vložili odvolatelé rozsáhlou tabulku. Účastníci zde vybrali domy nacházející se v ulicích Pod lipkami, Nad Klikovkou i Na vršku. Z přehledu výměr zastavěné plochy je zřejmé, že parametry domů jsou v případě všech tří ulic velmi podobné. Účastníci do tabulky zahrnuli i průměrné hodnoty s připočtením plochy garáže, která se u některých pozemků nachází u domu, a jejíž plocha standardně činí přibližně 50 m².

Stavba také nijak nerespektuje prostorové uspořádání domů v Lokalitě. Posouzení terénních úprav v Závazném stanovisku OÚR přitom zcela chybí, ačkoliv se jedná o stavební záměr, který posouzení souladu s ÚP vyžaduje.

Rovněž dle názoru účastníků navržené oplocení Stavby nerespektuje řešení všech plotů v ulici Nad Klikovkou a většiny v ulici nad Klamovkou. Zde jsou ploty členěny sloupky mezi plotovými díly, jsou dodrženy proporce podezdívky (v závislosti na sklonu ulic) a horních plotových dílů.

V souvislosti s urbanistickou strukturou Lokality účastníci dále odkazují na obsah vyjádření Národního památkového ústavu ze dne 5. 3. 2024 a citují z něj.

Účastníci dále odkazují na Odborný posudek kolonie Šumava zpracovaný paní Mgr. Alenou Krušínovou, sídlem nám. Na Balabence 1202/8, 190 00 Praha. Rovněž z tohoto posudku odvolatelé obsáhle citují.

Výše popsaná Lokalita tak má zcela jednoznačnou a ucelenou urbanistickou strukturu, kterou Stavba zásadním způsobem narušuje.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko MHMP UZR pod č.j. MHMP 2503601/2023, sp.zn. S-MHMP 2328820/2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu rozporu stavby s územním plánem, absence posouzení, zda se u stavby jedná o dotvoření, rehabilitaci nebo zachování ve stabilizovaném území s vymezením předmětné lokality apod. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472342/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 9.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-48650/2025-81, ze dne 8.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouští pozemek parc.č. 4853 v k.ú. Smíchov, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

Ministerstvo z pohledu územního plánování posuzuje záměr v celé vymezené lokalitě, v tomto případě v lokalitě č. 338 „Hřebenka“, tak jak jsou v územním plánu lokality členěny. Pokud by se měl záměr z hlediska rozsáhlé stavební činnosti posuzovat v užším (tzv. referenčním území) jednalo by se o takovou podrobnost, kterou již úřad územního plánování nerozlišuje. Kdyby si měl orgán územního plánování pro posouzení rozsáhlé stavební činnosti vymezit vlastní referenční území, odpadl by pak důvod území členit na jednotlivé lokality.

Odvolací správní orgán konstatuje, že porovnáním staveb v bližším okolí, dospěl ke stejnému závěru jako MMR, jelikož při posouzení referenčního území, které tvoří lokalitu blíže navržené stavby, kterou odvolací správní orgán vymezil ulicemi Podbělohorská, Pod lipkami, Pod stadiony k ulici Pod Hybšmankou (ulice Pod Hybšmankou již nepatří do lokality Hřebenka), kolmo navazující na ulici Nad Klikovkou a Třístoličnou, jsou např. následující stavby odpovídající stavbě navrhované a to, bytový dům na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov, s podlažností 3 NP + 2 střešní podlaží, a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu cca 364 m², bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov s podlažností 3 NP, resp. počtem podlaží nad terénem max. 4, a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu cca 304 m², nebo bytový dům na pozemku parc.č. 4027 v k.ú. Smíchov, s podlažností 5 NP, a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu cca 278 m².

Odvolací správní orgán vnímá pojem dotvoření stávající urbanistické struktury, tak že představuje v urbanistickém a stavebním kontextu proces, při kterém dochází k doplnění, vyplnění nebo rozšíření již existující a funkčně i prostorově vymezené urbanistické struktury, aniž by došlo k zásadní změně jejího charakteru, uspořádání či rozsahu. Jde tedy o takové stavební a územní zásahy, které respektují a podporují kontinuitu stávající zástavby a urbanistického uspořádání dané lokality. Dotvoření je tedy proces aktivního doplnění, nikoli pouhého zachování nebo obnovy, ale stále v mezích stávajícího urbanistického rámce. Jak již bylo uvedeno výše, stavba doplňuje již existující urbanistický celek. Nejedná se o rozsáhlou stavební činnost, ale o menší zásah, který je kompatibilní s regulativy daného území.

Pojem stávající urbanistická struktura označuje aktuální prostorové, funkční a kompoziční uspořádání zástavby a veřejných prostor v dané lokalitě nebo území. Jde o soubor architektonických, urbanistických a krajinných prvků, které určují charakter, organizaci a způsob využití území v jeho současném stavu. MMR ke stávající urbanistické struktuře uvedlo, že stávající urbanistická struktura daného území (lokality) je tvořena stavbami menšího měřítka i stavbami dominantnějšími, které spolu vzájemně spolupůsobí a utváří

charakter daného území (lokality). Předmětný záměr sice bude dominantnější než navazující stavby, rozhodně se ale nevymyká svou výškou, podlažností či objemem spektru stávajících staveb v daném území (lokality) a reálně nebude patřit ani ke skutečným výškovým a objemovým dominantám uplatňujícím se v lokalitě č. 338 „Hřebenka“ se shodnou urbanistickou strukturou dle územního plánu.

Odvolatelé ve svých odvoláních zároveň nesprávně pracují s pojmem „lokality“. Urbanizované území hl. m. Prahy je v ÚAP HMP jako územně plánovacím podkladu rozděleno na jednotlivé lokality podle typů urbanistické struktury, pokud mají být tedy výškové a objemové parametry záměru posouzeny ve vztahu k urbanistické struktuře území v rámci lokality, je z tohoto hlediska nutné posuzovat záměr primárně ve vztahu k parametrům stávajících staveb v rámci rozsahu příslušné lokality, nikoliv ve vztahu k odvolateli zúžené části této lokality.

V opačném případě by postrádalo smysl, aby byl v ÚAP HMP jako územně plánovacím podkladu vymezen rozsah jednotlivých lokalit, když by při posuzování souladu konkrétního záměru s urbanistickou strukturou území nemělo být k tomuto rozsahu lokality a parametrům zástavby v této lokalitě přihlíženo.

Odvolací správní orgán shrnuje, že platný územní plán rozdělil území Prahy do různých lokalit, které očísloval a přiřadil název lokality. V této celé lokalitě pak z hlediska územního plánu orgány územního plánování zkoumají, v případě že jde o stabilizované území, zda se jedná např. o rozsáhlou stavební činnost a zda jde o dotvoření, zachování nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury, která tvoří právě danou lokalitu apod.

Odvolací správní orgán následně z této lokality vymezuje tzv. referenční území, které se nachází v bližším okolí povolovaného záměru. Vymezení referenčního území není úkolem územního plánování, které posuzuje vhodnost záměru v širším kontextu, zejména s ohledem, zda se navržený záměr pohledově uplatní či nikoliv, proto posuzuje výšku stavby s ohledem na charakter celé lokality. Odvocatelé se mylně domnívají, že orgán územního plánování má v kompetenci rovněž posuzování PSP, které náleží výhradně stavebnímu úřadu. Námitky směřující k PSP jsou odvolacím správním orgánem vypořádány níže v tomto rozhodnutí.

Odvolací správní orgán shrnuje, že navrhovaná novostavba bytového domu je v tomto místě vhodná podle měřítka územního plánu, neboť respektuje urbanistickou strukturu a hodnoty okolního prostředí, nenarušuje památkovou rezervaci ani její ochranné pásmo (k závaznému stanovisku odboru památkové péče MHMP se odvolací správní orgán vyjádří níže v tomto rozhodnutí v rámci samostatné odvolací námítky), a vhodně doplňuje stávající charakter zástavby. Moderní architektonické řešení citlivě propojuje historické a současné prvky a přispívá ke kvalitě a rozvoji městského prostředí v dané lokalitě. V širším kontextu je možné konstatovat soulad navrhované stavby s urbanistickou strukturou.

Záměr je situován v zastavitelném území bez zvláštní ochrany zeleně, kde zeleň plní převážně doplňkovou a pobytovou funkci. Podíl vegetačních a nezpevněných ploch bude mírně snížen, ale bude doplněn o kačírkové plochy na terasách s retenční a mikroklimatickou funkcí. Za těchto okolností nelze dovodit rozpor záměru s požadavky na ochranu zeleně v daném území. Odvolací správní orgán pro srovnání uvádí, že dle výpisu z veřejného dálkového přístupu RÚIAN měla původní stavba na pozemku parc. č. 4111 v k. ú. Smíchov zastavěnou plochu 201 m², zatímco navrhovaná stavba má zastavěnou plochu 274 m². Nárůst zastavěné plochy tak činí 73 m², což je ve vztahu k charakteru bytového domu spíše omezený zásah do ploch zeleně.

Odvolatelé ve svém odvolání předložili přehledovou tabulku, ve které jsou vypočítané hodnoty hrubých podlažních ploch a koeficient zeleně se závěrem, jaká by byla dle odvolatelů míra využití území označená odvolateli kódem. Lze konstatovat, že záměr se nachází dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení

se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“. Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované“. Odvolatelé sami tuto skutečnost na straně 7 svého odvolání, pod bodem č. 31, výslovně uvádějí, čímž se předložená přehledová tabulka stává zbytečnou, neboť nepochybně potvrzují, že v daném území není stanovena míra využití ploch a platí omezení na zachování stávající urbanistické struktury. Tím pádem jejich vlastní argumentace potvrzuje, že tabulka nemá oporu v platné územně plánovací dokumentaci a její výsledky nemohou být relevantním podkladem pro posuzování míry využití území ve stabilizovaném území. Každé území je vymezeno konkrétními limity stanovenými platným územním plánem, které určují podmínky a rozsah využití daného území. Nelze po stavebníkovi požadovat dodržení dalších omezení či limitů, které nejsou v územním plánu uvedeny nebo s ním v souladu, protože právě územní plán je závazným dokumentem pro rozhodování o využití území a stanovuje jasné hranice, v nichž může být rozvoj a výstavba realizována. Tedy požadavky na dodržování limitů musí respektovat výhradně ty regulace, které platný územní plán určuje. Nad to odvolací správní orgán konstatuje, že odvolatelé v tabulce srovnávají stávající rodinné domy s navrhovaným bytovým domem, přičemž je zřejmé, že parametry bytového domu budou vždy odlišné od staveb rodinných domů. Jak již bylo výše uvedeno, odvolací správní orgán zjistil, že ve vymezeném referenčním území, jehož vymezení uvedl výše, které se téměř shoduje s referenčním územím, které vymezili odvolatelé, se nacházejí stavby bytových domů. Je třeba zdůraznit, že vymezené referenční území stavby zahrnuje různorodou zástavbu bytových domů, velkých vil, dvoudomů a domů samostatně stojících. Záměr není excesem v území v širším kontextu referenční lokality, ale tvoří dominantu ve svém bezprostředním okolí, ve které překračuje hladinu stávající zástavby. Zastavěností se nevymyká stavbám bytových domů, je spíše menším bytovým domem, avšak s ohledem na stavby v bezprostředním okolí se jedná o stavbu s větší zastavěnou plochou.

Odvolatelé v přehledové tabulce neuvodili ani jeden bytový dům, ačkoliv se stavby bytových domů nacházejí přímo v odvolateli vymezeném referenčním území. Záměr stavby bytového domu není v území neobvyklý a jeho zastavěnost odpovídá běžným parametrům bytových domů. V dané lokalitě se jedná o menší bytový dům uplatňující se v daném území (lokalitě). Přehledová tabulka odvolatelů je tedy neobjektivní a zkreslená, odvolací správní orgán ověřil, že některé hodnoty neodpovídají veřejnému rejstříku. Odvolatelé násobí zastavěnou plochu násobkem 2,6, což je pravděpodobně vynásobení zastavěné plochy 2,6 podlažím u staveb o třech podlažích. U navrhované stavby odvolatelé vycházeli z předložené dokumentace. Odvolateli navrženým způsobem se HPP nepočítá. Hrubá podlažní plocha (HPP) všech nadzemních podlaží je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.) V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Bez projektové dokumentace přesnou HPP nelze zjistit.

Hodnotu KPP odvolatelé vypočítávají z hodnoty HPP dělené celkovou plochou. Tento výpočet není správný. Koeficient podlažních ploch posuzovaného záměru se vypočítá jako podíl tzv. započítatelných hrubých podlažních ploch záměru (HPP) a vymezené plochy záměru, zpravidla pozemků ve vlastnictví investora, zahrnutých do zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití. Vypočítaný koeficient podlažních ploch se zaokrouhluje na 2 desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování.

Co se týče prostorového uspořádání, pokud by bylo vůlí obce, aby bylo možné do daného území (lokality) umisťovat pouze „standardizované“ objekty z hlediska podlažnosti, zastavěné plochy, situování stavby po vrstevnici apod., mohla být takto přímo nastavena prostorová regulace v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. S ohledem na výše uvedené záměr nemůže představovat změnu v území, kterou by došlo k transformaci stávající urbanistické struktury, kterou již ve stávajícím stavu spoluutváří nezanedbatelný počet

dominantnějších bytových domů, proto záměr nemůže odporovat požadavku na dotvoření stávající urbanistické struktury daného území.

Odvolací správní orgán na základě veřejně přístupného 3D modelu Prahy ověřil, že tvrzení odvolatelů, že stavby jsou situovány po vrstevnici, není pravdivé. Odvolatelé nesprávně interpretovali polohu staveb v terénu.

Stavebník svým architektonickým návrhem vycházel z půdorysu původní stavby, což ilustruje níže přiložený snímek z veřejně přístupného 3D modelu Prahy, kde je původní stavba označena žlutým kolečkem. Navrhovaná stavba na pozemku parc.č. 4111 v k.ú. Smíchov adekvátně nahrazuje původní stavbu svým situováním mimo vrstevnici. Červená kolečka pak zobrazují další dům v ulici, který má stejnou orientaci jako původní i navrhovaná stavba. Pro lepší znázornění MHMP STR přidal také výřez z katastrální mapy, na němž je jednoznačně patrné, že architektonické řešení stavby reaguje na stávající dvojdomy, které jsou skutečně situovány po vrstevnici. Tyto dvojdomy jsou z obou stran lemovány solitérními stavbami, jež mají opačnou orientaci. Tento stávající stav stavebník zachovává.



Umístění staveb mimo vrstevnici je v lokalitě obvyklé, což dokládá výřez z veřejně přístupné mapy google.com, kde jsou stavby proti vrstevnici znázorněny červenou barvou:



Jedná se o stavby č.p. 1462, č.p. 1461, č.p. 1427 a č.p. 1426, které se nacházejí v těsné blízkosti posuzované stavby, a proto lze konstatovat, že teorie o stavbách vybudovaných po vrstevnici (delší obvodová stěna je umístěna příčně) není pravdivá, jak bylo prokázáno výše.

Odvolatelé tvrdí, že v rámci stavby budou provedeny „zásadní terénní úpravy“, které podstatně zvednou terén oproti současnému stavu. S tímto argumentem odvolací správní orgán nesouhlasí, protože jak již bylo uvedeno výše, jedná se o nárožní objekt, který svou polohou může definovat odlišný terén od okolních objektů v dané ulici. Území není zakonzervováno a je přirozené, že může docházet k terénním úpravám. Z veřejně přístupného 3D modelu Prahy je zjevné, že v blízkém okolí stavby jsou úpravy zahrad obvyklé, na pozemcích jsou běžně umístěny bazény, které není možné umístit do svažitého terénu, ale do upraveného terénu. Bazény jsou situovány v bezprostřední blízkosti navrhované stavby, např. na pozemku parc. č. 4108, 4080/1, 4082/1, 4106/1, 4166, 4170 vše v k.ú. Smíchov, dále např. bazén na pozemku parc.č. 4305/1, 4303/1, 4301, 4168/1 a další, vše v k.ú. Smíchov. Rovněž opěrné zdi jsou v lokalitě obvyklé, např. na pozemku parc.č. 4301, 4303/1, 4299/1, 4307/1, 4168/1.

Z výše uvedeného vyplývá, že vlastníci pozemků zcela běžně upravují terén zahrad tak, že úroveň terénu zvyšují/vyrovňávají, aby mohli plně využít zahradu k odpočinku a relaxaci.

Co se týče barvy fasády barevnost fasád i střech je v v okolí záměru různorodá. Žádný regulativ či právní předpis na barevnost fasády neexistuje. V referenční lokalitě, kterou vymezili sami odvolatelé se nachází např. vila č.p. 1906 s černou střechou. Odvolatelé tvrdí, že fasády v referenční lokalitě jsou navrženy na principu horizontálního členění pásy omítky v barvách bílých a šedých pruhů. Navrhovaná stavba je právě takto členěna. Barevnost fasády se plně přizpůsobuje popisu fasád odvolateli.

Co se týče oplocení, odvolatelé namítají, že ploty jsou členěny sloupky mezi plotovými díly s podezdívkou. Dle výkresu č. D.1.1.14 Pohled severní oplocení je navrženo oplocení přesně tohoto odvolateli popsaného typu. Oplocení má podezdívku, sloupky a plotové díly. Východní oplocení je pak ve výkresu č. D.1.1.15 Pohled východní oplocení, které je navrženo s podezdívkou a plotovými díly. Zde nejsou navrženy sloupky, což v lokalitě není ojedinělé. Takové oplocení se nachází v ulici Pod Lipkami, která je rovnoběžná s ulicí Nad Klikovkou u domu č.p. 1427, u domu č.p. 1430, u domu č.p. 1455. Přímo v ulici Nad Klamovkou je u domu č.p. 1426 oplocení odpovídající návrhu, jen s rozdílem, že oplocení u domu č.p. 1426 je plné. Navrhované oplocení zcela zapadá do nejbližšího okolí referenční lokality, kterou shodně jako odvolací správní orgán navrhli i sami odvolatelé. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je možné konstatovat, že terénní úpravy i navrhované oplocení jsou v souladu s místními podmínkami a nevytvářejí disproporce vůči okolní zástavbě.

Dne 5.9.2025 odvolatelé doplnili své podání o vyrozumění o podání podnětu na přezkum závazného stanoviska ze dne 8.7.2025 pod č.j. MMR-48650/2025-81 k ministru Ministerstva pro místní rozvoj.

MHMP STR usnesením ze dne 6.10.2025 pod č.j. MHMP 1013518/2025 odvolací řízení přerušil do doby vyřízení podnětu ministrem pro místní rozvoj ve věci zahájení přezkumného řízení závazného stanoviska ministerstva ze dne 8.7.2025, č.j. MMR-48650/2025-81, které je podkladovým závazným stanoviskem pro rozhodnutí odvolacího správního orgánu.

Dne 19.11.2025 pod č.j. MMR-69819/2025-31 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno sdělení o nezhájení přezkumného řízení. Kde se ministr pro místní rozvoj velmi podrobně vypořádal s námitkami odvolatelů.

Lze konstatovat, že záměr není v rozporu s územním plánem a jeho širším posouzením s charakterem území. Není sporu o tom, že stavba svými parametry odpovídá lokalitě, která je jako celek vymezena v ÚAP č. 338 „Hřebenka“, v níž se již nachází více bytových domů se srovnatelnými nebo většími parametry. MHMP STR samostatně posuzoval referenční lokalitu v návaznosti na PSP a došel k závěru, že navržená stavba převyšuje převládající stávající výškovou hladinu III (0–12 m) v charakteristickém vzorku zástavby.

Navržená stavba svými výškovými parametry překračuje převládající výškovou hladinu III (0–12 m), která je určující pro charakteristický vzorek zástavby v dané lokalitě. Z ÚAP vyplývá, že stávající zástavba se v rozhodující míře pohybuje právě v tomto výškovém rozmezí, přičemž tato hladina představuje ustálený a v území čitelný výškový standard.

Lze přitom dále konkretizovat, že většina staveb v těsném okolí záměru nepřekračuje výšku cca 9,5 m, přičemž se jedná zpravidla o objekty o dvou až třech nadzemních podlažích se šikmými střechami, jejichž hřebeny tuto úroveň pouze mírně přesahují. Tato skutečnost dokládá relativně homogenní výškové uspořádání bez výrazných výškových akcentů či dominant, kdy jednotlivé stavby vytvářejí vyrovnanou hladinu zástavby. Navržená stavba se od tohoto ustáleného rámce odchyluje, a to nejen výškou, ale i celkovým hmotovým působením, čímž se výrazněji uplatňuje v obrazu lokality, nikoliv však v dálkových pohledech.

Navržený objekt tento rámec překračuje, a to nejen formálně, ale i z hlediska svého prostorového působení, kdy se uplatňuje výrazněji v panoramatu vymezeného území a zasahuje do ustálených výškových vztahů mezi jednotlivými objekty. Tím dochází k oslabení kontinuity výškového uspořádání zástavby, které je jedním z určujících znaků charakteru stabilizovaného území.

Odvolatelé dne 2.10.2025 pod č.j. MHMP 1005082/2025 doplnili své námitky o návrh na zajištění součinnosti s ohledem na doložený odborný posudek zpracovaný Doc. Ing. Arch. Jiřím Löw a Ing. Eliškou Zimovou označený jako „Urbanismus lokality Kolonie Šumava ve vztahu ke krajinnému rázu v obraze města Prahy“.

Odvolací správní orgán zaslal dne 13.10.2025 pod č.j. MHMP 1033079/2025 žádost o součinnost podle § 8 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a žádost o přezkoumání vyjádření podle § 156 správního řádu dotčenému orgánu MHMP OCP, jelikož odvolatelé se odkazují na doplněný posudek, který zpracovali doc. Ing. arch. Jiří Löw a Ing. Eliška Zimová z 23.6.2025 po názvem Urbanismus lokality „Kolonie Šumava“ ve vztahu ke krajinnému rázu v obraze města Prahy.

Dne 13.11.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručena součinnost MHMP OCP č.j. MHMP 1111672/2025, ze dne 11.11.2025, kterou dotčený orgán vypořádal výše uvedenou námitku následovně:

Záměr se nedotýká významných krajinných prvků, zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem ani památných stromů, ani není v jejich blízkosti (cca 0,5 km přes městské prostředí, zástavbu). Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí, které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty ve smyslu ZOPK (viz judikatura). Záměr nemá být hodnocen institutem OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (ZOPK), nýbrž institutem souladu stavby s CHARAKTEREM ÚZEMÍ (stavební zákon).

Dne 13.1.2026 pod č.j. MHMP 29650/2026 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno sdělení ke stížnosti ministerstvem pro místní rozvoj. Obsahem je stížnost na postup ministerstva při řešení podnětu na přezkum závazného stanoviska. Dle posouzení MMR posuzovaný záměr nelze považovat za neslučitelný s charakterem lokality ani s příslušnou funkční a prostorovou regulací územního plánu. Naopak jej lze

hodnotit jako záměr, který respektuje stávající urbanistickou strukturu území a odpovídá způsobu jeho postupného vývoje.

MMR uzavřelo, že navržený bytový dům je v souladu s funkční i prostorovou regulací ÚP SÚ HMP. Při posouzení výšky a objemu stavby vycházelo z urbanistické struktury celé lokality č. 338 „Hřebenka“, v níž se již nachází více bytových domů se srovnatelnými nebo většími parametry. Navržená výška stavby proto podle MMR nepředstavuje nepřiměřený zásah do charakteru území a odpovídá stávající zástavbě.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé dále namítají rozpor s ust. § 20 PSP. Stavební úřad měl přihlídnout k charakteru lokality, který je detailně vymezen v přechozí námítce. Odvolatelé dále shrnují relevantní charakteristiky lokality – solitérní vily, dvojvily, většina staveb budována v letech 1920-1930 ve stylu dekorativního plasticismu, typická podlažnost v lokalitě je 2 P a podkrovní NP pod valbovou střechou, výšky obvodových linií střech se pohybují 6-10m (II. až III. Výšková hladina), půdorysy vil nemají prostá obdélníkový či čtvercový půdorys, vždy jsou doplněny o specifické architektonické prvky, odvolatelé dále uvádějí průměrné hodnoty zastavěnosti, vily a dvojvily jsou přirozeně zapuštěny do svahu a respektují jej bez významnějších terénních úprav, oplocení je členěno sloupky mezi plotovými díly.

Stavba svými parametry na dosavadní zástavbu nijak nereaguje, a naopak se z ní zcela vymyká. Odvolatelé nesouhlasí s odůvodněním stavebního úřadu, ze kterého vyznívá, že podlažnost v území je různorodá, což ovšem neodpovídá realitě. Dle odvolatelů 90 % domů má 2 NP a valbovou střechu.

Odvolatelé upozorňují na chybu stavebního úřadu při určení regulované výšky, kdy 4. NP stavby je sice ustupující, ale při posuzování podlažnosti území je nutné k němu přihlídnout (na rozdíl od valbových střech v lokalitě). Stavební úřad stavbu porovnal se stavbami v lokalitě zcela účelově. Uvádí, že některé stavby mají 4 podlaží, mezi které započítává 2 podlaží po římsu, 1 střešní podlaží a dokonce i 1 podlaží ve svahu. I záměr má 1 podlaží ve svahu. Stavba je stále o 1 plnohodnotné podlaží vyšší než 93% staveb v území a nedostatečně ustoupení 4. NP s rovnou střechou působí vyšším dojmem než valbové střechy, které má 100% staveb v území.

Odvolatelé rovněž rozporují posouzení půdorysných rozměrů stavby ve vztahu k okolním stavbám. Záměr je porovnáván se součtem výměr dvojdomů. Tyto dvojdomy však byly vybudovány na pozemcích o podstatně větší ploše, než jak je tomu u posuzované stavby. Porovnávat zastavěnou plochu stavby se součtem půdorysných výměr obou částí dvojdomů je nesmyslné.

Stavební úřad provedl kontrolu zastavěné plochy v případě pozemků parc.č. 4107 a 4109. K této kontrole již ovšem nepřistoupil v případě pozemku parc.č. 4079, kde v katastru nemovitostí je u tohoto pozemku uvedena výměra pozemku 275 m², ta ovšem zjevně neodpovídá půdorysu stavby, jemuž naopak odpovídá výměra přibližně 103 m². Pozoruhodné je, že stavební úřad takto sečetl výměry dvojdomu, z nichž jedna 2x větší než druhá. Na tento chybný údaj přitom stavební úřad přímo odkázal na str. 44 odůvodnění Rozhodnutí, kde současně označil námítky účastníků za „tendenční“. Je to však stavební úřad, kdo své Rozhodnutí založil na nesprávných údajích a kdo tak vydal Rozhodnutí, které je v rozporu se skutečností.

Totéž platí v případě domu na pozemku parc.č. 4274, jehož skutečná půdorysná výměra činí přibližně 137 m² a v případě domu na pozemku parc.č. 4267/3, jehož skutečná půdorysná výměra činí přibližně 168 m².

Dům na pozemku parc.č. 4262/6 je bytový dům na křižovatce ulic Pod Stadiony a Pod Hybšmankou, který se zjevně vymyká charakteru území obklopujícího Stavbu a pro Stavbu, která se nachází v srdci samotné lokality, je podoba tohoto bytového domu zcela irelevantní.

Odvolatelé přikládají tabulku, která dle nich dokládá navýšení plochy stavby oproti průměru o 98%.

Stavební úřad formuloval požadavky na návaznost stavby na bezprostřední či vzdálenější okolí, aby byla zajištěna koordinace jednotlivých záměrů v území včetně požadavku na zachování využitelnosti jednotlivých pozemků v řešeném území.

Tento požadavek je dle stavebního úřadu (zřejmě) naplněn tím, že jelikož území je svažité, tak Stavba je zapuštěna do svahu stejně jako ostatní domy. Zastřešení bude provedeno pomocí ploché extenzivní zelené střechy (nikoliv jako v případě ostatních domů). Stavba je tedy řešena jako kompaktní hmota, zaklenutá do svahu.

Z takto obecného odůvodnění lze dovodit, že dle stavebního úřadu lze v území vystavit cokoliv, pokud to je zapuštěno do svahu – neboť to je jediná charakteristika, kterou má Stavba s okolními domy společnou.

Navíc „zasazení do svahu“ již neplatí pro terénní úpravy, které jsou se Stavbou spojené, jež spočívají ve vybudování „rovné terasy“ uprostřed jinak nedotčeného svažitého terénu. Stavební úřad tak zjevně celému rozsahu Záměru nevěnoval příliš pozornost a rezignoval na skutečné zjištění stavu věci.

Stavební úřad tedy sám formuloval požadavky, u nichž následně neuvedl, jakým způsobem jsou v případě Stavby konkrétně naplněny. To činí Rozhodnutí nepřezkoumatelným.

O nepřezkoumatelnosti Rozhodnutí svědčí rovněž „vypořádání“ námitky uvedené na str. 45 odůvodnění Rozhodnutí, kde stavební úřad konstatuje, že nová zástavba nemá kopírovat stávající zástavbu, ale adekvátně na ni reagovat, což návrh Stavby – bytového domu splňuje. Jak tento požadavek Stavba splňuje? To již stavební úřad neuvádí a není zřejmé, zda se jedná o pouze o shrnutí předchozích závěrů či nikoliv.

Stavební úřad zde rovněž uvedl, že účastníci se zabývají pouze zástavbou rodinnými domy.

K tomu odvolatelé dodávají, že Lokalita obsahuje pouze zástavbu rodinných domů, a proto se odvolatelé zabývají tímto typem zástavby, jak měl ostatně činit i stavební úřad.

Stavební úřad dále na str. 39 odůvodnění Rozhodnutí uvedl, že se v Lokalitě (popř. v území vymezeném stavebním úřadem) nenachází pouze domy z let 1920-1930, ale i stavby z posledních 50 let. Zde stavební úřad uvádí následující výčet, k němuž odvolatelé doplňují porovnání se skutečností:

- a) panelové domy – ty se ovšem v Lokalitě nenachází;
- b) nové domy – stavební úřad neuvedl, jaké domy má na mysli, a jakým způsobem působí na charakter Lokalitě;
- c) nové bytové domy – ty se ovšem v Lokalitě nenachází;
- d) školka – paradoxně stavební úřad vymezil jím posuzované území tak, že školku nezahrnuje;
- e) nové velké developerské projekty – stavební úřad nijak nspecifikoval jaké, s výjimkou Stavby žádné nejsou účastníkům známy;
- f) nové developerské projekty před dokončením:
 - i. Vilapark Klamovka-jedná se o obytný komplex v ulici Podbělohorská jižně od Lokalitě, není součástí Lokalitě a nijak neovlivňuje její charakter;
 - ii. Vila Clemance - jedná se o stavbu na samé hranici Lokalitě (jižní hranice Lokalitě při ulici Podbělohorská), pod svahem, která má dle názoru účastníků minimální vliv na charakter území; paradoxně stavební úřad jím posuzované území vymezil tak, že tato stavba není jeho součástí;

Stavební úřad tedy vymezil území pro účely posouzení souladu Stavby s § 20 PSP, aby posléze zakládal své závěry na stavbách, které se v tomto území nenacházejí. To činí Rozhodnutí vnitřně rozporným a v rozporu se skutečností.

Odvolatelé na jedné straně uvádějí, že ve vymezeném referenčním území (referenční území vymezené odvolateli) nejsou žádné bytové domy, na str. 9 odvolání však přiložili obrázek s návrhem vymezení plochy (referenčního území), ve kterém se zástavba bytových domů nachází. Na str. 17 odvolání pak odvolatelé tvrdí že v referenční lokalitě nejsou žádné bytové domy. Odvolací správní orgán si vymezil téměř shodnou referenční lokalitu, kterou navrhli odvolatelé.

Při posouzení referenčního území navrženého odvolateli, které tvoří lokalitu blíže navržené stavby, kterou odvolací správní orgán vymezil ulicemi Podbělohorská, Pod lipkami, Pod stadiony k ulici Pod Hybšmankou (ulice Pod Hybšmankou již nepatří do lokality 338 Hřebenka), kolmo navazující na ulici Nad Klikovkou a Třístoličnou, jsou následující stavby odpovídající stavbě navrhované a to, bytový dům na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4027 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4180 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4178 v k.ú. Smíchov nebo bytový dům na pozemku parc.č. 4017 v k.ú. Smíchov. V předmětné lokalitě, vymezené odvolateli se tedy nachází 6 bytových domů.

Neobstojí ani druhý argument odvolatelů, že naprostá většina staveb byla vybudována v letech 1920-1930 ve slohu dekorativního plasticismu. Dekorativní plasticismus je architektonický a výtvarný směr, který klade důraz na trojrozměrné modelování povrchů a tvarů staveb či uměleckých děl za účelem vytváření dekorativních efektů. Tento styl zdůrazňuje plastické, prostorové členění fasád a detailů, často s bohatou ornamentikou, která není pouze plošná, ale má výrazný objemový a reliéfní charakter. V kontextu architektury to znamená, že fasády a prvky staveb nejsou jen rovné a hladké, ale jsou formovány do výrazných tvarů a ozdob, které mají estetický, dekorativní účel. Dekorativní plasticismus se často projevuje například v detailních rámech oken, portálech, římsách, sochařských prvcích nebo reliéfech. Historicky se tento styl začal rozvíjet především v první polovině 20. století a může být spojován s určitými etapami moderny, kdy se kombinují moderní konstrukční principy s tradičními dekorativními formami. V českém prostředí byl dekorativní plasticismus oblíbený mezi lety 1920–1930.

Referenční lokalita je známá především jako rezidenční oblast Prahy 5 s různorodou architekturou, která odráží vývoj městské zástavby od 19. století po současnost.

Odvolateli zmíněné vyjádření NPÚ ze dne 5.3.2024 pod č.j. NPÚ-311/106896/2023 v závěru uvádí, že pro ochranu lokality Kolonie Šumava, tj. území bez plošné památkové ochrany, doporučujeme MČ Praha 5 využít existující nástroje zakotvené v platném Stavebním zákoně, které umožňují stanovit vlastní regulaci formou územní urbanistické studie s regulačními prvky nebo formou regulačního plánu. Taková regulace nebyla stanovena.

Podkladem pro dotčený orgán na úseku památkové péče MHMP OPP bylo vyjádření NPÚ ze dne 14.11.2023 pod č.j. NPÚ-311/94834/2023, který vyhodnotil žádost a na základě předložených podkladů a znalosti situace a konstatoval, že zamýšlené práce (novostavba domu) nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území. NPÚ dále uvádí, že dotčená lokalita je součástí ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeného rozhodnutím bývalého odboru kultury NV hl. m. Prahy čj. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5.1981 a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterými se určuje ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Předložený návrh není v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území, neboť realizace předloženého záměru neohrozí hodnoty památkové rezervace, tj. její urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu.

Lze tedy konstatovat, že tvrzení odvolatelů je nesprávné, jak již bylo uvedeno výše v odvolateli vymezené referenční lokalitě, tedy především lokalitě „Kolonie Šumava“ se nachází bytové domy s plochou střechou.

Odvolatelé uvádějí, že v referenční lokalitě je typická podlažnost 2 NP a podkroví pod valbovou střechou. Toto tvrzení je nesprávné, jelikož dle ÚAP, na které se odvolatelé odkazují uvádí typickou podlažnost 4 NP (tabulka z ÚAP je uvedena výše). Odvolací správní orgán dále konstatuje, že v odvolateli vymezené referenční lokalitě, tedy především lokalitě „Kolonie Šumava“ se nachází bytové domy s vyšší podlažností,

než uvádějí odvolatelé. Např. bytový dům na pozemku parc.č. 4027 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP, bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov s podlažností 4 NP apod. Také rodinné domy mají vyšší podlažnost, než uvádějí odvolatelé, např. rodinný dům na pozemku parc.č. 4153 v k.ú. Smíchov má počet podlaží po římsu 3 NP.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18.08.2025 č. j. 3 As 271/2024 z právních předpisů ani dosavadní judikatury správních soudů nplyne, že se záměr musí podřítit převažujícímu charakteru zástavby. Pro umístění záměru do stabilizovaného území je rozhodné, že záměr zapadá do urbanistické struktury v okolí bezprostředním a navazujícím (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022- 174), což neznamena podřítzení se převažujícímu charakteru zástavby. Navrhovaný záměr adekvátně reaguje na zástavbu v širším okolí, nicméně při srovnání s bezprostřední zástavbou se jedná o výškovou i pohledovou dominantu. „Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází. Z tvrzení účastníků, obsahu rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů i závěrů závazných stanovisek dotčených orgánů jednoznačně plyne, že v dané lokalitě se nacházejí další stavby (celkem pět), které se indexem zastavěnosti, podlažností a výškovou hladinou takřka podobají posuzovanému záměru (dílní rozpory v hodnotách jednotlivých parametrů, které vznikly mezi stěžovatelkou a stavebníkem v jejich podáních nejsou pro tento závěr rozhodné). Záměr nadto nebude „největší“ z těchto staveb (posuzováno optikou zmíněných kritérií) a nestane se proto „dominantou“ v daném širším prostoru, před čímž varuje stěžovatelka. S ohledem na počet staveb primárně srovnávaných se záměrem lze dle Nejvyššího správního soudu zároveň již jen těžko hovořit o tom, že by šlo o „výjimečné dominanty“, které se v dané oblasti vymykají. Tyto stavby už totiž dotváří charakter daného území – jak ho správně popsal městský soud a před ním žalovaný.“

V referenčním území určeném odvolateli se nachází celkem 6 staveb, které se podobají posuzovanému záměru, tedy dokonce o 1 stavbu víc, než je uvedeno v rozsudku. Jak je uvedeno výše, stavba rozhodně nebude nejvyšší stavbou v širší lokalitě, záměr má nicméně potenciál stát se lokální dominantou ve svém bezprostředním okolí. Tvrzení odvolatelů o podlažnosti a zastřešení neobstojí. Plochou střechu má např. bytový dům na pozemku 4262/6 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4180 v k.ú. Smíchov a další stavby.

Co se týče výšek, odvolatelé zmatečně uvádějí, že výšky obvodových linií střech se pohybují mezi 6 - 10 m, což odpovídá převážně II. a III. výškové hladině (viz ÚAP). Výšková regulace se posuzuje dle ust. § 25 PSP. Podle ustanovení § 26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie, nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Pouze pro hladinu VIII je nutné k odvození výškové hladiny použít územní studii vždy.

Výšková hladina je charakterizována v § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výšku budovy“. V § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin, jež mají stanovenou minimální regulovanou výšku budov a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Hladina II je určena rozmezím 0 m – 9 m a hladina III je určena rozmezím 0 m – 12 m. Odvolatelé tedy správně vymezili výškové hladiny, nicméně vadně převzali maximální regulovanou výšku. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP. Jak již bylo výše prokázáno, stavebník navrhuje poslední podlaží ustoupené v souladu s ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP. Odvolací správní orgán jak již bylo uvedeno výše zjistil, že výška ustupujícího podlaží je 3,44 m, požadavek že ustupující podlaží musí mít výšku do 3,5 m je splněn. Dále odvolací správní orgán posuzoval, zda je splněn i druhý požadavek, a to že ustupující podlaží musí být ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové

stěny alespoň o 2 m. V tomto případě se jedná o nárožní objekt, který má 2 stavební čáry. Stavba ustupuje o 2 m od uliční čáry v ulici Nad Klikovkou a o 2 m od uliční čáry v ulici Nad Klamovkou. MHMP STR dále uvádí, že stavebník nad rámec požadavku ustupuje i další obvodovou stěnou o 2 m, přičemž v části zateplení, tedy v délce 1 m je toto ustoupení o 1,82 m. Dle názoru MHMP STR je požadavek ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP splněn.

Regulovaná výška budovy je definována v ustanovení § 27 odst. 1 PSP jako výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po výšku římsy. Stavba se nachází ve stabilizovaném území, proto je nutné v řešeném území vyhledat (např. i s přihlédnutím k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy) nejmenší a největší regulovanou výšku stávajících budov (tj. výšku římsy nebo atiky stávajících budov) a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny uvedené v § 25 odst. 2 PSP. Ve vymezené referenční lokalitě odvolateli se nacházejí stavby, které jsou vyšší než 12 m. Lze tedy konstatovat, že v referenční lokalitě se nachází rovněž hladina IV 9 m – 16 m. Jedná se např. o bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov s výškou 12,6 m rodinný dům na pozemku parc.č. 4123 v k.ú. Smíchov s výškou 12,9 m nebo rodinný dům na pozemku parc.č. 4131 v k.ú. Smíchov s výškou 13,1 m. K těmto objektům se nepřihlíží, protože nejsou v bezprostředním okolí navrhované stavby.

Regulovaná výška navrhované stavby je s ohledem na svažitost terénu vypočítaná následovně:

- 1) z kóty $(-0,150) + (+10,326) = 10,476$ m, kdy regulovaná výška stavby bude + 10,476 m;
- 2) z kóty $(-2,856) + (+10,326) = 13,182$ m, kdy nejnižší regulovaná výška se nachází na kraji vjezdové rampy do garáže, v tomto místě regulovaná výška činí tedy 13,182 m. Tato výška překračuje vymezenou hladinu v nejbližším okolí stavby, která je III (0 - 12,0 m).
- 3) z kóty $(-3,150) + (+10,326) = 13,476$ m, kdy nejnižší bod se nachází na podlaze 1.PP, tedy vjezdu do garáže. Tato výška překračuje vymezenou hladinu v nejbližším okolí stavby, která je III (0 - 12,0 m).

Výškové hladiny obvodových linií střech se v posuzovaném území dle ÚAP 2024 v lokalitě č. 338 Hřebenka se strukturou zahradního města pohybují ve více výškových hladinách, a to v hladině II (0 - 9,0 m), III (0 - 12,0 m) a v hladině IV (9 - 16 m). V nejbližším okolí navrhované stavby je hladina III (0 - 12,0 m).

Sousední objekt na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 9,1 m; na něj navazuje objekt na pozemku parc.č. 4107 v k.ú. Smíchov, který má max. výšku obvodových linií střech 9,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4155 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 11,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4151 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 10,5 m. Lze tedy konstatovat, že stavby v bezprostředním okolí jsou zařazeny do výškové hladiny III 0 m–12 m.

Z výše uvedeného je tedy patrné, že navržená stavba převyšuje převládající stávající výškovou hladinu III 0–12 m v charakteristickém vzorku zástavby.

Tvrzení odvolatelů, že se v lokalitě nenachází prostý půdorysný tvar staveb není pravdivé. Jak již bylo uvedeno výše v lokalitě se nachází 6 bytových domů, které svým tvarem odpovídají navrhované stavbě. Záměr se svou barevností fasády a balkony nevymyká stávající zástavbě. Je pravděpodobné, že rodinné domy a vily budou mít odlišnou fasádu než bytové domy, avšak referenční lokalitu tvoří pouze rodinné domy, jak již bylo uvedeno výše.

V referenčním území se nacházejí stavby s prostým půdorysem, například rodinný dům na pozemku parc. č. 4175 v k.ú. Smíchov, rodinný dům na pozemku parc. č. 4161 v k.ú. Smíchov, dvojdům na pozemcích parc. č. 4304 a 4306 v k.ú. Smíchov a další. Je však nutné zdůraznit, že navrhovaná stavba nepůsobí jako prostá obdélníková hmota – má ustoupené podlaží ze tří stran a balkony. Tato námitka by mohla být relevantní pouze v případě, že se navržený záměr uplatní v pohledovém horizontu, protože při posuzování dopadu staveb do významných pohledových horizontů se musí vzít v úvahu nejen výšky, ale i tvarové charakteristiky zástavby a strukturu související městské krajiny. Jak již bylo uvedeno výše, stavba je lokální

dominantou, ale nenachází se v pohledově exponované lokalitě a nemůže mít dopad do pohledových horizontů.

Pohledově exponovaná území viditelná z PPR a jejího ochranného pásma jsou viditelná za dobrých klimatických podmínek. Jsou to od severu lokality Housle (Lysolaje), dále svahy nad Jenerálkou a sídliště Dědina. Na západě to jsou Řepy, Velká Ohrada, svahy západně od Holyně. Na jihu pak Zbraslav, přírodní památka Šance u Závisti a Točná. Ve východní části Prahy vyvýšené plošiny mezi Kolovraty a Nedvězím, svahy nad Podleským rybníkem, lokalita Na Březinách (Hájek) a západní výběžek Xaverovského háje. Vzdálená území viditelná z PPR a jejího ochranného pásma představují třetí, vnější oblast, která již nevytváří souvislou linii horizontu.

Dále odvolatelé ve svém odvolání uvádějí srovnávací tabulku půdorysů. Jak již bylo uvedeno výše, odvolatelé v přehledové tabulce neuvedli ani jeden bytový dům, ačkoliv se stavby bytových domů nacházejí přímo v odvolateli vymezeném referenčním území. Jedná se celkem o šest bytových domů. Tabulka je tedy odvolateli zkrácená a neodpovídá skutečnosti. Rovněž zprůměrování parametrů rodinných domů odvolatelé provedli způsobem, který není v souladu s právními předpisy. Odvolatel HPP vypočítal dle zvoleného koeficientu, avšak HPP navrhované stavby uvedl z předložené projektové dokumentace. Tyto hodnoty jsou pak odlišné.

K terénním úpravám se odvolací správní orgán vyjádřil výše, kdy zjistil, že tvrzení odvolatelů není správné. V celém referenčním území, zvláště pak v těsném okolí navrhované stavby se nacházejí stavby bazénů, které vyžadují terénní úpravy, tedy provedení srovnání svahu do roviny. Dále se ve vymezené lokalitě v zahradách běžně nachází opěrné stěny.

K oplocení se odvolací správní orgán vyjádřil podrobně výše se závěrem, že navrhované oplocení, včetně jeho konstrukčního členění na podezdívku, sloupky a plotové díly, plně respektuje charakter a typologii oplocení v referenční lokalitě. Odlišnosti, jako například absence sloupků u východního oplocení, jsou v dané lokalitě běžné a nenarušují celkový estetický ani funkční rámeček území. Terénní úpravy jsou rovněž v souladu s místními poměry a nejsou v rozporu s okolní zástavbou. Celkově tak navrhované oplocení a terénní úpravy přispívají k harmonickému začlenění stavby do daného území a nevyvolávají žádné výrazné disproporce vůči stávajícímu charakteru okolí.

Dále odvolatelé provedli souhrn parametrů navrhované stavby. Odvolatelé uvádějí, že se jedná o bytový dům, odvolací správní orgán doplňuje, že se jedná o sedmý bytový dům v referenční lokalitě, kterou vymezili odvolatelé. Navržená fasáda dodržuje horizontální členění pásů což vyplývá z výkresu č. D.1.1.18 Perspektiva, č. D.1.1.12, č. D.1.1.13, č. D.1.1.15 (pohledy) a dalších. Z těchto výkresů je patrné, že se jedná o zabarvené reliéfní pásy, tak jak jsou fasády v lokalitě obvyklé. Omítka je navržena bílá s šedými reliéfními pásy.

Tvrzení odvolatelů, že fasáda nedodržuje horizontální členění pásů je liché. Navrhovaná stavba je navržena o třech nadzemních podlažích a jednom podlaží ustoupeném. To je celkem 4 NP. Stavba svou podlažností nijak nevybočuje z referenčního území, jak již bylo uvedeno výše v lokalitě se nachází bytový dům o 5 NP. Tím, že odvolatelé považují poslední podlaží za plnohodnotné, vycházejí z nesprávně regulované výšky, jak již bylo uvedeno výše. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP. Zjednodušeně je možné konstatovat, že po odvození výškové hladiny lze vymezit „obrys možné budovy“, který je omezen maximální regulovanou výškou budovy (výškou římsy nebo atiky), střechou či ustoupeným podlažím dle § 27 odst. 2 PSP. Tvar nástavby budovy umístěný pod tímto obrysem není § 27 PSP regulován. Vymezený „obrys možné budovy“ může být překročen pouze vikýřem, který bude posuzován podle ustanovení § 27 odst. 3. Zároveň je však nutné respektovat další ustanovení PSP, zejména § 20 – „Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce“. V referenčním území bylo zjištěno,

že zástavba se člení do tří výškových hladin a to výšková hladina II, III a IV. Odvolatelé tvrdí, že regulovaná výška stavby činí 13,761 m a 16,761 m. Odvolatelé počítají poslední ustoupené podlaží jako podlaží plnohodnotné, z tohoto důvodu uvádějí výšku 16,761 m.

Lze konstatovat, že nejvyšší regulovaná výška stavby činí 13,476 m, s ohledem na terén, kdy nejnižší bod se nachází na podlaží 1.PP, tedy vjezdu do garáže. Tato výška překračuje vymezenou hladinu III v nejbližším okolí stavby, která činí (0 - 12,0 m).

Obdélkový půdorys odvolací správní orgán posoudil výše se závěrem, že s takovým půdorysem se v referenčním území nachází více staveb. Uvedená tabulka vychází z projektové dokumentace, ostatní hodnoty odvolatelé odvodili výpočtem, což není správné, jak již bylo uvedeno výše. V Nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (tzv. Pražské stavební předpisy – PSP) je pojem hrubá podlažní plocha definován v § 2 odst. g). Podle tohoto ustanovení je hrubou podlažní plochou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Nahrazení výpočtu smyšleným koeficientem tedy neobstojí. Konstatování odvolatelů o úpravách terénu není úplné, jelikož odvolatelé nezohledňují stávající stavby v těsné blízkosti stavby navrhované s rozsáhlými terénními úpravami za účelem umístění např. bazénů. Navrhované terénní úpravy jsou součástí záměru, terén je upravován po částech s ohledem na opěrné zídky, které jsou v lokalitě rovněž běžným jevem.

Navrhovaná stavba je řešena jako bytový dům se třemi nadzemními podlažími a jedním ustoupeným podlažím, což odpovídá požadavkům platných regulativů a nevykazuje žádné odchylky vůči charakteru referenčního území, kde se nacházejí i stavby s vyšším počtem podlaží. Nesprávné je rovněž posuzování posledního ustoupeného podlaží jako plnohodnotného, což odporuje ustanovení Pražských stavebních předpisů. Odvolateli použité výpočty a interpretace HPP a regulované výšky stavby neodpovídají právním předpisům a nejsou v souladu s projektovou dokumentací. Co se týče terénních úprav, námítky odvolatelů nezohledňují skutečnost, že v okolí navrhované stavby existují rozsáhlé terénní úpravy spojené se stávajícími objekty, například bazény. Navrhované terénní úpravy respektují místní podmínky a jsou přiměřené, včetně využití opěrných zdí, které jsou v dané lokalitě běžné a nepředstavují narušení charakteru území. Celkově lze konstatovat, že navrhovaná stavba včetně fasády, podlažnosti i terénních úprav odpovídá požadavkům platné legislativy a je plně v souladu s charakterem a urbanistickými specifiky referenčního území. Výškové hladiny byly posouzeny v souladu s platnou legislativou (§ 20 PSP). Okolní zástavba je členěna do několika výškových hladin, nicméně zástavba v bezprostředním okolí navrhované stavby se nachází v hladině III, kterou navržený záměr překračuje.

Odvolatelé dále uvádějí počet staveb v referenční lokalitě, mimo bytové domy, kterých se v lokalitě nachází 6. Také podlažnost odvolatelé zkreslují, jak již bylo uvedeno výše. Odvolatelé uvádí, že 93 % domů má valbovou střechu, kdy opět do výpočtu neuvádějí stavby s plochými střechami. Výpočet je zcela účelový a neobjektivní. Odvolatelé do referenčního území začlenili i školu, která má právě plochou střechu, kterou však již do svého výpočtu o charakteru území neuvádějí.

Odvolatelé opakují, že poslední nadzemní podlaží není ustoupené, aniž by blíže uvedli, v čem spatřují rozpor v PSP. Stavba ustupuje od obou uličních čar a od třetí další, i když v 1 m je toto ustoupení sníženo o pouhých 20 cm. Odvolatelé rozporují počet podlaží navrhované stavby. Odvolatelé tvrdí, že v referenční lokalitě se nevyskytují domy o třech nadzemních podlažích, dle tabulky na str. 19 odvolání. Toto tvrzení bylo vyvráceno výše. Dále odvolatelé stále opakují, že poslední podlaží není ustoupené ve smyslu PSP. Dle odvolacího správního orgánu však lze jednoznačně konstatovat, že poslední podlaží je ustoupené ve smyslu požadavků PSP. Podlaží je ustoupené vždy k uliční čáře, tak aby dům z ulice nepůsobil vyšším dojmem.

Navrhovaná stavba má půdorys o rozměrech max. 13,7 x 20 m a zastavěnou plochu 274 m². Odvolatelé nesouhlasí s názorem stavebního úřadu, který u dvojdomů počítal zastavěné plochy. MHMP STR souhlasí s postupem stavebního úřadu, protože hmota dvojdomu působí jako celek a vytváří jednotnou, ucelenou hmotu. Odvolatelé pohlíží na zastavěnou plochu různými pohledy, proto jejich interpretace není zcela konsenzuální. Je třeba oddělit zastavěnou plochu objektem od plochy zahrady. Tyto termíny je třeba posuzovat odděleně. Je nutné přihlídnout ke skutečnosti, že navrhovaný záměr se umísťuje v místě stávající stavby, nikoliv na volném pozemku, dále je nutné zohlednit, že se jedná o nárožní stavbu, která má předpoklady přirozeně exponovaného místa a v neposlední řadě nová zástavba nemusí kopírovat stávající zástavbu, ale má na ni reagovat. Nový prvek v území je odkazem na průběh stavební činnosti, není cílem zakonzervovat území a požadovat po stavebnících repliky odstraněných staveb. Toto není cílem urbanistické koncepce. Každá lokalita má svá specifika a pokud navrhovaná stavba reaguje na stávající zástavbu, stává se přirozeným odkazem na architekturu daného období vzniku nové stavby. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvedl příklady staveb, u kterých uvedl zastavěnou plochu. Odvolatelé poukazují, že stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvedl právě nárožní bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov s podlažností 3 NP, resp. počtem podlaží nad terénem max. 4, a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu 304 m², který se dle názoru odvolatelů vymyká charakteru území, přičemž se nachází ve vymezeném referenčním území. Právě tento nárožní dům však reprezentuje svým umístěním urbanistický záměr, kdy nárožní objekty mají větší zastavěnou plochu. Odvolací správní orgán nesouhlasí s názorem odvolatelů, posuzovaný objekt se nachází v referenční lokalitě, kterou si vymezili sami odvolatelé. Pokud se odvolatelům ve vymezené lokalitě nehodí pro posouzení některý ze stávajících objektů, jednoduše tyto stavby ignorují např. 6 bytových domů, nebo nárožní objekty s větší zastavěnou plochou. Po pečlivém prostudování dané lokality a posouzení provedeného stavebním úřadem konstatuje, lze uvést, že souhlasí s postupem stavebního úřadu. Odvolatelé opět ve své přehledové tabulce neuvedli zastavěnou plochu ani jednoho z bytových domů, kterých je v referenční lokalitě celkem šest. Při posuzování poměru plochy zahrady k okolním stavbám odvolatelé opět vynechali stavby bytových domů. Například bytový dům na pozemku parc. č. 4017 v k. ú. Smíchov má zastavěnou plochu domu 150 m² a zahradu 198 m², což odpovídá zastavěnosti 43,1 %. Bytový dům na pozemku parc. č. 4178 v k. ú. Smíchov má zastavěnou plochu domu 177 m² plus garáže 80 m² a zahradu 280 m², s celkovou zastavěností 47,85 %. Navrhovaný bytový dům má zastavěnost 25,79 %. V referenční lokalitě se dále nachází například rodinný dům na pozemku parc. č. 4123 v k. ú. Smíchov, který má zastavěnou plochu domu 158 m² plus garáž 41 m² a zahradu s příjezdovou komunikací o velikosti 2160 m², což představuje zastavěnost 8,43 %. Zcela objektivně lze tedy konstatovat, že v referenční lokalitě se nacházejí různé stavby s velmi rozmanitou zastavěností pozemků. V zásadě lze shrnout, že v referenční lokalitě se zastavěnost pozemků pohybuje v rozmezí od 8,5 % do 48 %. Navrhovaná stavba se svou zastavěnou plochou 25,79 % zapadá do charakteru dané lokality.

Co se týká námítky o zastavěnosti pozemku parc.č. 4079 v k.ú. Smíchov, kdy odvolatelé rozporují zastavěnou plochu uvedenou ve veřejném rejstříku, kterou převzal stavební úřad, odvolací správní orgán konstatuje, že ke stavbě na pozemku parc.č. 4079 v k.ú. Smíchov je započítána i garáž s přístavbou, což jsou stavby, které odvolatelé nezohledňují, přičemž zastavěná plocha garáže a přístavby se do zastavěné plochy započítává. Stejně pak odvolatelé nezapočítali přístavbu garáže u domu na pozemku parc.č. 4274 v k.ú. Smíchov a u domu na pozemku parc.č. 4267/3 v k.ú. Smíchov.

Odvolatelé opakovaně tvrdí, že stavební úřad nedostatečně odůvodnil umístění navrhované stavby do referenční lokality a zpochybňují, že by se v této lokalitě nacházely bytové domy. Stavební úřad se umístěním stavby do území řádně zabýval a odvolací správní orgán v tomto rozhodnutí pouze rozšířil část odůvodnění, aniž by měnil původní stanovisko stavebního úřadu. Opakované tvrzení odvolatelů, že v referenčním území se nenachází žádný bytový dům, není pravdivé (jak bylo výše uvedeno). Terénní úpravy v bezprostřední blízkosti navrhované stavby jsou běžnou součástí místních podmínek a existují zde i rozsáhlé terénní úpravy spojené se stávajícími stavbami. Návrh terénních úprav včetně využití opěrných

zdí respektuje místní podmínky a charakter území a nepředstavuje narušení územního rázu. Ve srovnání s terénními úpravami provedenými odvolatelem p. Siwy mají navržené terénní úpravy menší rozsah.

Stavební úřad správně formuloval požadavky na návaznost stavby na okolní zástavbu a terén, přičemž zohlednil svažité charakter území, do něhož je stavba zapuštěna obdobně jako sousední objekty. Použití ploché extenzivní zelené střechy je přijatelným architektonickým řešením, které respektuje charakter území a zároveň přispívá k environmentálním benefitům. Námitka, že „zapouštění do svahu“ platí pouze pro konstrukci stavby, ale nikoliv pro terénní úpravy, je nepřesná. Navržené terénní úpravy, zejména vybudování rovné terasy, jsou běžnou a nezbytnou součástí stavebních záměrů v svažitých terénech, které zároveň respektují přirozený reliéf a jsou v lokalitě běžné (např. opěrné zdi, terasovité uspořádání). Odvolací správní orgán důkladně posoudil rozsah navrhovaných terénních úprav a konstatoval, že nejsou rozsáhlejší než úpravy v sousedství, např. terénní úpravy investora p. Siwy. Stavební úřad uvedl, že nová zástavba nemá kopírovat stávající, ale adekvátně na ni reagovat. Tento závěr je v souladu s moderními principy urbanismu a architektury, kde cílem není mechanické kopírování, ale citlivá integrace. Detailnější rozbor byl proveden výše. Na základě předložených podkladů a provedených analýz lze konstatovat, že navrhovaná stavba odpovídá požadavkům § 20 PSP s ohledem na tvarové řešení, zapuštění do terénu a integraci do charakteru území. Stavba není v souladu s ust. § 20 PSP pouze v návaznosti na výšku bezprostřední okolní zástavby. Část stavby ve sníženém terénu překračuje regulovanou výšku v místě vjezdu do garáží.

Odvolatelé dále namítají, že stavební úřad neuvedl konkrétní záměry nových domů v lokalitě. V těsné blízkosti je navržena např. stavba s názvem Vila Klamovka, parc.č. 4073,4074, 4856, 4852 vše v katastrálním území Smíchov v nárožní poloze při ulicích Pod Lipkami a Nad Klamovkou. Jedná se o polyfunkční objekt s počtem bytů 1 a počtem kanceláří 4. Stavba není pravomocně povolena, v současné době probíhá odvolací řízení. Stavební úřad dále popisoval stavební činnost mimo referenční lokalitu, avšak v její blízkosti. Argumentace odvolatelů v této části neobstojí, protože stavební úřad poukazyval na stavební činnost, která probíhá v širším okolí a dotváří tak novou architekturou stávající zástavbu. Stavební úřad měl poukázat pouze na stavby pravomocně povolené. Úkolem posuzování vhodnosti zasazení nové stavby do území není pohlížet pouze na stávající zástavbu v těsné blízkosti, ale i v širším kontextu.

V souladu s ust. § 94m stavebního zákona stavební úřad oznámí zahájení společného územního a stavebního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

Rozhodnou skutečností je zákonem dané uvážení stavebního úřadu, zda zná poměry na staveništi a zda je žádost dostatečným pokladem pro posouzení navrhované stavby, nikoli názor odvolatele o potřebnosti místního šetření z hlediska naplnění jeho účastnických práv. Ta jsou v případě upuštění od místního šetření, resp. ústního jednání zajištěna opatřeními ve smyslu § 94n odst. 1 stavebního zákona, dle kterého stavební úřad v daném případě určí, do kdy mohou účastníci uplatnit své námítky a upozorní je, že k později podaným námítkám nebude přihlédnuto (zásada koncentrační).

Z předloženého správního spisu vyplývá, že v předmětné věci bylo oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení vydáno dne 8.18.3.2024, č. j. MC05/OSU/9109/2024/No/Sm.p.4112, stavební úřad v něm vedle samotného oznámení zahájeného řízení také upozornil, že ve smyslu ust. § 94m odst. 3 stavebního zákona upouští ústního jednání s tím, že účastníci řízení a dotčené orgány mohou své připomínky k prováděnému řízení uplatnit nejpozději do 15 dnů ode dne doručení oznámení.

Stavební úřad splnil zákonnou povinnost, odvolatel se nemůže domáhat provedení místního šetření nad zákonný rámec. Stavební úřad měl k dispozici přehlednou projektovou dokumentaci, znalost místních

podmínek a možnost nahlížení do 3D mapy v ÚAP a dalších mapových podkladů, které jsou běžně veřejně přístupné (google, mapy.cz apod.).

Námítky jsou částečně důvodné (výška stavby).

Rozpor stavby s § 28 PSP - nesplnění vertikálního odstupového úhlu. Stavební úřad odkázal na výkres C.3.a, který obsahuje posouzení vertikálního úhlu. Z výkresu vyplývá, že vertikální odstupový úhel vůči oknům v obytných místnostech domu na pozemku parc.č. 4109, k.ú. Smíchov ve vlastnictví odvolatele Jana Čejchana činí pouze 43,10 stupňů a je tedy v rozporu s požadavky PSP.

Z geometrických zákonitostí platí, že pokud je vertikální úhel v nejkratší vzdálenosti mezi objekty splněn, je splněn i úhel horizontální. V případě nevyhovujícího vertikálního úhlu je nutno ověřit, zda soulad s § 28 PSP lze prokázat horizontálním úhlem. Nevyhovující vertikální úhel o velikosti 43,1° je veden v místě kolmém k budově na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov. Projektant ve výkresu č. C.3 Koordinační situační výkres prokázal, že požadavek PSP je splněn půdorysnou výsečí o velikosti úhlu min. 45°, požadavek § 28 PSP je tedy splněn.

Stavebník dne 25.8.2025 doložil zpřesnění odstupových úhlů, konkrétně byl doplněn výkres č. C.3.a s názvem Dodatek C.3 – vertikální odstupový úhel z 13.8.2025 a výkres č. C.3 s názvem Koordinační situační výkres z 12.8.2025.

Regulace odstupů od okolních budov si klade za cíl garantovat minimální volný prostor před okny obytných místností stávající zástavby. Pravidlo se neuplatňuje na stavby navrhované (jejich okna), ale uplatňuje se pouze na vztah nové zástavby vůči stávající, kde je na místě garantovat minimální standard obecným předpisem a kde by hrozila snaha stavebníka navrhovat nové stavby na úkor staveb stávajících a jejich obyvatel. Regulace se vztahuje pouze na jednotlivá okna obytných místností, nikoli na celou fasádu nebo stavbu.

Principem regulace je odstupový úhel, který vymezuje minimální volný prostor před oknem, a to kombinací půdorysné výseče 45° a vertikálního limitu v úhlu 45°. Výseč lze orientovat libovolným směrem, nelze ji však přiblížit k fasádě posuzovaného okna na méně než 25° a sčítat z částí. Zároveň jsou přesně specifikovány typy překážek, které nesmí omezit volný prostor, aby nemohlo dojít k posuzování nerelevantních překážek, např. stožárů veřejného osvětlení nebo vegetace. Systém je nastaven tak, aby zohledňoval skutečné prostorové parametry zástavby nezávisle na orientaci fasád a tvarovém řešení staveb. Byl vytvořen na základě obdobných příkladů ze zemí západní Evropy, především z města Vídně, a jeho fungování bylo podrobně ověřováno na různých systémech zástavby v pražském prostředí.

Námítka odvolatele je proto neopodstatněná, neboť vychází z nesprávného výkladu a interpretace technických podkladů. Projektant nad rámec PSP demonstroval druhý úhel, ve kterém prokazoval, že požadavek ust. § 28 PSP bude splněn pouze u jedné výseče. PSP ovšem takové prokazování nevyžaduje. Podstatným předpokladem pro splnění odstupového úhlu je pouze jedna horizontální výseč pro jedno okno rozhodující pro kontakt s okolím. u které bude dále prokázáno splnění vertikálního odstupového úhlu. Stavební úřad proto nemohl přehlédnout zjevnou skutečnost, neboť důkladně posoudil a správně aplikoval relevantní kritéria. Nelze konstatovat, že předložená dokumentace je tímto nepřezkoumatelná, stavebník pouze předložil více informací, než požadují právní předpisy. Výseče lze orientovat libovolně tak, aby optimálně reflektovaly skutečnou prostorovou situaci a tvarové řešení zástavby. Nelze však sčítat úhly z více částí, což by vedlo k umělému „vylepšení“ situace. Projektant správně použil metodiku dle PSP, která umožňuje splnění požadavku u jedné relevantní výseče. Předložená dokumentace tak byla doplněna v souladu s ust. § 28 PSP a odvolací správní orgán konstatuje, že vertikální i horizontální odstupový úhel byl splněn, nicméně výkres obsahuje více výsečí což způsobuje zmatečnost při posuzování. Výkres by měl obsahovat vždy u každého z posuzovaných objektů pouze jednu výseč u jednoho konkrétního rozhodného okna, která prokáže soulad s ust. § 28 PSP. Rodinný dům č.p. 1444 má v 1.NP právě jedno okno obytné

místnosti, další 2 okna s ohledem na jejich rozměr jsou pravděpodobně okna zázemí domu (WC, koupelna apod.)

Námítka je nedůvodná.

Rozpor opěrných zdí a terénních úprav s § 29 PSP. Stavební úřad v Rozhodnutí (str. 17) uvedl, že objekty opěrných stěn navržených na hranici pozemků Stavby se sousedními pozemky se ne navrhují v max. výšce 2,5 m, a požadavek dle § 29 odst. 2 PSP se tedy neuplatní. Odstupové vzdálenosti pro terénní úpravy stavební úřad neposuzoval vůbec.

Odvolatel Jan Čejchan (a společně sním ostatní odvolatelé) namítá, že při hranici jeho pozemku parc.č. 4110, k.ú. Smíchov jsou umístěny bez jeho souhlasu opěrné zdi, které přesahují výšku 2,5 m. V první řadě odvolatelé odkazují na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 27. 2. 2023, sp.zn. 3 A 31/2022 dle něhož platí následující: „Pouhá skutečnost, že opěrná zeď je (z logiky věci) z jedné strany nad úrovní terénu, zatímco z druhé strany pod úrovní terénu, neznamená, že jde o podzemní část stavby.“ Dle tohoto rozsudku je tedy třeba brát v úvahu rovněž hloubku opěrných stěn, nikoliv pouze jejich „nadzemní výšku“.

Dle schématu opěrných zdí tak vyplývá, že na hranici pozemku pana Čejchana mají být umístěny bez jeho souhlasu opěrné zdi o celkové výšce 3 - 3,5 m. V těsné blízkosti hranice s pozemkem Jana Čejchana se má dále nacházet opěrná zeď u vjezdu do garáže v 1PP Stavby. Jelikož projektová dokumentace neobsahuje příslušné výškové kóty, není zcela zřejmé, jak vysoká tato opěrná zeď bude. Ze západního pohledu lze dovodit, že bude přinejmenším vysoká 2,5-2,55 m. Z východního pohledu je ale zřejmé, že terénní úpravy při jihovýchodní obvodové stěně Stavby mají být přesahovat výšku 3 m (viz níže), lze se tedy domnívat, že tato opěrná zeď může být i vyšší. Odvolatelé (především Jan Čejchan) tedy namítají, že opěrné zdi při hranici pozemku pana Čejchana jsou umístěny v rozporu s § 29 odst. 2 PSP.

Při hranici s pozemkem parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov je při severo-západní hranici s garáží, která je umístěna na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov (pana Čejchana) umístěn prostor pro tepelná čerpadla (TČ) o velikosti max. 1,1 x 5,9 m. Tento prostor pro TČ se umísťuje podél stávající garáže pana Čejchana (pozemek parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov). Jedná se o vyvýšenou platformu pro TČ o proměnlivé výšce s maximální výškou 0,70 m. Výkresová část dokumentace ohledně tepelných čerpadel byla stavebníkem upřesněna viz níže.

Výška opěrných stěn je proměnná s ohledem na svažitost terénu. Zákres v předložené dokumentaci nebyl jednoznačný. Výkres musí obsahovat přezkoumatelné řezy s vyznačením terénu pana Čejchana a nového upraveného terénu stavby. Stavebník dne 8.12.2025 pod č.j. MHMP 1294648/2025 doplnil projektovou dokumentaci následovně: 1. C. Situační výkresy 2. REV.1 C.3 Koordinační situační výkres 3. D.1.1 Architektonicko stavební řešení 4. REV.1 D.1.1.1 Půdorys 1.PP 5. REV.1 D.1.1.2 Půdorys 1.NP 6. REV.1 D.1.1.10 Pohled západní 7. REV.1 D.1.1.14 Pohled severní oplocení 8. REV.1 D.1.1.17 Řez ulicí nad Klamovkou 9. REV.1 D.1.1.19 Schéma opěrných zdí na parc. č. 4111; 4112; v k. ú. Smíchov.

V těchto výkresech jsou již vyznačeny výškové kóty opěrných konstrukcí i průběh stávajícího a navrženého terénu, a dokumentace tak umožňuje posoudit soulad navrženého řešení s požadavky pražských stavebních předpisů.

Lze konstatovat, že doplněným výkresem REV.1 D.1.1.19 Schéma opěrných zdí na parc. č. 4111; 4112; v k. ú. Smíchov, byl prokázán soulad s PSP. Opěrné stěny při hranici pozemku mají charakter terénních stabilizačních prvků navazujících na úpravy terénu, jejichž výška nepřekračuje limit 2,5 m stanovený v § 29 odst. 2 písm. d) PSP. Za této situace se požadavek minimální odstupové vzdálenosti 3 m od hranice pozemku neuplatní. Průběh terénu pana Čejchana je ve výkresech zakreslen, byly doplněny kóty opěrných zdí a délky opěrných zdí. Při posuzování výšky opěrných zdí je rozhodující jejich výška nad přilehlým upraveným terénem, nikoliv konstrukční hloubka založení pod terénem.

Výkresová dokumentace byla zpřesněna s ohledem na podané námítky, nicméně z doplněné dokumentace stále není zřejmé, že výšková úroveň nepřekročí stanovenou hladinu III, která byla stanovena výše.

Odvolací správní orgán neseznamoval s doplněnými výkresy, a to zejména s ohledem na ekonomii řízení. Rozhodnutí stavebního úřadu byla zrušeno a věc byla vrácena k dalšímu řízení. Stavební úřad v dalším projednání věci bude žádost opětovně posuzovat a pokud bude třeba vyzývat k doplnění žádosti a následně bude účastníky řízení s podklady nově seznamovat. Odvolací správní orgán má tedy za to, že dvojitá seznámení s doplněnými podklady by bylo v rozporu se základními zásadami správních orgánů, zejména právě ekonomie řízení a skutečnosti, že účastníci řízení by měli být co nejméně zatěžováni.

Námítka je po doplnění podkladů nedůvodná.

Absence posouzení terénních úprav. Dle § 80 odst. 3 SZ nevyžadují rozhodnutí terénní úpravy 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady.

Pod tuto výjimku podřadil stavební úřad terénní úpravy, které mají proběhnout v souvislosti se Stavbou. Závěr stavebního úřadu je v rozporu se zákonem, a to z následujících důvodů:

a) terénní úpravy mají proběhnout na pozemku parc.č. 4112, který přímo sousední s veřejným prostranstvím a veřejnou pozemní komunikací – ulicemi Nad Klikovkou a Nad Klamovkou;

b) terénní úpravy lze předpokládat na ploše o velikosti přibližně 580 m² (jedná o plochu pozemku od hranice jihovýchodní obvodové stěny a podél severovýchodní obvodové stěny);

c) terénní úpravy dosahují výšky přinejmenším 2,4 m (při hranici se sousedními zastavěnými pozemky, jak lze usuzovat z výšky opěrných zdí) až 3 m (při jihovýchodní obvodové stěně Stavby).

Konkrétně z východního pohledu lze dovodit, že při jihovýchodní obvodové stěně má dojít ke zvýšení terénu prakticky o výšku celého 1 .PP, což činí 3,15 m.

Je tak zřejmé, že předmětem řízení byly rozsáhlé terénní úpravy, které vyžadovaly rozhodnutí stavebního úřadu. Stavební úřad se však terénními úpravami vůbec nezabýval, zjevně nezjistil jejich skutečný rozsah a nezjistil tedy skutkový stav věci. To činí Rozhodnutí nezákonným.

Odvolací správní orgán zjistil, že úpravy svažitého terénu jsou v daném místě běžné a obvyklé. Terén u navrhované stavby byl upravován po částech v místech navržených opěrných stěn, úpravy terénu souvisí se stavbou bytového domu, nejde o samostatné terénní úpravy podle stavebního zákona. Podle stavebního zákona a souvisejících vyhlášek jsou terénní úpravy, které podléhají povolení, zpravidla ty, které mění stabilitu území, jeho odtokové poměry nebo mají větší rozsah a dopad na okolí (např. větší zásahy do svahů, zásadní zásahy do hydrologického režimu apod.). Pokud stavebník navrhuje pouze dílčí úpravy terénu v místech navržených opěrných zdí, zpevněných ploch, sjezdu do garáže apod., které jsou součástí hlavní stavby, nejde o samostatné terénní úpravy, ale o součást stavebních prací.

Terénní úpravy prováděné stavebníkem jsou dílčí, zaměřené zejména na místa navržených opěrných zdí, teras nebo sjezdu do garáže, a souvisí přímo se stavbou bytového domu. Nejde o samostatné terénní zásahy vyžadující povolení. Jak již bylo uvedeno výše, v těsné blízkosti záměru jsou tyto terénní úpravy obvyklé, na pozemcích se nachází bazény, které terénní úpravy vyžadují. Záměrem je nárožní objekt, který svou polohou může definovat odlišný terén od okolních objektů v dané ulici.

Námítka je nedůvodná.

Jak již bylo uvedeno výše, Stavba je spojena s rozsáhlými terénními úpravami. Tyto terénní úpravy mimo jiné představují vybudování přinejmenším 2,4 m vysoké „terasy“, která bude čnět nad zahradou jednoho z odvolatelů, Jana Čejchana. Odvolatelé rovněž upozornili, že terénní úpravy budou dosahovat výšky i více než 3 m. Jedná se tedy rovněž o stavbu, která představuje samostatnou stavbu ve smyslu § 29 PSP. Tedy i na tuto terénní úpravu se dle názoru účastníků vztahují požadavky na odstupové vzdálenosti dle § 29

PSP, které tato terénní úprava nedodrží, neboť se nachází přímo na hranicích pozemků. Tyto požadavky nejsou dodrženy.

*Především však tato „terasa“ představuje extrémní zásah do soukromí Jana Čejchana, popř. jiných sousedů. Z upraveného terénu na pozemcích Stavby bude zcela nepřiměřený a poměrům neodpovídající výhled na okolní pozemky, zvláště umocněný klesající podobou stávajícího terénu. Uprostřed dosavadního přirozeného svahu, jemuž se všechny domy v Lokalitě přizpůsobují, tak má být „vyzdvižena“*4 více než 2,4 metru vysoká terénní terasa tyčící se nad svým okolím.*

Účastníci v této souvislosti odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, sp.zn. 4 As 97/2013. Obdobně lze i terénní úpravu společně s opěrnými zdmi přirovnat k „tribuně“, o níž hovoří v citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud. Tato terénní úprava má rovněž vysoký potenciál zasahovat do soukromí Jana Čejchana nad míru přiměřenou poměrům, neboť v Lokalitě jsou takovéto úpravy terénu zcela jedinečné a účastníci mohou i s ohledem na urbanisticky a architektonicky ucelený charakter Lokality legitimně očekávat, že nikdo k takovýmto zásadním úpravám nepřistoupí.

Místní poměry, jak je vykládá ustálená judikatura, nejsou a priori chápány jako dobrý nebo špatný stav věcí na daném území, nýbrž spíše jako kontext reálného stavu věcí v území, který je v každém případě třeba posuzovat individuálně, přičemž základem pro posouzení je územní plán platný vdaném místě (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, bod 21). Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém závazném stanovisku č.j. MMR-48650/2025-81, ze dne 8.7.2025 uvedl, že v případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1.1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy).

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

Předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB. Technická infrastruktura a zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) jsou v souladu s přípustným využitím plochy OB.

Parkovací stání lze v ploše OB jako její podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro uspokojování potřeb dopravy v klidu souvisejících s funkcí bydlení, přičemž umístěním parkovacích stání v navrženém rozsahu nemůže dle názoru ministerstva dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Terasy/balkony, opěrné zdi, oplocení, terénní úpravy a dočasné stavby zařízení staveniště nejsou u ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP SÚ HMP výslovně uvedeny. Vzhledem k tomu, že tato využití souvisí s umístěním a realizací předmětného záměru, který byl v rámci umístění svých jednotlivých částí do plochy OB shledán přípustným, je ministerstvo toho názoru, že i tato v regulativech ÚP SÚ HMP nejmenovaná využití je možné v rámci záměru akceptovat. Umístěním těchto částí záměru zároveň nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce.

Závěrem lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP), neboť jeho hlavní funkce bydlení odpovídá hlavnímu využití plochy OB – čistě obytné. Technická infrastruktura, zpevněné plochy i parkovací stání jsou v této ploše přípustné a jejich realizací nedojde ke znehodnocení ani ohrožení využitelnosti pozemků z hlediska jejich územního využití. Rovněž další související prvky, jako jsou terasy, balkony, opěrné zdi, oplocení, terénní úpravy a dočasné stavby zařízení staveniště, lze vzhledem k jejich souvislosti se záměrem akceptovat bez negativního dopadu na funkci dotčených pozemků.

Při povolování záměrů je nutné z místních poměrů vycházet, nicméně to neznámá, že jestliže jsou dány jisté místní poměry, nemohou se do určité míry změnit, a to třeba i v neprospěch dotčeného vlastníka. Pokud by byla uznána univerzální platnost těžiště argumentace odvolatelů (totiž že by neměl být povolen žádný záměr, který i jen potenciálně a v menší míře vede ke zhoršení místních poměrů), mohlo by dojít k výraznému a nepřiměřenému zásahu do práva kteréhokoli vlastníka nakládat s pozemkem, a to v zásadě kdekoliv. Na tomto místě je vhodné odkázat i na rozsudek NSS ze dne 12.3.2010, č. j. 7 As 13/2010 145, podle něhož vlastník (stěžovatel) vůči sousednímu pozemku nedrží žádné zvláštní právo, které by zamezovalo provádět na něm další výstavbu. Doslova pak říká, že, „[pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila.“ Již krajský soud přílehlavě poukázal na fakt, že pozemek stěžovatele je zastíněn již stojícími zdmi, garáží a vzrostlými tujími. Výstavba sporné stavby pak nemá na tento stav podle něj podstatný vliv. MHMP STR konstatuje, že pozemek pana Čejchana je ze severozápadní strany zastavěn garáží o délce cca 6 m (viz snímek z veřejně přístupných stránek google mapy.). Od této garáže pak pokračuje průhledné drátěné oplocení s výškou do 2 m (stavba nepodléhá povolení dle § 103 odst. 1 písm.f) bodu 13 stavebního zákona). Opěrná zeď je pak navržena v místech se vzrostlou zelení.

NSS konstantně judikuje, že „subjektivní pocit stěžovatelky, že předmětná stavba naruší její pohodu bydlení, není dostačující, pokud správní a dotčené orgány dovodily soulad předmětné stavby s relevantními předpisy a normami regulujícími jednotlivé parametry a limity stanovené pro dané území“ (např. rozsudek NSS z 21. 3. 2025, č. j. 4 As 405/2023-43, bod 55). Je třeba zkoumat míru přiměřenou místním poměrům (např. rozsudek NSS z 23. 1. 2019, č. j. 6 As 174/2018-32, bod 29). Vždy je třeba vážit, zda je zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí (ať omezením soukromí nebo jiným způsobem) přiměřený.

Jak již bylo výše uvedeno, terénní úpravy zahrad jsou v místě zcela obvyklé, a to v nejbližším i ve vzdálenějším okolí. Na pozemku mezujícího souseda pana Čejchana, zároveň mezujícího souseda stavebníka parc.č. 4076/1 v k.ú. Smíchov jsou provedeny mnohem rozsáhlejší terénní úpravy. Rovněž na pozemku parc.č. 4108, který přímo sousedí s pozemkem pana Čejchana (parc.č. 4110 v k.ú. Smíchov) jsou provedeny terénní úpravy za účelem umístění bazénu a skleníku.

Ve vymezeném referenčním území má téměř každý objekt upravený terén pozemku, přičemž není možné konstatovat, že navrhované terénní úpravy by byly rozsáhlejší než na ostatních pozemcích.

Ne každý zásah do práva je současně jeho porušením. Výhled z teras (v tomto případě z teras na pozemku stavebníka, tedy výhled z pozemku odvolatele) není nepřiměřený místním poměrům. Nemovitosti odvolatelů jsou v zastavěné lokalitě v intravilánu obce. Jde o řadovou zástavbu (v tomto případě o dvojdům – pan Čejchan). Nelze se ztotožnit s tvrzením, že terasy jsou „tribuny pro sledování“ postavené s úmyslem pozorovat ostatní. Při pohledu na ortofoto mapu není ani takové „sledování“ možné, kvůli vzrostlé zeleni na pozemku pana Čejchana. Upravená terasa je navržena v odstupové vzdálenosti min. 4,6 m od pozemku parc.č. 4110 v k.ú. Smíchov.

Námítka je nedůvodná.

Nepřiměřená ztráta oslunění sousedního pozemku. Odvolatel Jan Čejchan namítá ztrátu oslunění zahrady na svém pozemku parc.č. 4110, k.ú. Smíchov.

Stavba svojí výškou a celkovým objemem zásadně převyšuje a přesahuje dosavadní stavbu, která se na pozemcích Stavby nacházela (stejně jako převyšuje ostatní stavby v Lokalitě). Tato skutečnost se rovněž zásadně promítne do ztráty oslunění na pozemku pana Čejchana.

Obdobně lze o ztrátě oslunění hovořit ve vztahu k terénním úpravám a opěrným zdem na hranicích pozemku. Stavební záměr dle projektové dokumentace počítá s tím, že se na hranici pozemku Stavby s okolními pozemky „zdvihne“ alespoň 2,4 m vysoká „terasa“ tvořená upraveným terénem se souvisejícími opěrnými zdmi. I tyto stavební úpravy se promítanou do ztráty oslunění pozemku pana Čejchana. Stavební

úřad se touto námitkou zabýval na str. 70 Rozhodnutí. Konstatoval pouze, že PSP neřeší oslunění sousedních pozemků Stavby a dle názoru stavebního úřadu platí, že pokud jsou splněny požadavky PSP (zejména na odstupové vzdálenosti), tak jsou splněny i požadavky na oslunění. Pokud stavební úřad na jedné straně konstatuje, že PSP oslunění zahrad neřeší, pak nemůže vzápětí dovodit, že splněním jiných požadavků dle PSP je splněn i požadavek na přiměřené oslunění. Zvláště když tyto jiné požadavky splněny nejsou. Odvolatelé zde poukazují na judikaturu správních soudů. Stavební úřad měl tedy povinnost zabývat se tím, zda ztráta oslunění na pozemku pana Čejchana je přiměřená poměrům či nikoliv.

Podle ust. § 45 Nařízení PSP je požadováno splnění denního osvětlení v budovách ovlivněných navrženou stavbou. Je zde stanoveno, že hodnoty denního osvětlení jsou určeny příslušnou normou. Požadavky na oslunění nejsou v Nařízení PSP stanoveny. Podle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona musí být každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Pokud tedy stávající objekt obsahuje byty, které jsou prosluněné, pak by měl navržený záměr prokázat, jakým způsobem proslunění bytů ovlivní.

Odvolatel předložil modelaci zastínění s výškou stavby 13,3 m (tato výška stavby neodpovídá skutečnosti) bez zohlednění ustoupeného podlaží. Předložená modelace je zavádějící a neodpovídá skutečnosti.

Součástí spisu je Studie denního osvětlení z 5. března 2024, kterou vypracoval Martin Stárka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT č. 0007455. Z doložené studie vyplývá, že u všech protilehlých objektů je splněno kritérium přístupu denního světla k průčelí těchto objektů.

Stavebník doplnil dne 23.2.2026 studii zastínění, kterou vypracoval Ing. Petr Kůrka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT č. 0701352 dne 9.2.2026. Předmětem studie bylo ověření, zda navržený záměr splňuje požadavky ohledně vlivu záměru na oslunění pozemku parc.č. 4110 v k.ú. Smíchov s ohledem na podanou námitku. Závěrečné zhodnocení studie zhodnocuje, že realizováním stavebního záměru nedojde ke snížení parametrů hodnocených z hlediska požadavků na oslunění pozemků rekreačních ploch dle ČSN 73 4301 u č. p. 1444. Dne 1. března je osluněno nejméně 3 hodiny parc. č. 4110 v k.ú. Smíchov u rodinného domu č.p. 1444. Dokonce lze konstatovat, že osluněno nejméně 3 hodiny je 100 % plochy pozemku i po realizaci záměru.

Je tak jednoznačně prokázáno, že vlivem záměru nedojde ke ztrátě oslunění nebo dokonce k zásadní ztrátě oslunění pozemku parc. č. 4110 v k.ú. Smíchov, jak bylo tvrzeno v námitkách výše. Předložené námitky z hlediska oslunění pozemku tak nemají oporu v české technické normě, která oslunění pozemků zmiňuje, tedy v ČSN 73 4301.

Podle § 45 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražských stavebních předpisů (PSP) je požadováno splnění požadavků na denní osvětlení v budovách ovlivněných navrhovanou stavbou, přičemž hodnoty denního osvětlení jsou stanoveny příslušnou technickou normou. Pražské stavební předpisy nestanovují limity oslunění pozemků, nýbrž se zaměřují na ochranu vnitřního prostředí budov.

Současně však stavební úřad při posuzování záměru postupuje v souladu s § 76 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého musí být při navrhování staveb šetřeny oprávněné zájmy vlastníků sousedních pozemků a staveb. Námitka týkající se zastínění sousedního pozemku proto byla stavebním úřadem posouzena rovněž z hlediska možného obtěžování nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 127 odst. 1 občanského zákoníku, jak na to poukazuje i judikatura správních soudů.

Modelace zastínění předložená odvolateli nemůže být považována za relevantní podklad pro posouzení vlivu stavby, neboť pracuje s nesprávnou výškou stavby 13,3 m, která neodpovídá skutečným parametrům navrženého záměru (tato výška je pouze u části stavby ve svahu v místě vjezdu do garáže), nezohledňuje ustoupené podlaží stavby, které má zásadní vliv na skutečný průběh stínění, byla provedena v aplikaci, která neumožňuje přesné modelování tvarově členitých staveb, hodnotí zastínění k datu 25. července, které není referenčním datem používaným při odborném hodnocení oslunění.

Předložená modelace má pouze orientační charakter a nemůže zpochybnit závěry odborné studie zpracované autorizovaným inženýrem Ing. Petrem Kůrkou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT č. 0701352 dne 9.2.2026. Předmětem studie bylo ověření, zda navržený záměr v navrženém objemu splňuje požadavky ohledně vlivu záměru na oslunění pozemku parc.č. 4110 v k.ú. Smíchov s ohledem na podanou námitku.

Realizací záměru nedojde k takové změně světelných poměrů na sousedním pozemku, která by představovala obtěžování nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 127 občanského zákoníku. V dané lokalitě se jedná o městské prostředí se souvislou zástavbou, kde je určitá míra vzájemného stínění staveb přirozeným důsledkem urbanistického vývoje území.

Námitka je po doplnění podkladů nedůvodná.

Nepřiměřené narušení kvality prostředí a pohody bydlení v lokalitě Stavby. Odvolatelé vznesli rovněž řadu námitek, které lze představují samostatné námitky stejně jako kombinaci námitek tvořící celistvou námitku narušení kvality prostředí v lokalitě. Kvalitou prostředí se myslí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Kvalita prostředí je tedy dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, přičemž pro její zabezpečení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky. Při posouzení kvality prostředí z objektivních hledisek (např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, oslunění apod.) přitom nelze zcela odhlížet od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, jichž se má stavba, jejíž vliv na kvalitu prostředí je zkoumán, dotýkat (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13.4. 2021, sp.zn. 6 As 175/2019).

Navrhovaná Stavba má nahrazovat současný rodinný dům s garáží pro jedno vozidlo. Kapacita bytového domu v rámci Stavby naopak počítá až s 30 osobami a 9 parkovacími stáními. Jedná se o zcela zásadní, násobné navýšení požadavků na dopravní kapacitu, kterou dle názoru účastníků není možné v lokalitě uspokojit, aniž by tím nad míru přiměřenou poměrů nebyli omezeni ostatní uživatelé ulic Nad Klikovkou a Nad Klamovkou. Účastníci vznášejí pochybnost nad tím, zda 9 parkovacích stání bude dostačující pro bytový dům o kapacitě až do 30 osob. Jak již odvolatelé uvedli v čl. II tohoto podání, stavební úřad se s těmito námitkami ve skutečnosti nijak nevyřadil.

Stavební úřad zřejmě dospěl k závěru, že pohoda bydlení je zachována tehdy, pokud je do obytné zástavby umístěna opět stavba, která plní obytnou funkci. To by ovšem platilo i pro obytný dům o 150 bytových jednotkách. Citovaná „maximální šetrnost“ Stavby k požadavkům na zachování pohody bydlení není nijak blíže zdůvodněna, pouze je odkazováno na splnění parametrů dle PSP, které však pro vypořádání této námítce nejsou samy o sobě relevantní.

K pohodě bydlení a jednotlivým imisím stavby se odvolací správní orgán zabýval v rámci první odvolací námítce výše.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 13. 4. 2021, č. j. 6 As 175/2019) se kvalita prostředí v obytné lokalitě posuzuje zejména podle objektivně měřitelných kritérií – hluku, emisí, oslunění, dopravního zatížení apod. – avšak nelze zcela odhlédnout ani od subjektivních hledisek vyplývajících ze specifických poměrů dotčeného území.

Odvolací správní orgán konstatuje, že subjektivní hlediska sama o sobě nemohou převážit nad objektivními, avšak je nutné je konkrétně identifikovat a posoudit jejich význam. Tuto povinnost však stavební úřad nesplnil, neboť pouze obecně uvedl, že k subjektivním faktorům přihlédl, aniž by vyložil, které faktory má na mysli a jak je hodnotil. V této části je rozhodnutí skutečně nedostatečně odůvodněné.

Současně však z dostupných podkladů (charakter komunikací, jejich parametry a jejich stávající využití) plyne, že ulice Nad Klikovkou i Nad Klamovkou jsou veřejnými místními komunikacemi, jejichž dopravní funkce je určena i pro obsluhu obytné zástavby. Není prokázáno, že by předmětná stavba svou intenzitou

provozu vyvolala dopravní zátěž přesahující únosnou míru. Přesto však platí, že stavební úřad měl tuto otázku posoudit a odůvodnit, nikoli se omezit na obecná tvrzení.

Splnění právních předpisů samo o sobě nepostačuje k vypořádání námitky, pokud je zpochybněna dopravní a parkovací kapacita konkrétní lokality. Stavební úřad byl povinen zabývat se tím, zda navržené řešení nevede v místních podmínkách k nepřiměřeným dopadům. I zde je odůvodnění nedostatečné.

Z podkladů obsažených ve spise vyplývá, že navrhovaný záměr představuje bytový dům s omezeným počtem bytových jednotek v počtu 4, který je umístován do území dlouhodobě určeného pro obytnou funkci. Nicméně v souhrnné technické zprávě je na str. 15 uveden v Bilanci potřeby vody maximální počet osob 30. Navržené využití území je tedy funkčně shodné s dosavadním charakterem lokality, která je tvořena převážně obytnou zástavbou. Samotná skutečnost, že nový objekt má větší kapacitu než stávající rodinný dům, proto neznamena změnu funkčního využití území ani zásah do základního charakteru lokality.

Pokud jde o námitku zvýšené dopravní zátěže, je třeba uvést, že navrhovaná stavba obsahuje 9 parkovacích stání, která jsou určena k pokrytí potřeb budoucích uživatelů objektu. Počet parkovacích stání odpovídá požadavkům právních předpisů a regulačních pravidel pro dané území. Navržené řešení tak předpokládá, že parkovací potřeby objektu budou zajištěny na vlastním pozemku stavby, a nebude proto docházet k přenášení parkovací zátěže do okolních komunikací.

Komunikace Nad Klikovkou a Nad Klamovkou jsou místními komunikacemi sloužícími k obsluze okolní obytné zástavby. Dopravní generace záměru odpovídá rozsahu běžné bytové výstavby v městském prostředí a nelze ji považovat za takovou, která by významným způsobem změnila dopravní poměry v lokalitě. Z hlediska urbanistické struktury města je běžné, že jednotlivé rodinné domy jsou postupně nahrazovány menšími bytovými domy, přičemž takový vývoj s sebou přináší určité zvýšení intenzity využití území. Takové zvýšení však samo o sobě nepředstavuje nepřiměřený zásah do kvality prostředí, pokud zůstává v mezích stanovených právními předpisy a odpovídá charakteru území.

Z hlediska dalších faktorů kvality prostředí bylo v řízení prokázáno, že navrhovaná stavba splňuje požadavky pražských stavebních předpisů i dalších dotčených právních předpisů, zejména pokud jde o odstupové vzdálenosti, denní osvětlení, technickou infrastrukturu a ochranu životního prostředí. Z provedených posouzení nevyplývá, že by realizace záměru vedla k nepřiměřenému zhoršení světelných poměrů, hlukové zátěže nebo jiných složek prostředí v okolí stavby.

Odvolací správní orgán proto uzavírá, že navrhovaný záměr představuje standardní formu obytné zástavby odpovídající charakteru daného území a že jeho realizace nevede k narušení kvality prostředí ani pohody bydlení v míře přesahující běžné urbanistické změny v městském prostředí.

Odvolací správní orgán současně uvádí, že vlastníci sousedních nemovitostí nemají veřejné subjektivní právo na zachování stávajícího stavu území ani na zachování stávající intenzity jeho využití. Územní rozvoj a postupná proměna zástavby jsou přirozenou součástí vývoje městského prostředí, přičemž změny v intenzitě využití jednotlivých pozemků jsou přípustné, pokud zůstávají v mezích stanovených právními předpisy a územně plánovací dokumentací.

Správní soudy v této souvislosti opakovaně judikují, že samotná skutečnost, že nová stavba má větší kapacitu nebo objem než stavba původní, nezakládá sama o sobě nepřijatelný zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí, pokud jsou dodrženy požadavky právních předpisů upravujících umístování a povolování staveb.

Navrhovaná stavba je z hlediska funkčního využití území obytnou stavbou umístovanou do území určeného pro bydlení, přičemž její parametry byly posouzeny z hlediska požadavků pražských stavebních předpisů i dalších dotčených právních předpisů. Z provedeného posouzení nevyplývá, že by realizace záměru vedla k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků sousedních nemovitostí nebo k narušení kvality prostředí v lokalitě.

Samotná skutečnost, že navržený bytový dům má větší kapacitu než původní rodinný dům, proto nemůže být bez dalšího považována za nepřipustné zhoršení podmínek bydlení v lokalitě.

Námítka je nedůvodná.

Nesplnění požadavků na zajištění svahu. Odvolatel Jan Čejchan v řízení namítal nedostatečné zajištění stability jeho pozemku parc.č. 4110, k.ú. Smíchov, související se záměrem vybudovat mezi Stavbou a hranicí pozemku Jana Čejchana sjezd do garáže Stavby. Tento sjezd se nachází 130 cm od hranice pozemku, a tvoří jej spád o celkové výšce více než 3 m oproti terénu přilehlé pozemní komunikace. Z důvodu absence porovnání stávajícího a upraveného terénu není zjevné, zda se nejedná o úpravu terénu o hloubce vyšší než 1,5 m, jež by vyžadovala rovněž zahrnout do povolovacího procesu. Rovněž by se mohlo jednat i o terénní úpravu, na kterou se vztahují požadavky dle § 29 PSP.

Z obsahu spisu není, jakým způsobem má být tento sjezd zajištěn vůči případnému sesuvu půdy ze západní strany. Stavební úřad na tuto námítku reagoval na str. 68 Rozhodnutí, kde uvedl následující: „Navrhovaná opěrná zeď nemůže ohrozit stabilitu vedlejší stavby. Jedná se o svažité terén, který bude opěrnou stěnou zpevněn. Za návrh řešení odpovídá projektant.“

Tento způsob „vypořádání“ námítky se s obsahem námítky zcela míjí. V souvislosti s vjezdem do garáže má být umístěna opěrná zeď, která má být umístěna v rozporu s § 29 PSP (viz výše), to však není důvodem pro obavu z narušení stability svahu. Tato obava plyne ze skutečnosti, že podél zbývající plochy sjezdu do garáže již jakákoliv opěrná zeď či jiný způsob zajištění svahu chybí.

Závěrem odvolatelé podotýkají, že stavební úřad nemůže odpovědnost za zjištění skutkového stavu přenést na projektanta, který zpracoval dokumentaci. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratilo by význam celé územní řízení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2015, 8 As 41/2014).

S odvolateli lze souhlasit, že stavební úřad nesprávně identifikoval předmět námítky.

Odvolatel nenamítal rizika spojená s opěrnou zdí uvedenou v dokumentaci, nýbrž nedostatečné zabezpečení zbývající části sjezdu, kde opěrná zeď vůbec není navržena a soulad s ust. § 29 PSP.. Jádrem námítky tedy není posouzení technického řešení opěrné zdi, ale riziko sesuvu svahu na straně přilehlé k pozemku odvolatele tam, kde žádná opěrná konstrukce není navržena.

Rozhodnutí stavebního úřadu ani předložená projektová dokumentace neobsahují porovnání stávajícího a navrhovaného výškového řešení terénu, chybí výkresy příčných řezů v místě mezi garážovým sjezdem a pozemkem odvolatele v místě oplocení, stejně jako statické posouzení či geotechnické vyhodnocení stability svahu v této oblasti.

Výška opěrných stěn je proměnná s ohledem na svažitosť terénu. Zákres v předložené dokumentaci nebyl jednoznačný. Výkres musí obsahovat přezkoumatelné řezy s vyznačením terénu pana Čejchana a nového upraveného terénu stavby. Stavebník dne 8.12.2025 pod č.j. MHMP 1294648/2025 doplnil projektovou dokumentaci následovně: 1. C. Situační výkresy 2. REV.1 C.3 Koordinační situační výkres 3.D.1.1 Architektonicko stavební řešení 4. REV.1 D.1.1.1 Púdorys 1.PP 5. REV.1 D.1.1.2 Púdorys 1.NP 6. REV.1 D.1.1.10 Pohled západní 7. REV.1 D.1.1.14 Pohled severní oplocení 8. REV.1 D.1.1.17 Řez ulicí nad Klamovkou 9. REV.1 D.1.1.19 Schéma opěrných zdí na parc. č. 4111; 4112; v k. ú. Smíchov.

V těchto výkresech jsou již vyznačeny výškové kóty opěrných konstrukcí i průběh stávajícího a navrženého terénu, a dokumentace tak umožňuje posoudit soulad navrženého řešení s požadavky pražských stavebních předpisů.

Doplněným výkresem REV.1 D.1.1.19 Schéma opěrných zdí na parc. č. 4111; 4112; v k. ú. Smíchov, byl prokázán soulad s PSP. Opěrné stěny při hranici pozemku mají charakter terénních stabilizačních prvků

navazujících na úpravy terénu, jejichž výška nepřekračuje limit 2,5 m stanovený v § 29 odst. 2 písm. d) PSP. Za této situace se požadavek minimální odstupové vzdálenosti 3 m od hranice pozemku neuplatní.

Průběh terénu pana Čejchana je ve výkresech zakreslen, byly doplněny kóty opěrných zdí a délky opěrných zdí. Při posuzování výšky opěrných zdí je rozhodující jejich výška nad přilehlým upraveným terénem, nikoliv konstrukční hloubka založení pod terénem.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.1.2015, č. j. 8 As 41/2014, stavební úřad není oprávněn bez dalšího převzít závěry projektové dokumentace, aniž by zhodnotil jejich úplnost, správnost a dopad na práva účastníků. Stavební úřad je povinen zjišťovat skutečný stav věci a v případě pochybností si vyžádat doplnění dokumentace, odborné posudky či další podklady, což se nestalo.

Konstatování, že odpovědnost za návrh řešení nese projektant, není řádným vypořádáním námitky, neboť nezohledňuje, zda projektová dokumentace vůbec řeší otázku stability zbývající části sjezdu.

Pokud jde o námitku, že by se mohlo jednat o terénní úpravy přesahující hloubku 1,5 m, je třeba uvést, že terénní úpravy jsou v projektové dokumentaci řešeny jako součást stavebního záměru, který byl v řízení posuzován jako celek. Tyto úpravy byly z hlediska jejich umístění i rozsahu posouzeny v rámci řízení o povolení stavby, včetně jejich vztahu k okolním pozemkům a stavbám. Ve vymezeném referenčním území má téměř každý objekt upravený terén pozemku, přičemž není možné konstatovat, že navržené terénní úpravy by byly rozsáhlejší než na ostatních pozemcích.

Námitka je důvodná.

Nezákonně koordinované závazné stanovisko. Odvolatelé namítají nezákonnost koordinovaného závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 5, odboru životního prostředí, ze dne 23. 11. 2023, č. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš (dále jen „Stanovisko OŽP“) neboť mají za to, že bylo vydáno na základě odlišné projektové dokumentace než v případě napadeného Rozhodnutí. Odvolatelé tedy žádají, aby bylo toto závazné stanovisko přezkoumáno. Ze znění Stanoviska OŽP vyplývá, že vodoprávní úřad, orgán ochrany ovzduší, orgán odpadového hospodářství, orgán ochrany přírody a orgán ochrany zemědělského půdního fondu se vyjadřovaly k téže projektové dokumentaci Stavby, datované 10/2023. Odvolatelé ve svých námitkách např. uvedli, že vodoprávní úřad odůvodnil své souhlasné stanovisko ve Stanovisku OŽP odlišnými údaji o velikosti retenční nádrže, než jaké jsou vedeny v projektové dokumentaci Stavby založené, do spisu v nadepsané věci. Dále odvolatelé příkladmo upozorňují na rozdíly.

Z výše uvedeného vyplývá, že Stanovisko OŽP – zřejmě – bylo vydáno bez toho, aniž by byl vodoprávnímu úřadu předložen hydrogeologický průzkum a současně není zjevné, na základě jakých údajů vodoprávní úřad své stanovisko vydal. Významné pochybnosti o postupu stavebníka a dotčených orgánů pak vyvolává otázka tepelných čerpadel. Je tak zcela zřejmé, že projektová dokumentace založená do spisu stavebního úřadu a Dokumentace 2023 se v různých parametrech odlišují. Stavebník a dotčené orgány se posléze tyto odlišnosti zřejmě pokusily „napravit“ opravnými usneseními.

Jakákoliv opravná usnesení však byla vydána v rozporu se zákonem, jelikož dotčené orgány chyby v psaní nečinily, nýbrž rozhodiv na základě projektové dokumentace, která je v rozporu s dokumentací Stavby, která je předmětem nadepsaného řízení.

Odvolatelé tedy namítají nezákonnost Stanoviska OŽP, a žádají jeho přezkoumání ze strany nadřízených správních orgánů, a to především ze strany orgánu nadřízeného vodoprávnímu úřadu a orgánu nadřízenému orgánu ochrany ovzduší.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo souhrnné závazné stanovisko a vyjádření ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí, č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 a jeho aktualizace pod č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024. Dále bylo na záměr vydáno vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé 18 fyzických osob, MČ Praha 5 a Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu neposouzení terénních úprav, posouzení jiné dokumentace vodoprávním úřadem než byla předložena stavebnímu úřadu, nebylo dořešeno nakládání se srážkovými vodami viz. vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023, závazné stanovisko je nepřezkoumatelné, jelikož jeho obsahem není řešení zemních prací a není odůvodněn rozsah a užití retenční nádrže. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472395/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, MHMP Odbor ochrany prostředí, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručena změna závazného stanoviska MHMP OCP č.j. MHMP 654213/2025, ze dne 25.6.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění. Dále dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno rozhodnutí, kterým se souhrnné stanovisko ze dne 23.11.2023 pod č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ruší jako nadbytečné a navazující závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024 se rovněž ruší jako nadbytečné.

Předmětem závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 z hlediska ochrany ovzduší uvedeného na str. 4-5 souhrnného stanoviska č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 je souhlas orgánu ochrany ovzduší dle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší. Souhlas se váže k projektové dokumentaci pro společné povolení „pl architekti“ z 10/2023, odpovědný projektant Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D. V závazné části stanoviska je uvedeno toto: „V rámci užití tepelných zdrojů – 2x tepelné čerpadlo a solární kolektory – nejsou naše zájmy dotčeny.

Předmětem navazujícího závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 vydaného z hlediska ochrany ovzduší č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024 k předmětnému záměru dle projektové dokumentace pro společné povolení z 1/2024, odpovědný projektant Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D., je taktéž souhlas s uvedeným záměrem.

Podle OOP MHMP z obsahu navazujícího závazného stanoviska z hlediska ochrany ovzduší lze dovozovat, že ÚMČ Praha 5 jej vydal v reakci na aktualizaci projektové dokumentace z 1/2024. Z obsahu odůvodnění navazujícího závazného stanoviska není seznatelné, v čem se projektová dokumentace odlišovala od předchozí, nicméně z hlediska ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší se zjevně situace v projektové dokumentaci nezměnila, neboť ani v tomto případě se součástí předmětného záměru nestal žádný stacionární zdroj neuvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší a zájmy chráněné orgánem ochrany ovzduší z hlediska ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší dotčené nebyly. Toto závazné stanovisko je navíc v rozporu s ust. § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen stavební zákon), podle kterého dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží. OOP MHMP konstatuje, že navazující závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 ze dne 13.5.2024 je nezákonné, neboť se u něj z hlediska ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší nezměnily podmínky, za kterých bylo původní závazné stanovisko vydáno ve smyslu ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona.

MHMP STR zjistil, že změna projektové dokumentace spočívala v jiném umístění tepelných čerpadel, kdy původně byly jednotky umístěny na střeše objektu, úpravou dokumentace došlo k jejich přesunutí tak, že při hranici s pozemkem parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov je při severo-západní hranici s garáží, která je umístěna na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov (pana Čejchana) umístěn prostor pro tepelná čerpadla

(TČ) o velikosti max. 1,1 x 5,9 m. Tento prostor pro TČ se umísťuje podél stávající garáže pana Čejchana (pozemek parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov). Jedná se o vyvýšenou platformu pro TČ o proměnlivé výšce s maximální výškou 0,70 m. Tato úprava se při posouzení neuplatní, počet a výkon tepelných čerpadel se nezměnil.

Z obsahu dvou výše uvedených závazných stanovisek orgánu ochrany ovzduší je zřejmé, že tento orgán se k záměru vyjadřoval z hlediska ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší, kde výslovně uvedl, že zájmy chráněné uvedeným ustanovením nejsou dotčeny a dále stanovil podmínky k činnostem, které souvisí s realizací stavby za účelem předcházení vzniku prašnosti. Závazné stanovisko se ale vydává jenom k umístění, provedení a užívání stavby stacionárního zdroje neuvedeného v příloze č. 2 k tomuto zákonu podle jiného právního předpisu. Ze společného rozhodnutí stavebního úřadu je zřejmé, že daný záměr neobsahuje žádný stacionární zdroj ve smyslu ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší, a proto výše uvedená závazná stanoviska neměla být vydána. Z projektové dokumentace a taktéž ze společného povolení je zřejmé, že větrání a vytápění bude řešeno vzduchotechnickým systémem rekuperace. Dojde také k osazení klimatizačních jednotek. Vytápění je zajištěno pomocí dvou tepelných čerpadel o jednotlivém výkonu 16 kW (tepelná čerpadla nevyžadují povolení stavebního úřadu).

OCP MHMP konstatuje, že posuzovaná závazná stanoviska dle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší neměla být vydána, neboť zájmy chráněné tímto ustanovením nebyly dotčeny (což je taktéž výslovně uvedeno v obou výše citovaných závazných stanoviscích). Dále OCP MHMP konstatuje, že obě závazná stanoviska jsou taktéž v rozporu s Metodickým pokynem odboru ochrany ovzduší Ministerstva životního prostředí ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností, který byl vydán v září roku 2019 (dále jen „metodický pokyn MŽP“). Tento pokyn byl vydán za účelem sjednocení praxe orgánů ochrany ovzduší v České republice a jsou v něm obsaženy doporučené postupy pro omezování prašnosti ze stavebních činností a ze stavebních strojů. Z jeho obsahu vyplývá, že závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností a krajského úřadu podle ust. § 11 odst. 2 a 3 zákona o ochraně ovzduší se vztahuje na případy, kdy se jedná o stavbu, která bude (ve výsledku) obsahovat stacionární zdroj uvedený či neuvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, nebo se jedná přímo o stavbu stacionárního zdroje uvedeného či neuvedeného v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší. Jinak řečeno v rámci závazného stanoviska dle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší lze stanovit i podmínky pro provádění těchto staveb pro omezování prašnosti ze stavebních činností a ze stavebních strojů (tedy pro stavební činnosti) z hlediska ochrany ovzduší, ale pouze za předpokladu, že projednávaný záměr obsahuje stacionární zdroj neuvedený v příloze č. 2 k tomuto zákonu podle jiného právního předpisu.

Podle aktuální právní úpravy v ust. § 16 odst. 10 zákona o ochraně ovzduší (jedná se o novelu zákona o ovzduší č. 42/2025 Sb., která nabyla účinnosti od 1.3.2025) platí následující zákonná povinnost zavazující zhotovitele přímo z uvedeného zákonného ustanovení, ze kterého OCP MHMP dále cituje: Zhotovitel podle stavebního zákona je povinen při provádění záměru, jeho změně nebo při odstraňování stavby dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k tomuto zákonu, je-li to pro něj technicky možné a ekonomicky přijatelné. Splnění této povinnosti nebo technickou nemožnost nebo ekonomickou nepřijatelnost je zhotovitel povinen prokázat na vyžádání orgánu ochrany ovzduší. V případě nedodržování opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření, je pak možné uložit zhotoviteli jako fyzické osobě dle ust. § 23 odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ovzduší a jako právnické příp. fyzické podnikající osobě dle ust. § 25 odst. 1 písm. j) zákona o ochraně ovzduší, pokutu.

Z výše uvedených důvodů OCP MHMP nezákonná závazná stanoviska orgánu ochrany ovzduší zrušil postupem dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu, podle kterého nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo

závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Jestliže správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákonné závazné stanovisko, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.

V reakci na uvedené námítky je potřeba zdůraznit, že ÚMČ Praha 5 jako příslušný orgán ochrany ovzduší žádné závazné stanovisko dle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší neměl vydávat, protože zájem chráněný uvedeným ustanovením dotčen nebyl. Jak již bylo výše uvedeno, v rámci závazného stanoviska dle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší lze stanovit i podmínky pro provádění těchto staveb (tedy pro stavební činnosti) z hlediska ochrany ovzduší, pouze za předpokladu, že projednávaný záměr obsahuje stacionární zdroj neuvedený v příloze č. 2 k tomuto zákonu podle jiného právního předpisu, což není daný případ. OCP MHMP nicméně dává odvolatelům za pravdu v tom, že v prvním závazném stanovisku z hlediska ochrany ovzduší ze dne 23.11.2023 orgán ochrany ovzduší v rámci odůvodnění uvedl, že jako zdroj tepla je navrženo 2x tepelné čerpadlo vzduch - voda Buderus Logatherm o jmenovitém tepelném výkonu 14 kW. V navazujícím závazném stanovisku se tato specifikace neuvádí. Z hlediska ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší je tato informace bezpředmětná.

K objasnění nesrovnalostí ohledně opravného usnesení, na které odvolatelé poukazují, OCP MHMP uvádí následující: Na základě žádosti žadatele OCP MHMP dne 14.11.2023 vydal k danému záměru souhrnné vyjádření (nejedná se o závazné stanovisko) č.j. MHMP 2391287/2023 z hlediska jednotlivých složkových zákonů v oblasti životního prostředí. V bodě 4. tohoto dokumentu je z hlediska ochrany ovzduší dle § 11 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů uvedeno: „Předmětem předložené projektové dokumentace je novostavba bytového domu o 5 bytových jednotkách, s podzemními garážemi, včetně terénních úprav a technického zařízení budovy Zdrojem vytápění objektu budou 2 tepelná čerpadla vzduch-voda Buderus Logatherm WPL 14 AR o topném výkonu 14 kW, která budou zároveň zdrojem tepla pro přípravu TUV ve dvou nepřímě ohříváných zásobnících o objemu 2 x 500 l. Bivalentním zdrojem tepla bude elektrický ohřev o výkonu 4,5 kW instalovaný v každém zásobníku TUV. Námi chráněné zájmy nejsou dotčeny. Toto je sdělení dle §154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.“

OCP MHMP následně vydal dne 14.5.2024 opravné usnesení č.j. MHMP 966685/2024, kterým podle ustanovení § 156 odst. 1 správního řádu, opravil vady ve zmíněném stanovisku č.j. MHMP 2391287/2023, ze dne 14.11.2023 a to takto: „ V bodě 4 se mění chybně uvedený počet bytových jednotek z 5 na 4 a vypouští se část textu „vzduch-voda Buderus Logatherm WPL 14 AR o topném výkonu 14 kW, která budou zároveň zdrojem tepla pro přípravu TUV ve dvou nepřímě ohříváných zásobnících o objemu 2 x 500 l. Bivalentním zdrojem tepla bude elektrický ohřev o výkonu 4,5 kW instalovaný v každém zásobníku TUV“. OCP MHMP v rámci odůvodnění tohoto usnesení uvedl, že ve sdělení k umístění a provedení stavby vydaném dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, byly ve výroku chyby v počtu bytových jednotek a popisu tepelných čerpadel. Vzhledem k výše uvedenému OCP MHMP tímto usnesením bod 4 mění a opravuje chybu ve vydaném sdělení.

Navazující závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 dle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší ze dne 13.5.2024 se opírá o projektovou dokumentaci ke společnému řízení z 1/2024 a uvádí pouze, že v rámci užití tepelných zdrojů bude záměr obsahovat 2x tepelné čerpadlo s tím, že zájmy chráněné orgánem ochrany ovzduší nejsou dotčeny.

K uvedenému OCP MHMP konstatuje, že sdělení OCP MHMP ze dne 14.11.2023, vycházelo z projektové dokumentace ve stupni pro územní rozhodnutí a stavební povolení bez uvedení data zpracování. Obsahově je z hlediska ochrany ovzduší totožné s předešlým sdělením uvedeným v souhrnném vyjádření OCP MHMP č.j. MHMP 1770131/2023 ze dne 24.8.2023, které se váže k projektové dokumentaci z 07/2023. Z obou dokumentací je zřejmé, že záměr obsahuje 4 bytové jednotky, nikoliv 5. Je zřejmé, že tento omyl se přepsal do sdělení ze dne 14.11.2023, ale nebyl způsobilý záměr změnit. Záměr je definován

žádostí a projektovou dokumentací k záměru, nikoliv tím, co bylo omylem uvedeno ve sdělení nebo jeho následné opravě. K tepelným čerpadlům lze zmínit, že v odůvodnění závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 ze dne 23.11.2023 je uvedeno, že zdrojem tepla je v rámci záměru navrženo 2x tepelné čerpadlo vzduch - voda Buderus Logatherm o jmenovitém tepelném výkonu 14 kW. V navazujícím závazném stanovisku ÚMČ Praha 5 ze dne 13.5.2024, které bylo vyvolané aktualizací projektové dokumentace se tato specifikace neuvádí a ÚMČ Praha 5 pouze uvedl, že tepelná čerpadla nejsou stacionárním zdrojem znečištění ovzduší. Ze společného povolení ze str. 18 vyplývá, že projektová dokumentace schválená stavebním úřadem řeší vytápění pomocí dvou tepelných čerpadel (bez specifikace) o jednotlivém výkonu 16 kW. OCP MHMP opakovaně konstatuje, že z hlediska ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší je tato informace bezpředmětná, neboť tepelná čerpadla nejsou stacionárním zdrojem znečištění ovzduší.

Vypořádání námitek OCP MHMP uzavírá konstatováním, že posuzovaná závazná stanoviska dle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší neměla být vydána, neboť zájmy chráněné tímto ustanovením nebyly dotčeny a obě závazná stanoviska jsou taktéž v rozporu s výše uvedeným Metodickým pokynem MŽP. Z uvedených důvodů OCP MHMP obě nezákonná závazná stanoviska zrušil jako nadbytečná a dané námítky považuje za nedůvodné.

Odvolací správní orgán po přezkoumání podkladů řízení, napadeného rozhodnutí, odvolacích námitek a závazných stanovisek dotčených orgánů dospěl k závěru, že námítky odvolatelů týkající se údajné nezákonnosti koordinovaného závazného stanoviska ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí, nejsou důvodné.

Odvolací správní orgán přisvědčuje závěru OCP MHMP, že oprava zjevné chyby v psaní, spočívající v nesprávném uvedení typu tepelného čerpadla, nemá vliv na zákonnost závazného stanoviska, neboť jeho meritem bylo posouzení provozu dvou tepelných čerpadel jako malého stacionárního zdroje znečišťování ovzduší, nikoli posouzení konkrétní technologické značky. OCP MHMP posoudil souhrnné závazné stanovisko ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí, č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 a to takto:

A) OCP MHMP závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 z hlediska ochrany vod podle 6 104 odst. 3 vodního zákona, vydané na str. 1-3 souhrnného stanoviska č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu mění a to takto:

1. Text návětí závazné části předmětného závazného stanoviska, který zní takto:

„Novostavba bytového domu a spojených terénních úprav Nad Klamovkou 1445/11, parc.č. 4111 a 4112, k.ú. Smíchov, Praha 5

Žadatel: společnost AGO Development s.r.o., IČO: 27574563, se sídlem Zengrova 1937/24, Dejvice 160 00 Praha 6, zastoupena jednatelem Mgr. Pavlem Novotným (dále jen „žadatel“)

se nahrazuje nově tímto zněním:

„Novostavba bytového domu a spojených terénních úprav Nad Klamovkou 1445/11, parc.č. 4111, 4112, 4856, k.ú. Smíchov, Praha 5

Žadatel: společnost AGO Development s.r.o., IČO: 27574563, se sídlem Pod svahem 1881/19, 14700 Praha 4 - Braník (dále jen „žadatel“)

2. Text závazné části předmětného závazného stanoviska, který zní takto:

„Z toho důvodu budou dešťové vody ze střechy bytového domu odváděny do retenční nádrže o objemu 3 m³ s regulovaným odtokem do revizní kanalizační šachty a následně zaústěny kanalizační splaškovou přípojkou do kanalizačního řádu.“

se nahrazuje nově tímto zněním:

„Z toho důvodu budou dešťové vody ze střechy bytového domu odváděny do retenční nádrže o objemu 7 m³ s regulovaným odtokem do revizní kanalizační šachty a následně zaústěny kanalizační splaškovou přípojkou do kanalizačního řadu.“

Ve zbytku zůstává závazné stanovisko ÚMČ Praha 5 k danému záměru z hlediska ochrany vod podle § 104 odst. 3 vodního zákona, vydané na str. 1 - 3 souhrnného stanoviska č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 nedotčeno.

Předmětem závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 je souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu vydané dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k uvedenému záměru pro účely stavebního a územního rozhodnutí k projektové dokumentaci, kterou v hlavní části vypracoval Ing. arch. Petr Lédl, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA 04953, z r. 2023. Žádost o vydání souhrnného stanoviska byla ÚMČ Praha 5 předložena dne 25.10.2023 a toto závazné stanovisko bylo vydáno dne 23.11.2023. OCP MHMP proto konstatuje, že lhůta pro vydání závazného stanoviska dle ust. § 149 odst. 4 správního řádu ve spojení s ust. § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném do 31.12.2023 byla dodržena.

V současné době je účinný nový zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění zákona č. 465/2023 Sb., podle jehož přechodného ustanovení § 19 odst. 5 se v řízeních o opravných prostředcích, jakož i při dalších postupech souvisejících s přezkumem správnosti a zákonnosti nebo změnou správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko, vydaných podle dosavadních právních předpisů přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona postupuje podle dosavadních právních předpisů. Proto OCP MHMP posuzuje napadené závazné stanovisko podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2023.

Objekt bude napojen na kanalizační řad v ulici Nad Klamovkou přípojkou splaškové kanalizace na pozemcích parc.č. 4112 a 4856 v k.ú. Smíchov. Přípojka vodovodu bude umístěna tak, že její trasa bude vedena z pozemku parc.č. 4856 v k.ú. Smíchov. Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch budou likvidovány systémem dešťové kanalizace na pozemku parc.č. 4112 v k.ú. Smíchov v délce 88 m. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže o objemu 7 m³ s regulovaným odtokem 0,88 l/s a následně zaústěny kanalizační splaškovou přípojkou do jednotného kanalizačního řadu.

OCP MHMP jako nadřízený správní orgán posoudil vydané závazné stanovisko a předloženou dokumentaci záměru z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem. Posouzení bylo provedeno na základě dokumentace, která je součástí spisu odvolacího orgánu a taktéž dokumentace, která byla součástí žádosti o vydání závazného stanoviska.

V rámci novostavby bytového domu je navrženo připojení na stávající vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu. Vzhledem k tomu, že odpadní vody budou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu a záměr v tomto směru neklade žádné požadavky na zdroje podzemních nebo povrchových vod a nijak se útvarů podzemních a povrchových vod nedotýká, lze konstatovat, že záměr nevyvolá zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Likvidace dešťových vod je navržena následujícím způsobem: jednotlivé svody dešťových vod budou svedeny do retenční nádrže o objemu 7 m³ a následně regulovaným odtokem 0,88 l/s vypouštěny přípojkou do stávající jednotné kanalizace.

Součástí dokumentace je zpráva nazvaná „Inženýrskogeologický-geotechnický průzkum; Geologický průzkum vsakování pro „Viladům Nad Klamovkou“ parc. č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov11 zpracovaný Sklenář - Geokonsult v říjnu 2023, odpovědný řešitel Ing. Jan Sklenář, odborná způsobilost v inženýrské geologii (dle vyhl. č. 206/2001 Sb., ve spojení se z. č. 62/1988 Sb. způsobilost v inženýrské geologii umožňuje: zjišťování a ověřování inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů území, zejména

pro účely územního plánování, dokumentace a provádění staveb včetně stabilizace sesuvných území). V rámci této zprávy se na základě provedené nálevové zkoušky a stanoveného koeficientu vsaku $k=4,15 \cdot 10^{-7} \text{ m.s}^{-1}$ konstatuje, že přímá likvidace srážkových vod je vsakem do horninového prostředí na daném pozemku podmíněně až obtížně realizovatelná. Zastižené horninové vrstvy jsou jen málo propustné a nadimenzování vsakovacího objektu v souladu s požadavky ČSN 75 9010 bude obtížně realizovatelné, nelze vyloučit, že nerealizovatelné. V případě navržení vsakovacího objektu je tento nutné doplnit předřazenou akumulací jímky s využitím akumulovaných vod, např. ve vegetačním období pro zálivku zeleně. Podzemní vsakovací objekt musí mít dostatečně velký akumulací objem a v případě prostorových problémů s umístěním systému odvodnění se doporučuje odvedení srážkových vod do kanalizace.

Nadřízený správní orgán z online dostupných mapových aplikací, konkrétně Atlas životního prostředí (dostupné z: <https://geoportalpraha.cz/mapove--aplikace>) zjistil, že předmětné pozemky parc. č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov jsou hodnoceny jako nevhodné pro vsakování. Tato skutečnost je v souladu s výše uvedeným závěrem z průzkumu vsakování. Podle OCP MHMP tak není způsob likvidace srážkových vod vsakem na uvedených pozemcích možný. Jako jediné možné řešení způsobu likvidace srážkových vod je proto navržena akumulace srážkových vod a jejich regulované odvádění do kanalizace. Podle názoru OCP MHMP tento způsob likvidace srážkových vod nevyvolá zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo stavu útvary podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo dobrého stavu útvary podzemní vody (§ 104 odst. 3 vodního zákona).

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona jsou stavebníci při provádění staveb povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod do kanalizace, akumulací nebo čištěním odpadních vod s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. Dále je nutné zabezpečit omezení odtoku srážkových vod akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

Na základě výše uvedeného OCP MHMP konstatuje, že předmětný záměr je v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

V rámci provádění stavby se předpokládá nutnost čerpání průsakových a srážkových vod ze stavební jámy, které je řešeno vyspádováním jámy do jímky v rohu výkopu, přečerpáním vod do usazovací jímky a po usazení kalů budou vody odvedeny do kanalizace v ulici Nad Klikovkou.

Jedná se o dočasné a z pohledu dotčení podzemních vod o krátkodobé čerpání, které po provedení základů stavby bude ukončeno. Lze konstatovat, že nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo stavu útvary podzemní vody či nemožnosti dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo dobrého stavu útvary podzemní vody.

Vodoprávní úřad v posuzovaném závazném stanovisku konstatoval, že retenční nádrž není stavbou vodního díla, s čímž se nadřízený správní orgán ztotožňuje.

Z hlediska procesního posouzení závazného stanoviska OCP MHMP zaznamenal v úvodní výrokové části závazného stanoviska, kde je specifikována projektová dokumentace z 10/2023 (OCP MHMP si ji vyžádal od vodoprávního úřadu v elektronické podobě) jistý nesoulad s dokumentací založené ve spise STR MHMP jako příslušného odvolacího orgánu, kde je projektová dokumentace z 11/2023 nebo bez uvedených data. Posouzení úplnosti a přehlednosti projektové dokumentace je nicméně v kompetenci samotného odvolacího orgánu a v tomto ohledu OCP MHMP pouze konstatuje, že při srovnání uvedených dokumentací je zřejmé, že záměr se z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nezměnil.

OCP MHMP dále z procesního hlediska konstatuje, že napadené stanovisko obsahuje v souladu s ust. § 149 odst. 2 správního řádu, jak rozsáhlejší závaznou část (souhlas bez podmínek), tak stručnější

odůvodnění. OCP MHMP při posuzování závazného stanoviska a jeho podkladů zjistil jeho následující nedostatky, které bylo možné odstranit v rámci postupu dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, tj. změnou závazného stanoviska:

V návěti závazné části (uvozující část) ÚMČ Praha 5 uvedl název záměru spolu s označením dotčených pozemků - „Novostavba bytového domu a spojených terénních úprav Nad Klamovkou 1445/11, parc.č. 4111 a 4112, k.ú. Smíchov“, v tomto návěti není uveden pozemek parc. č. 4856 v k.ú. Smíchov, na kterém je komunikace a hlavní sítě (na které se záměr napojuje), což může působit zmatečně. Jedná se však o pouhý nadpis, nikoliv o identifikaci záměru a z obsahu projektové dokumentace přiložené k žádosti o vydání závazného stanoviska je zřejmé, že zahrnuje i tento pozemek. OCP MHMP v zájmu přehlednosti přistoupil ke změně uvedeného návěti tak, aby již nově obsahovalo i uvedení parcely č. 4856 v k.ú. Smíchov. Tato změna je pouze formálního charakteru.

V návěti závazné části (uvozující část) ÚMČ Praha 5 uvedl, že žadatelem je „společnost AGO Development s.r.o., IČO: 27574563, se sídlem Zengrova 1937/24, Dejvice 160 00 Praha 6, zastoupena jednatelem Mgr. Pavlem Novotným Po nahlížení do veřejného rejstříku OCP MHMP zjistil, že ode dne 13.11.2023 došlo ke změně sídla uvedeného žadatele. Jelikož měl žadatel v době vydání závazného stanoviska dne 23.11.2023 již změněnou adresu sídla této společnosti, OCP MHMP v rámci změny návěti závazné části posuzovaného závazného stanoviska dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu upravil sídlo společnosti na aktuální adresu: Pod svahem 1881/19, Braník, 147 00 Praha 4 tak, aby odpovídalo aktuálním údajům. Dále OCP MHMP v návěti v rámci změny závazné části upravil taktéž formulaci „zastoupena jednatelem, neboť v daném kontextu je tato formulace matoucí. Jednatel uvedené společnosti totiž není zástupcem ve smyslu plné moci k zastupování žadatele, ale je statutárním orgánem, který jedná jménem společnosti přímo. V souladu s ust. § 68 odst. 2 správního řádu, se ve výroku právnické osoby označují názvem a sídlem společnosti. Jméno a příjmení jednatele se ale do výrokové části obvykle neuvádí. OCP MHMP ponechal v závazné části označení žadatele identifikačním číslem (IČO: 27574563), protože i když ust. § 68 odst. 2 správního řádu toto označení výslovně nevyžaduje, v praxi se v zájmu zabránění zaměnitelnosti právnických osob s podobným názvem, tento údaj uvádí často jako pomocný identifikátor.

Další nesrovnalost závazné části stanoviska je v popisu velikosti retenční nádrže 3 m³, ze které budou dešťové vody odváděny regulovaným odtokem do revizní kanalizační splaškové šachty. V projektové dokumentaci přiložené k žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 25.10.2023, konkrétně v Souhrnné technické zprávě v části B. (kde není uveden datum vydání) je na poslední straně č. 28 uvedeno, že „Popis odtokových poměrů bude podrobněji doplněn po zpracování hydrogeologického průzkumu a návrhu vhodného způsobu likvidace dešťových vod“. Ale hned pod tím se taktéž na stránce 27 a 28 v části „B.9 Celkové vodohospodářské řešení“, nachází popis způsobu řešení dešťových vod kde je uvedeno, že objem retenční nádrže bude 7000 litrů což odpovídá 7 m³. Konkrétně je v této části projektové dokumentace uvedeno: „Redukovaná plocha celkem 417 m², průměrný roční úhrn srážek 600 mm. Objem nádrže na základě dostupného množství dešťové vody $Q_{aku} = 7000$. Navržena je typizovaná betonová kruhová akumulární nádrž o objemu 9800 litrů, která bude vybavena veškerým příslušenstvím. Bezpečnostní přepad s regulovaným odtokem bude umístěn v regulační šachtě na výtok z retenční nádrže. Bilance a podrobnost o materiálovém provedení viz D. 1.4.1 technická zpráva ZTI.“ Doplnění řešení likvidace dešťových vod doložil žadatel v podobě doplnění projektové dokumentace o část - „Zdravotně-technická instalace“. Toto doplnění obsahuje technickou zprávu, ve které je velikost retenční nádrže stanovena na 3 m³. Složka obsahuje i výkresy, kde je velikost retenční nádrže také 3 m³ (jedná se o výkresové části D.1.4.a - Zdravotně technické instalace). Podle OCP MHMP měl vodoprávní úřad posuzující žádost a její přílohy na tuto nesrovnalost v projektové dokumentaci žadatele upozornit a vyzvat jej k jejímu odstranění. Z projektové dokumentace založené u odvolacího orgánu v technické zprávě v části B.8 (str. 44) vyplývá, že žadatel si uvedený rozpor uvědomil, a nesrovnalosti ohledně velikosti retenční nádrže odstranil (velikost retenční nádrže je 7 m³). OCP MHMP po kontrole výpočtu zpevněných ploch, ze kterých bude odtékat

dešťová voda do retenční nádrže tímto potvrzuje, že velikost retenční nádrže 7 m³ odpovídá potřebám záměru a tomu odpovídá i upravená projektová dokumentace (Souhrnná technická zpráva část B. str. 7 a 44; Technická zpráva - část D. 1.4.a - zdravotně technické instalace na str. 12; situační výkres - část D.1.4.a), a proto v zájmu zachování zásady hospodárnosti řízení přistoupil ke změně závazné části stanoviska dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že záměr je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem, a proto je možné vydat souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona, tj. vodoprávní úřad posoudil záměr správně. Závazné stanovisko obsahuje dostatečný popis záměru i zdůvodnění souhlasného stanoviska.

Závěr: OCP MHMP podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu jako nadřízený správní orgán přezkoumal zákonnost a věcnou správnost závazného stanoviska z hlediska ochrany vod. Po prostudování neshledal zásadní rozpory s právními předpisy, některé vady však bylo nutné napravit, což OCP MHMP postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu učinil.

Vypořádání námitek odvolatelů:

Podle OCP MHMP v návěti souhrnného závazného stanoviska ÚMČ Praha 5 skutečně uvedl, že byla předložena dokumentace z 10/2023 a v posuzovaném závazném stanovisku vodoprávního úřadu byla v závazné části uvedena jiná velikost retenční nádrže, nežli je v projektové dokumentaci, která je součástí odvolacího spisu. Jak z výše uvedeného textu vyplývá, OCP MHMP shledal v projektové dokumentaci předložené jako součást žádosti o vydání souhrnného stanoviska rozpory týkající se velikosti retenční nádrže. Podle OCP MHMP měl vodoprávní úřad na tyto rozpory žadatele upozornit a vyzvat jej k jejich odstranění. Jedná se o procesní pochybení vodoprávního úřadu, nicméně ze spisové dokumentace odvolacího orgánu je zřejmé, že žadatel tyto rozpory v projektové dokumentaci pro stavební úřad odstranil. Dle názoru OCP MHMP je výpočet odvodňované plochy ve vztahu k velikosti retenční nádrže dostatečně přehledný, kontrolovatelný (viz. vypořádání předchozí námítky). OCP MHMP v zájmu hospodárnosti řízení v závazné části posuzovaného závazného stanoviska opravil údaj týkající se velikosti retenční nádrže v rámci postupu dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Při posuzování výše uvedeného OCP MHMP vychází z faktu, že samotný popis zásobování vodou, odvádění odpadních vod a způsob likvidace srážkových vod je zcela shodný jak v popisu závazného stanoviska vodoprávního úřadu, tak i v projektové dokumentaci, která je součástí odvolacího spisu. OCP MHMP jako příslušný nadřízený správní orgán posoudil celý záměr ve vztahu k ust. § 5 odst. 3 vodního zákona a konstatoval, že návrh je v souladu s tímto ustanovením. Taktéž je v souladu s ust. § 104 odst. 3 vodního zákona. Důležitá je i skutečnost, že velikost nádrže, která byla projednána stavebním úřadem, je kapacitně dostatečná a je v souladu s výpočtem. Proto obavy o nedostatečnosti zajištění stékání srážkových vod na pozemek odvolatelů jsou nedůvodné.

Je sice pravdou, že v Souhrnné technické zprávě je na str. 7 uvedeno, že nakládání s dešťovými vodami bude doplněno, avšak v části Zdravotně-technické instalace je popis likvidace srážkových vod popsán detailně. Nadřízenému vodoprávnímu úřadu nepřísluší obsahová a věcná kontrola projektové dokumentace, ani spekulace, zda se jedná o písařskou chybu (pravděpodobně po doplnění detailu odvodnění mohl projektant opomenout text vymazat), faktem však je, že Souhrnná technická zpráva na téže straně a dále pak na str. 44 obsahuje konkrétní popis odvodnění.

K námitce ohledně absence hydrogeologického průzkumu při vydávání závazného stanoviska nelze přisvědčit. Tvzení odvolatelů, že vodoprávní úřad neměl k dispozici hydrogeologický průzkum neodpovídá skutečnosti. OCP MHMP si od ÚMČ Praha 5 vyžádal přílohy k žádosti o vydání souhrnného závazného stanoviska a zjistil, že „Inženýrskogeologický-geotechnický průzkum; Geologický průzkum vsakování pro „Viladům Nad Klamovkou“ parc. č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov“ zpracovaný Sklenář - Geokonsult v říjnu 2023, odpovědný řešitel Ing. Jan Sklenář, odborná způsobilost v inženýrské geologii, byl součástí této

žádosti. Toto odpovídá i skutečnosti uvedené v samotném závazném stanovisku na str. 2 odst. 2, kde se vodoprávní úřad odkazuje na závěr výše uvedeného hydrogeologického průzkumu. Z jeho závěru dovozuje, že kvůli nepropustnosti hornin, je nadimenzování vsakovacího objektu nerealizovatelné.

Z pohledu zájmů chráněných vodním zákonem nepodléhá daný záměr, který je zejména na pozemku parc.č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov (druh pozemku zahrada) ohlášení terénních úprav dle ust. § 15b vodního zákona, neboť se nejedná o úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m². V případě daného záměru se nejedná o terénní úpravy vyžadující vydání souhlasu dle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona, neboť se záměrem dotčené pozemky nenachází v záplavovém území. Je nutno dodat, že daný záměr není realizován v aktivní zóně záplavového území, kde je dle ust. § 67 odst. 2 písm. a) vodního zákona zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.

Taktéž co se týče problematiky zemních prací je nutno z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem uvést, že v případě daného záměru se nejedná o zemní práce a změny terénu v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, které by podstatně měnily přirozená koryta vodních toků (§ 15a odst. 6 vodního zákona ve znění účinném do 31.12.2023). Daný záměr se taktéž nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, kde by dle ust. § 28 odst. 2 písm. e) vodního zákona bylo zakázáno provádět zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod.

Na okraj daného vypořádání s námitkami lze dodat, že v souhrnném závazném stanovisku se k záměru vyjádřil ÚMČ Praha 5 z hlediska odpadového hospodářství na str. 3 v tom smyslu, že vydal pouhé sdělení s upozorněním na dodržování povinností vyplývajících přímo ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech). Stavební záměr se svým rozsahem nachází na dvou parcelách p. č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov, přičemž na pozemku p. č. 4111 se v současné době nachází stavba rodinného domu č.p. 1445. Obě parcely jsou v majetku stavebníka. Předmětem společného řízení je dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona povolení záměru z hlediska územního a stavebního. Závazné stanovisko se dle ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech se v daném případě společného povolení nevydává, protože předmětem společného územního a stavebního řízení nejsou terénní úpravy, které by byly na povolení dle stavebního zákona. Předmětem společného řízení není ani povolení odstranění stávající stavby (samostatné řízení). V rámci uplatněných námitek do společného územního a stavebního řízení stavební úřad obdobnou námitku ohledně terénních úprav vypořádal tak, že záměr se nachází na jednom pozemku s tím, že se podstatně nemění ani vzhled prostředí, ani odtokové poměry, a tudíž úpravy terénu nevyžadují z hlediska stavebního zákona povolení.

Námitka ohledně nesouladu projektové dokumentace je co do údajů k velikosti retenční nádrže oprávněná, nicméně žadatel rozpor odstranil aktualizací projektové dokumentace (viz výše v textu str. 7 až 8) a tato okolnost se projevila ve změně závazné části závazného stanoviska v upravení údaje k velikosti retenční nádrže z 3 m³ na 7 m³. Posouzení jednotnosti, úplnosti a přehlednosti projektové dokumentace z hlediska stavebního zákona a příslušných vyhlášek je plně v kompetenci nadřízeného stavebního úřadu. Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem lze pouze zopakovat, že srážkové vody budou odváděné ze střech a zpevněných ploch do retenční nádrže o velikosti 7 m³, ze které je navržen řízený odtok do jednotné kanalizace. Toto řešení je v souladu se Závěrečnou zprávou inženýrskogeologického průzkumu a taktéž bylo odsouhlaseno správcem kanalizace (viz. str. 25 společného povolení). Je nutno upozornit na to, že retenční nádrž není stavbou vodního díla (je obecnou stavbou) a posouzení jejího souladu s pražskými stavebními předpisy dle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy vodoprávnímu úřadu nepřísluší. Odvádění srážkových vod do retenční nádrže s následným řízeným odtokem do jednotné kanalizace je z pohledu vodního zákona obecným nakládáním s vodami dle ust. § 6 vodního zákona, které nevyžaduje povolení dle § 8 vodního zákona.

K posouzení, zda realizací stavby nemůže dojít k narušení režimu spodních vod se vyjádřil Ing. Jan Sklenář, Odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 1271/2001 v Inženýrskogeologickém-geotechnickém průzkumu jehož součástí je i geologický průzkum vsakování z října 2023. Tento posudek byl přílohou

žádosti o vydání závazného stanoviska z hlediska vodního zákona. Z uvedeného průzkumu vyplývá, že daný záměr se podzemních vod nedotkne.

Konkrétně je v průzkumu uvedeno, že podzemní voda tvoří nepravidelnou, puklinovou zvrstvení ve svrchní zóně rozpukaneho břidličného podkladu a v prostoru plánované výstavby do hl. 6,0m zastižena nebyla. Kolísání výšky hladiny v závislosti na klimatických poměrech může dosahovat až 1,5m na obě strany od průměrné hodnoty. Podle uvedeného posudku, i za extrémních podmínek bude podzemní voda mimo dosah suterénu domu. V nejhlubší části stavební jámy (cca 4,00m) projde výkop navážkou a rostlým hlinitým pokryvem a bude zahlouben do svrchní zóny horninového podkladu - silně zvětralé jílovitoprachovité břidlice. Aby byl dům založen v homogenní základové půdě je dle průzkumu vhodné v prostoru, kde bude břidlice až pod základovou spárou desky ji podepřít pilotami vetknutými do břidličného podkladu. Zastižené horninové vrstvy jsou jen málo propustné. Zabudování pilot do málo propustného břidličného podloží dle OCP MHMP nebude mít z hydrogeologického hlediska negativní vliv na režim podzemních vod.

Z hlediska hydrogeologického lze uzavřít vypořádání této námítky konstatováním, že daný záměr nebude mít negativní vliv na režim podzemních vod ani na celkové vodní poměry v dotčeném území a podkladu pro toto posouzení jsou dostatečné. V této souvislosti je třeba uvést, že vodoprávní úřad v rámci své kompetence posuzuje hydrogeologické a vodohospodářské aspekty záměru. Otázky statické bezpečnosti stavby, způsobu založení, jakož i posouzení stability stavební jámy, okolního terénu a odvolateli namítaného rizika sesuvů půdy přísluší stavebnímu úřadu v rámci jeho kompetencí.

Po přezkoumání veškerých podkladů, včetně napadeného koordinovaného závazného stanoviska ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023, jeho aktualizace č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024, souvisejících opravných usnesení a vyjádření OCP MHMP, odvolací správní orgán konstatuje:

Ohledně projektové dokumentace: Stanovisko ÚMČ Praha 5 bylo vydáno na základě dokumentace, která byla k dispozici v řízení o společném povolení, přičemž případné rozdíly mezi jednotlivými verzemi projektové dokumentace nemají vliv na meritum závazného stanoviska. Opravná usnesení a upřesnění údajů o tepelných čerpadlech pouze odstraňují zjevné nesrovnalosti, aniž by změnila podmínky stanovené závazným stanoviskem.

Z hlediska zákonnosti závazného stanoviska: Posuzované závazné stanovisko ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí, bylo vydáno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a zákona č. 104/1992 Sb., vodní zákon (v platném znění), a jeho vydání proběhlo v zákonné lhůtě. Stanovisko je nadále relevantní, protože zájmy chráněné příslušnými právními předpisy nebyly dotčeny a projekt stavby byl posouzen z hlediska dopadů na životní prostředí a veřejné zájmy odpovídajícím způsobem.

Ohledně námítky nezákonnosti: Odvolatelé poukazovali na rozdíly mezi verzemi projektové dokumentace a údajnou nezákonnost stanovených podmínek. OCP MHMP a nadřízený orgán však konstatovali, že závazné stanovisko nemohlo být posouzeno jako nezákonné, neboť bylo vydáno v souladu s právními předpisy, s dodržением formálních a věcných náležitostí, a všechny zjevné nesrovnalosti byly náležitě odstraněny v souladu se správním řádem.

Z hlediska věcného posouzení bylo prokázáno, že způsob hospodaření se srážkovými vodami vychází z odborných podkladů, zejména z inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu. Na základě provedených zkoušek byla stanovena velmi nízká infiltrační schopnost horninového prostředí ($k \approx 4,15 \times 10^{-7}$ m/s), což vylučuje efektivní vsakování srážkových vod na pozemku. Tento závěr je v souladu rovněž s mapovými podklady (Atlas životního prostředí hl. m. Prahy), které dané území hodnotí jako nevhodné pro vsakování.

Za této situace bylo navrženo řešení spočívající v akumulaci srážkových vod v retenční nádrži o objemu 7 m³ a jejich následném regulovaném odvádění do kanalizační sítě. Tento způsob odpovídá požadavkům § 5 odst. 3 vodního zákona i § 38 Pražských stavebních předpisů, neboť preference vsakování se uplatní pouze tehdy, pokud to konkrétní podmínky v území umožňují, což v daném případě prokázáno nebylo.

Navržené řešení bylo posouzeno příslušným vodoprávním úřadem, který vydal souhlasné závazné stanovisko, a následně i jeho nadřízeným orgánem. OCP MHMP přitom v přezkumném řízení neshledal rozpor se zájmy chráněnými vodním zákonem a postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu provedl dílčí úpravu závazného stanoviska, spočívající zejména ve zpřesnění identifikace záměru a navýšení objemu retenční nádrže.

K námitce odvolatele týkající se nesouladu projektové dokumentace odvolací správní orgán uvádí, že byl zjištěn rozdíl v dataci jednotlivých verzí dokumentace (10/2023 a 11/2023, případně bez uvedení data), jakož i rozdíl v údajích o objemu retenční nádrže. Tento nesoulad však nepředstavuje věcnou změnu koncepce řešení hospodaření se srážkovými vodami. V průběhu řízení byla dokumentace doplněna a upřesněna, přičemž výsledné řešení s retenční nádrží o objemu 7 m³ bylo přezkoumáno a potvrzeno nadřízeným orgánem.

Odvolací správní orgán konstatuje, že uvedené procesní nepřesnosti byly v průběhu řízení odstraněny a neměly vliv na věcnou správnost posouzení záměru. Z porovnání všech verzí projektové dokumentace současně vyplývá, že nedošlo ke změně koncepce odvádění srážkových vod.

K námitce, že velikost pozemku umožňuje vsakování, odvolací správní orgán uvádí, že velikost pozemku představuje pouze jedno z dílčích kritérií. Rozhodující jsou především hydrogeologické poměry, infiltrační schopnost horninového prostředí a konkrétní stavební uspořádání. Tyto skutečnosti byly v daném případě odborně posouzeny, přičemž odvolatel nepředložil žádný relevantní odborný podklad, který by tyto závěry zpochybňoval.

S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že způsob hospodaření se srážkovými vodami byl navržen v souladu s právními předpisy i s požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů. Námitky odvolatele proto neshledal důvodnými.

Námitky jsou nedůvodné.

Nezákonné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče. Odvolatelé namítají nezákonnost fiktivního závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče (dále jen „OPP1“), dle osvědčení ze dne 2. 1. 2024, sp.zn. S-MHMP 2233934/2023, č.j. MHMP 5824/2024.

V první řadě je otázkou, k jakému záměru se OPP vyjadřoval, neboť v předmětném osvědčení se hovoří o „novostavbě bytového domu na nemovitosti č.p. 1445, k.ú Smíchov – stavba č.p. 1445 již neexistuje.

Jak je uvedeno i v projektové dokumentaci Stavby, Stavba se nachází v ochranném pásmu pražské památkové rezervace (dále jen „Ochranné pásmo“). Dle rozhodnutí Státního ústavu památkové péče a ochrany přírody o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Prahy ze dne 19. 5. 1981, č.j. Kul/5-932/81 není dovoleno provádět v Ochranném pásmu takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty pražské památkové rezervace.

Charakter Lokality a její urbanistická hodnota již byla v tomto podání detailně popsána. Dle názoru účastníků tato lokalita velmi vhodně dotváří charakter pražské památkové rezervace, s níž je spojena ulicí Plzeňskou a Podbělohorskou. Zásah do hodnot této lokality tak představuje rovněž dotčení hodnot, na nichž pražská památková rezervace stojí.

Umístění Stavby takovýto drastický zásah představuje. Jak již bylo uvedeno výše, umístěním Stavby došlo k zásadnímu a nevratnému poškození uceleného charakteru a historického významu lokality. Umístění Stavby tudíž vyžaduje podrobné posouzení ze strany OPP.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel – fyzické osoby, Městská část Praha 5 a společnost Vila Klamovka, s.r.o., IČO 09706950 nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména pro jeho nezákonnost v souvislosti s nedostatečným odůvodněním a neposouzením souboru kolonie Šumava. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 470465/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo kultury, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 17.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 64546/2025 OPI, ze dne 17.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Ministerstvo kultury postupem podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu potvrzuje závěr fiktivního souhlasného závazného stanoviska orgánu státní památkové péče bez podmínek.

Podle ustanovení § 4 odst. 9 věty druhé stavebního zákona „Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.“.

Podle § 149 odst. 4 správního řádu „Správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dmi ode dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dmi, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ.“.

Podle ustanovení § 4 odst. 9 věty druhé stavebního zákona 2006 „Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.“.

MHMP OPP, jako dotčený orgán státní památkové péče pro území hlavního města Prahy, závazné stanovisko v zákonem stanovené lhůtě nevydal, v důsledku čehož došlo k jeho fikci, a závazné stanovisko se považuje, podle uvedeného ustanovení stavebního zákona, za souhlasné a bez podmínek.

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen „NPU“), ve svém písemném vyjádření ze dne 14.11.2023 č.j. NPU-311/94834/2023 konstatoval, že „na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území“.

odvolatelé shodně napadají skutečnost, že daná věc nebyla věcně MHMP OPP posouzena, ale že došlo k fikci vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. K této námitce je třeba uvést následující:

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

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

Pouhý fakt, že v důsledku zákonem předpokládaného postupu došlo k jednomu ze zákonem předpokládanému legálnímu výsledku činnosti, nemůže současně znamenat, že tento výstup byl automaticky nezákonný. Závazné stanovisko (tedy ani fiktivní závazné stanovisko) není z povahy věci meritorním rozhodnutím ve věci a současně není fiktivní závazné stanovisko překážkou toho, aby byl hájen veřejný zájem, k jehož ochraně má fiktivní závazné stanovisko sloužit. Tuzemský právní řád poskytuje výše uvedené nástroje, jak tento veřejný zájem obhájit a zároveň dává účastníkům řízení dostatečně silný nástroj k případnému vyjádření věcných pochybností o věcné správnosti závěru fiktivního závazného stanoviska v podobě odvolání. Tohoto nástroje odvolatel využil, nicméně věcnou polemiku s tímto závěrem nevedl. Proto dále ve vztahu k jím podanému odvolání již MK vychází pouze ze svých úvah o možné dotčenosti zájmů státní památkové péče, pro které bylo vymezeno dané ochranné pásmo.

Postup směřující k vydání závazného stanoviska MHMP OPP byl zahájen dne 26.10.2023 podáním žádosti. MHMP OPP nevyzval žadatele k odstranění vad jeho žádosti, ani svým usnesením ve smyslu § 4 odst. 9 věty první stavebního zákona neprodloužil lhůtu pro vydání závazného stanoviska. Závazné stanovisko dotčeného orgánu nebylo vydáno ve lhůtě pro jeho vydání. Došlo tak k fikci vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek v důsledku marného uplynutí lhůty pro vydání závazného stanoviska dle ustanovení §4odst. 9 stavebního zákona.

Obecnou námitku, že jen v důsledku fikce vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek muselo automaticky dojít k porušení zájmů státní památkové péče, je třeba s ohledem na výše uvedené odmítnout. Tedy jen tato skutečnost není důvodem pro změnu nebo zrušení napadeného závěru fiktivního závazného stanoviska.

Odvolatelé vyjádřili názor, že daná lokalita dotváří charakter památkové rezervace a zásah do této lokality povede k nevratnému poškození uceleného charakteru a historického významu dotčené lokality, že záměr svou hmotou i architektonickým ztvárněním nerespektuje okolní prvorepublikovou výstavbu, a že záměr ohrožuje blíže neuvedené kulturní památky, blíže nepopsaný historický ráz prostředí nebo blíže nespecifikované hodnoty chráněné zákonem (pravděpodobně je míněn zákon o státní památkové péči).

Ministerstvo kultury se k těmto námitkám odvolatelů podrobně vyjádřilo a shledalo je nedůvodnými. Smyslem této regulace je chránit kulturně historické, urbanistické a architektonické hodnoty památkové rezervace před negativními vlivy okolní výstavby. Ochranné pásmo však nechrání samo sebe ani místní zástavbu, ale výhradně hodnoty rezervace, na které může mít okolí vliv.

Posuzovaný projekt novostavby bytového domu ve Smíchově podle závěrů orgánů památkové péče tyto hodnoty neohrožuje. Stavba nenarušuje urbanistickou kompozici, měřítko ani siluetu pražské památkové

rezervace a neprojevuje se ani v důležitých pohledech na město. Zohledněna byla i konfigurace terénu, která brání výraznému vizuálnímu uplatnění stavby vůči rezervaci. Projekt navíc nepřekračuje výškové parametry původní stavby na místě.

Námítky odpůrců, že stavba je nevhodná jen proto, že leží v ochranném pásmu, nebyly uznány jako dostatečné. Podle ministerstva nelze bez konkrétního dopadu na chráněné hodnoty ukládat omezující podmínky. Diskutuje se i vztah ke kulturním památkám v okolí (např. usedlosti Klamovka a Klikovka), ale konstatuje se, že ty už ztratily původní venkovský kontext a nejsou se záměrem úzce propojeny. Novostavba proto nemá zásadní vliv ani na jejich hodnotu či prostředí.

Ministerstvo kultury se rovněž odkázalo na judikaturu Nejvyššího správního soudu, která zdůrazňuje, že „prostředí kulturní památky“ musí být s památkou úzce spjato, aby bylo chráněno. V tomto případě taková vazba prokázána nebyla. Celkově tedy ministerstvo uzavírá, že záměr je z hlediska památkové péče přípustný bez omezení a odvolací námítky má za nedůvodné.

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s právním názorem Ministerstva kultury, podle něhož nebylo prokázáno, že by v postupu dotčeného orgánu došlo k takové nezákonnosti, která by měla vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Nezákonné závazné stanovisko orgánu ochrany zdraví. Odvolatelé namítají nezákonnost závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 24. 5. 2024, č.j. HSMP 24987/2024 (dále jen „Závazné stanovisko HS“). Dle Závazného stanoviska HS byla podkladem pro jeho vydání projektová dokumentace doplněná o hlukovou studii č. 156/2024_LU, zpracovanou Ing. Otto Šrůtou, sídlem Boňkov 13, PSČ 582 55.

V odůvodnění závazného stanoviska HS je nově uvedeno, že stavební práce budou probíhat v čase 7-21 hod, hlučné stavební práce budou prováděny ve všední dny v čase 7-18hod. Účastníkům není zřejmé, jak orgán ochrany zdraví k tomuto závěru dospěl, neboť dostupné podklady se jeví přinejmenším rozporné. Samotná Hluková studie na str. 3 a 7 Hlukové studie hovoří o čase veškerých stavebních prací v intervalu 7-18hod, v závěru pak Hluková studie pro změnu hovoří o čase 7-21 hod. V rámci samotné Hlukové studie tak není zřejmé, jaké podmínky byly předmětem jejího posouzení, natož aby bylo zřejmé, jak ke svému následnému skutkovému zjištění dospěl orgán ochrany zdraví – zvláště když toto zjištění je zjevně v rozporu s obsahem Hlukové studie.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko HS hl. m. Prahy č.j. HSHMP 24987/2024, sp.zn. S-MHMP 24987/2024 ze dne 24.5.2024.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé 18 fyzických osob a Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu stanovení doby provádění prací, tudíž s předloženou hlukovou studií. Toto závazné stanovisko nahradilo předchozí závazné stanovisko ze dne 8.11.2023 pod č.j. HSHMP 57926/2023. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472832/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo zdravotnictví ČR, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 24.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví č.j. MHMP 472832/2025, ze dne 7.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Součástí projektové dokumentace předložené HS HMP byla „Hluková studie ze stavební činnosti u navrhovaného bytového domu“ zpracovaná Ing. Otto Šrůtou, Boňkov 13, 582 55, č. zak. 156/2024_LU v 05/2024, IČO: 09882006. Předložená hluková studie řeší šíření hluku do okolí v období výstavby Záměru. Stavební práce budou realizovány běžnými stavebními mechanizmy. Ve výpočtovém modelu byly zvoleny výpočtové body v chráněném venkovním prostoru okolních staveb ve všech podlažích. Akustické výpočty byly provedeny při nasazení všech strojů na staveništi pro pracovní den. Pracovní doba uvedená v hlukové studii je 7:00-18:00. Předložené vypočtené ekvivalentní hladiny akustického tlaku nepřekračují hygienický

limit pro hluk ze stavební činnosti v době od 7:00 do 21:00 LAeq,S = 65 dB. Nejvyšší hodnoty ekvivalentní hladiny akustického tlaku budou na východní fasádě domu čp. 1444 v denní době LAeq,S = 64,4 dB. Pro akustické výpočty byl použit software iNoise verze 2024 holandské společnosti DGMR. Hluk ze stavební činnosti byl řešen dle ČSN ISO 9613. Hluková studie byla zpracována v dostatečné podrobnosti, v souladu s platnou legislativou a má dostatečnou výpovědní schopnost poskytující informace o akustické situaci v okolí záměru v době jeho výstavby, které spolu se znalostí území umožnily HS HMP vyslovit podmíněný souhlas s předloženým návrhem.

Stanovená podmínka měření hluku se vztahuje k provozu Záměru a má ověřit, že instalované zdroje hluku Záměru, jako tepelná čerpadla, venkovní jednotky chlazení, výústky VZT atd., v chráněném venkovním prostoru stávajících staveb nepřekročí požadované hygienické limity pro denní dobu pro 8 nejhlučnějších na sebe navazujících hodin LAeq,8hod = 50 dB a pro nejhlučnější hodinu v noční době LAeq,1hod = 40 dB. Rovněž musí být prokázáno splnění hygienických limitů pro chráněné vnitřní prostory Záměru.

V hlukové studii je uvedena pracovní doba na stavbě od 7:00 do 18:00 hod a na tuto dobu jsou provedeny akustické výpočty. Hygienický limit pro stavební činnost v denní době platí pro dobu od 7:00 do 21:00 hod. Stavebník tudíž vyšel vstříc sousedním vlastníkům, kdy hlučné práce ukončí již v 18:00, nikoliv ve 21:00. V souhlasném stanovisku je uvedeno, že stavební práce budou probíhat v denní době od 7:00 do 21:00, hlučné stavební práce ve všední dny od 7:00 do 18:00 hod. Pozemek je k jihu velmi svažité, dle strategických hlukových map se nachází v oblasti nezasažené nadměrným hlukem.

Stavební úřad zabezpečil časové rozmezí provádění prací podmínkou č. 8 pro provádění stavby v napadeném rozhodnutí. Tímto je jednoznačně vymezeno, v jakém časovém rozmezí budou stavební práce probíhat. Jak již bylo uvedeno výše, stavebník bere ohled na sousední vlastníky a hlučné práce budou prováděny pouze do 18:00.

Výše uvedeným bylo prokázáno, že výstavba ani její následné užívání nebude své okolí zatěžovat nepřiměřeným hlukem, naopak stavebník projevil vůli hlučné práce omezit do 18:00.

Ministerstvo zdravotnictví ve svém stanovisku dospělo k následujícím závěrům: Hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti v chráněném venkovním prostoru staveb je stanoven samostatně pro dobu od 6:00 do 7:00 hod a od 21:00 do 22:00 hod na LAeq,S = 60 dB, v době od 7:00 do 21:00 na LAeq,S = 65 dB a pro noční dobu v době od 22:00 do 6:00 na LAeq,S = 55 dB. Proto tedy HS HMP uvádí v odůvodnění Závazného stanoviska dobu provádění 7:00 až 21:00 hod. Mimo rozsah hlukové studie uvádí v Závazném stanovisku provádění hlučných stavebních prací v době od 7:00 do 18:00 hod. Pod termínem hlučné stavební práce jsou myšleny zemní práce jako je hloubení stavební jámy, vrtání pilot apod.

V hlukové studii je uvedena pracovní doba na stavbě od 7:00 do 18:00 hod a na tuto dobu jsou provedeny akustické výpočty. Ale hygienický limit pro stavební činnost v denní době platí pro dobu od 7:00 do 21:00 hod. Nejedná se o rozporná tvrzení, ale porovnání pracovní doby na stavbě a doby, ve které platí hygienický limit LAeq,S = 65 dB a ve které mohou probíhat stavební práce při dodržení tohoto hygienického limitu v chráněném venkovním prostoru staveb v okolí staveniště.

Závěr Ministerstva zdravotnictví je jednoznačný:

- Hygienická stanice postupovala v mezích své zákonné pravomoci a je příslušným orgánem k posouzení hluku ze stavební činnosti a provozu stavby dle zákona č. 258/2000 Sb.
- Hlukové limity stanovené právními předpisy se vztahují na období 7:00–21:00 hod, tudíž uvedení této doby v odůvodnění závazného stanoviska odpovídá právní úpravě.
- Hluková studie hodnotila pracovní dobu stavby 7:00–18:00 hod, což představuje užší rozsah, než umožňuje hygienický limit; nejedná se o rozpor, nýbrž o rozdíl mezi pracovní dobou stavebníka a dobou, pro kterou platí limit.

- Stanovení podmínky, že „hlučné“ práce budou prováděny pouze do 18:00, je benefitem ve prospěch okolních obyvatel, nikoli nezákonností či nedostatkem studie.
- Hluková studie byla zpracována odborně, v dostatečné podrobnosti a poskytuje věrohodný podklad pro vydání závazného stanoviska.

Odvolací správní orgán se s těmito závěry Ministerstva zdravotnictví plně ztotožňuje. Námitky odvolatelů neprokázaly žádný rozpor, který by činil závazné stanovisko orgánu ochrany zdraví nezákonným, nepřezkoumatelným či věcně nesprávným. Nebylo shledáno, že by Hygienická stanice vycházela z vadných podkladů, překročila svoji kompetenci nebo své závěry opřela o skutková zjištění, jež odporují obsahu spisu.

S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy bylo vydáno v souladu se zákonem, je odborně podložené a jeho závěry byly potvrzeny nadřízeným orgánem ochrany zdraví.

Námitka je nedůvodná.

Dle aktualizovaného situačního výkresu jsou navrhována vyčkávací stání pro příjezd uživatelů Stavby před pozemkem pana Čejchana, a to konkrétně přímo před výjezdem z garáže na tomto pozemku, a dále před garážemi na pozemcích u domu paní Novotné. Pan Čejchan a paní Novotná tak budou tímto návrhem dopravního řešení Stavby zcela nedůvodně omezen v užívání vlastního pozemku a účastníci s tímto nesouhlasí. Umístěním těchto vyčkávacích stání rovněž dojde k nepřiměřenému omezení dopravní situace v ulici Nad Klikovkou.

Vyčkávací stání jsou navržena v prostoru veřejné pozemní komunikace, nikoli na soukromých pozemcích odvolatelů. Jejich umístění proto samo o sobě nepředstavuje zásah do vlastnického práva k sousedním pozemkům ani omezení možnosti jejich užívání.

Samotná možnost, že se na vyčkávacím stání bude krátkodobě nacházet vozidlo, nezakládá zásah do vlastnického práva odvolatelů, neboť dopravní režim na veřejné komunikaci je určen příslušnými silničními orgány a není determinován individuálními zájmy uživatelů okolních pozemků. Vyčkávací stání zároveň nejsou určena k zastavování v úseku bezprostředně před garážemi odvolatelů.

Z hlediska posouzení stavebního záměru je podstatné, že navržené řešení dopravního napojení stavby umožňuje bezpečný vjezd a výjezd vozidel a že z podkladů řízení nevyplývá, že by navržené řešení vedlo k nepřiměřenému omezení provozu na místní komunikaci Nad Klikovkou.

Námitka je nedůvodná.

Narušení vodních poměrů v Lokalitě. Účastníci mají za to, že umístění Stavby představuje natolik zásadní zásah do základů svahu v Lokalitě, že to může vést k narušení režimu spodních vod.

V Lokalitě se nachází specifické hydrogeologické poměry, ve svahu se vyskytují četné vodní poměry. Při výstavbě sídliště severně od Lokality v 70. letech 20. století docházelo k sesuvům půdy (což vedlo k vybudování opěrné zdi nad ulicí Pod stadiony). Podobné problémy se stabilitou svahu a spodní vodou se mohou projevit i v současnosti. V této souvislosti účastníci odkazují na veřejně dostupné informace týkající se hydrogeologie petřínského svahu. „Geologické podloží Petřína je tvořeno pískovci a opukami, pod nimiž se nacházejí břidlice. Hydrogeologické poměry jsou zde ovlivněny především vydatným obzorem podzemní vody na strahovské pláni. Díky existenci zvodně a poloze na okraji křídové tabule zde vyvěraly a dosud vyvěrají hojné prameny. Svah je silně ohrožen sesuvnými pohyby, ke kterým také v minulosti vícekrát došlo. Viz <https://www.praha-priroda.cz/parkv-a-zahradv/petrinske-zahrady-a-sadv/vodni-hospodarstvi-na-petrine/>

Obsah spisu dle názoru účastníků neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení, zda realizací Stavby nemůže dojít k sesuvům půdy a narušení režimu spodních vod. Ve věci tak nebyl dostatečně zjištěn skutkový stav.

Z projektové dokumentace, geotechnického a hydrogeologického posouzení, jakož i ze závazných stanovisek dotčených orgánů, zejména vodoprávního úřadu, vyplývá, že navrhovaná Stavba byla posouzena s ohledem na hydrogeologické poměry a stabilitu svahu v místě jejího umístění.

Účastníky uváděné historické skutečnosti o sesuvech půdy v jiné části širšího území (Petřín, Strahovská pláň) a obecné informace o geologickém podloží nemají přímou vypovídací hodnotu pro předmětné řízení. Jedná se o obecné popisy území, které nemohou nahradit odborné posudky vztahující se ke konkrétní stavební lokalitě. Námitka se tak opírá o obecnou literaturu a internetové zdroje, nikoli o odborné posudky vztahující se k posuzované Stavbě.

Odvolací správní orgán konstatuje, že spis obsahuje odborné geotechnické a hydrogeologické podklady, které se vztahují přímo k místu umístění Stavby. Z nich vyplývá, že v místě nejsou identifikovány žádné aktivní sesuvy ani hydrogeologické jevy, které by realizaci Stavby bránily. Nejedná se tedy o situaci, kdy by skutkový stav nebyl zjištěn v dostatečném rozsahu; naopak – rozhodné skutečnosti byly řádně zjištěny na základě odborných podkladů.

Dotčený vodoprávní úřad vydal kladné závazné stanovisko, které bylo nadřízeným orgánem potvrzeno (viz výše) kdy oba dotčené orgány konstatovali, že navržený způsob nakládání a hospodaření s vodami nepředstavuje riziko pro podzemní vody ani stabilitu území.

Z pohledu zájmů chráněných vodním zákonem nepodléhá daný záměr, který je zejména na pozemku parc.č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov (druh pozemku zahrada) ohlášení terénních úprav dle ust. § 15b vodního zákona, neboť se nejedná o úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m². V případě daného záměru se nejedná o terénní úpravy vyžadující vydání souhlasu dle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona, neboť se záměrem dotčené pozemky nenachází v záplavovém území. Je nutno dodat, že daný záměr není realizován v aktivní zóně záplavového území, kde je dle ust. § 67 odst. 2 písm. a) vodního zákona zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.

Taktéž co se týče problematiky zemních prací je nutno z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem uvést, že v případě daného záměru se nejedná o zemní práce a změny terénu v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, které by podstatně měnili přirozená koryta vodních toků (§ 15a odst. 6 vodního zákona ve znění účinném do 31.12.2023). Daný záměr se taktéž nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, kde by dle ust. § 28 odst. 2 písm. e) vodního zákona bylo zakázáno provádět zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod.

Na okraj daného vypořádání s námitkami lze dodat, že v souhrnném závazném stanovisku se k záměru vyjádřil ÚMČ Praha 5 z hlediska odpadového hospodářství na str. 3 v tom smyslu, že vydal pouhé sdělení s upozorněním na dodržování povinností vyplývajících přímo ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech). Stavební záměr se svým rozsahem nachází na dvou parcelách p. č. 4111 a 4112 v k.ú. Smíchov, přičemž na pozemku p. č. 4111 se v současné době nachází stavba rodinného domu č.p. 1445. Obě parcely jsou v majetku stavebníka. Předmětem společného řízení je dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona povolení záměru z hlediska územního a stavebního. Závazné stanovisko se dle ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech se v daném případě společného povolení nevydává, protože předmětem společného územního a stavebního řízení nejsou terénní úpravy, které by byly na povolení dle stavebního zákona. Předmětem společného řízení není ani povolení odstranění stávající stavby (samostatné řízení). V rámci uplatněných námitek do společného územního a stavebního řízení stavební úřad obdobnou námitku ohledně terénních úprav vypořádal tak, že záměr se nachází na jednom pozemku s tím, že se podstatně nemění ani vzhled prostředí, ani odtokové poměry, a tudíž úpravy terénu nevyžadují z hlediska stavebního zákona povolení.

Účastníky uvedené obavy o narušení vodních poměrů a stabilitu svahu nejsou podloženy odbornými posudky vztahujícími se přímo k posuzované stavbě. Spis obsahuje dostatečné podklady, a to geotechnické, hydrogeologické a závazná stanoviska dotčených orgánů, které potvrzují, že navržená stavba neohrožuje režim spodních vod ani stabilitu svahu.

MHMP OCP k námitce uvedl: K posouzení, zda realizací stavby nemůže dojít k narušení režimu spodních vod se vyjádřil Ing. Jan Sklenář, Odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 1271/2001 v Inženýrskogeologickém-geotechnickém průzkumu jehož součástí je i geologický průzkum vsakování z října 2023. Tento posudek byl přílohou žádosti o vydání závazného stanoviska z hlediska vodního zákona. Z uvedeného průzkumu vyplývá, že daný záměr se podzemních vod nedotkne.

Konkrétně je v průzkumu uvedeno, že podzemní voda tvoří nepravidelnou, puklinovou zvodeň ve svrchní zóně rozpukaného břidličného podkladu a v prostoru plánované výstavby do hl. 6,0m zastižena nebyla. Kolísání výšky hladiny v závislosti na klimatických poměrech může dosahovat až 1,5m na obě strany od průměrné hodnoty. Podle uvedeného posudku, i za extrémních podmínek bude podzemní voda mimo dosah suterénu domu. V nejhlubší části stavební jámy (cca 4,00m) projde výkop navážkou a rostlým hlinitým pokryvem a bude zahlouben do svrchní zóny horninového podkladu – silně zvětralé jílovitoprachovité břidlice. Aby byl dům založen v homogenní základové půdě je dle průzkumu vhodné v prostoru, kde bude břidlice až pod základovou spárou desky ji podepřít pilotami vetknutými do břidličného podkladu. Zastižené horninové vrstvy jsou jen málo propustné. Zabudování pilot do málo propustného břidličného podloží dle OCP MHMP nebude mít z hydrogeologického hlediska negativní vliv na režim podzemních vod.

Z hlediska hydrogeologického lze uzavřít vypořádání této námítky konstatováním, že daný záměr nebude mít negativní vliv na režim podzemních vod ani na celkové vodní poměry v dotčeném území a podklady pro toto posouzení jsou dostatečné. V této souvislosti je třeba uvést, že vodoprávní úřad v rámci své kompetence posuzuje hydrogeologické a vodohospodářské aspekty záměru.

Otázky statické bezpečnosti stavby, způsobu založení, jakož i posouzení stability stavební jámy, okolního terénu a odvolateli namítaného rizika sesuvů půdy přísluší stavebnímu úřadu v rámci jeho kompetencí. Stavební úřad z těchto hledisek nemohl záměr posoudit, jelikož předložená dokumentace neobsahuje dostatečný podklad pro posouzení.

Námítka je částečně důvodná.

Imise světla: Účastníci (zejména Jan Čejchan a Pavlína Novotná) v řízení namítli následující:

- a) při Stavbě je navrhován sjezd vedoucí podél hranice s pozemkem parc.č. 4110, k.ú. Smíchov. Sjezd je navrhován tak, že vlastníkům sousedních pozemků (např. účastníku panu Čejchanovi či dalším vlastníkům) hrozí zásah do soukromí v podobě výhledu přijíždějících aut a rušení imisemi světla z jejich světlometů;*
- b) Sjezd je rovněž navrhován způsobem, kvůli němuž budou imisemi světla ze světlometů vyjíždějících aut rovněž významně zasaženi uživatelé protějších domů č.p. 1475 (spoluvlastníkem je účastník paní Novotná). Světlometry vozidel vyjíždějících od Stavby budou směřovat přímo do obytných místností tohoto domu.*

Tyto imise světla označili účastníci za nepřiměřené poměrům. Stavební úřad k tomuto uvedl pouze závěr, že takovéto imise nemohou být nepřiměřené, když se jedná o stavbu pro bydlení umístěnou do prostředí staveb pro bydlení. Stavební úřad opět zjevně pominul charakter Lokality. Žádná stavba v Lokalitě nemá vybudovaný sjezd do garáže tak, aby z něho bylo vidět na sousední pozemky či aby při výjezdu do svahu světlometry aut směřovaly přímo do oken obytných místností protějšího domu.

Imise světla ze světlometů vozidel nejsou samostatně regulovány stavebními předpisy ani zvláštními hygienickými limity (na rozdíl od imisí hluku či prachu). Posuzují se proto v rámci obecné míry přiměřené poměrům dle § 1013 občanského zákoníku a v návaznosti na územní charakter lokality.

Jak správně uvedl stavební úřad, lokalita je charakterem území rezidenčním prostředím s běžným provozem vozidel, a to jak na místní komunikaci Nad Klikovkou, tak v rámci jednotlivých objektů vybavených parkovacími stáními či garážemi. V tomto kontextu je nutné akceptovat, že světelné imise způsobené běžným provozem vozidel představují standardní a předvídatelný jev spojený s funkčním využitím území. Jedná se o zanedbatelný nárůst dopravy.

Z projektové dokumentace nevyplývá, že by sjezd do garáží byl navržen atypickým způsobem, který by vedl k mimořádně intenzivnímu osvětlení sousedních pozemků či obytných místností protějších staveb. Sjezd je umístěn v zahlužené poloze vůči upravenému terénu a od komunikace i okolních pozemků je oddělen opěrnými prvky a vegetací. Nejedná se tak o nadstandardní či extrémní řešení, jež by zakládalo nepřiměřenost imisí. V místě zajištění vozidel do garáže se nachází vzrostlá zeleň.

Účastníky tvrzené dopady – výhled na vozidla či světlo světlometů – jsou důsledkem běžného užívání garážového sjezdu stavby pro bydlení. Právní předpisy neposkytují ochranu před jakýmkoli zábleskem či vizuálním kontaktem s vozidly; ochrana se týká pouze takových zásahů, které by dosahovaly intenzity zjevně nepřiměřené poměrům, což však nebylo tvrzeno konkrétně ani doloženo a ani to nevyplývá z projektové dokumentace.

Odvolací správní orgán dále konstatuje, že účastníci neuvedli žádné odborné vyhodnocení (např. světelnou studii), které by tvrzené dopady podpořilo. Stejně tak nebyly zjištěny skutečnosti nasvědčující tomu, že by realizací stavby měla vzniknout světelná zátěž přesahující běžnou dopravní činnost.

Na základě výše uvedeného odvolací správní orgán uzavírá, že navržený sjezd nepředstavuje zdroj imisí světla nad míru přiměřenou poměrům, neboť se jedná o standardní dopravní napojení stavby pro bydlení v urbanizovaném území.

Námítka je nedůvodná.

Plocha 1PP: Účastníci namítají, že z projektové dokumentace Stavby není zřejmé, jaká plocha 1PP je skutečně pod úrovní přilehlého upraveného terénu. Dle tohoto údaje by bylo možné posoudit, zda je 1PP skutečně podzemním podlažím či ve skutečnosti podlažím nadzemním ve smyslu § 2 písm. p) PSP. Touto okolností se stavební úřad zjevně nezabýval.

Dle ust. § 2 písm. p) bod 1 Pražských stavebních předpisů (PSP) se podzemním podlažím rozumí podlaží, jehož převažující část podlahy se nachází níže než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu v pásmu o šířce 3,0 m po obvodu stavby.

Stavebník v průběhu řízení doložil dne 17.6.2024 pod č.j. 147575/2024 výkres C.11 – Výpočet plochy podzemního podlaží, který znázorňuje průběh upraveného terénu v pásmu 3 m kolem obvodu stavby a současně graficky vyhodnocuje plochu podlaží splňující podmínku PSP. Plocha je vyznačena modrou barvou a činí 67,81%, což je převažující část podlahové plochy.

Z tohoto výkresu vyplývá, že převažující část podlahy 1. podzemního podlaží se nachází více než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu, a podlaží tedy splňuje definici podzemního podlaží ve smyslu PSP.

K námitce týkající se jihovýchodní části stavby odvolací správní orgán uvádí, že v této části pozemku dochází v důsledku přirozené morfologie terénu k jeho výraznému poklesu směrem do zahrad. V těchto místech může být část obvodové stěny podzemního podlaží částečně odkryta. Taková situace je však u staveb umístěvaných ve svažitém terénu běžná a sama o sobě nevyklučuje klasifikaci podlaží jako

podzemního, pokud je splněna podmínka převažující části podlahy. Tuto část stavebník do plochy podlahy nezahrnul.

Pražské stavební předpisy totiž výslovně pracují s pojmem „převažující část podlahy“, čímž připouštějí, že určité části podlaží mohou být v kontaktu s terénem nebo mohou být v důsledku svažitosti terénu částečně nad jeho úrovní.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že skutečnost, že v jihovýchodní části stavby dochází k lokálnímu poklesu terénu, nemá vliv na celkové posouzení charakteru podlaží, neboť rozhodující je plošný poměr částí podlahy nacházejících se pod stanovenou výškovou úrovní.

Projektová dokumentace včetně výkresu C.11 poskytuje dostatečný podklad pro ověření tohoto poměru a prokazuje, že podmínky stanovené § 2 písm. p) bod i) Pražských stavebních předpisů jsou splněny.

Odvolací správní orgán proto uzavírá, že navržené první podzemní podlaží splňuje definici podzemního podlaží podle Pražských stavebních předpisů.

Námítka je nedůvodná.

Dne 24.7.2025 odvolatelé své námítky doplnili a do spisu založili odborný posudek zpracovaný Doc. Ing. Arch. Jiřím Low a Ing. Eliškou Zimovou označený jako „Urbanismus lokality Kolonie Šumava ve vztahu ke krajinnému rázu v obraze města Prahy“. Odvolatelé tak Posudkem mimo jiné prokazují své námítky citované v čl. V doplnění odvolání. Posudek konkrétně svědčí o tom, že Stavba se vymyká Lokalitě přinejmenším z hlediska parametrů zastavěnosti pozemků, jednotného urbanistického rázu Lokality a minimalizace terénních úprav v Lokalitě. Tyto parametry jsou pro Lokalitu zcela zásadní a určující a Stavba je žádným způsobem nerespektuje, nereaguje na ně, a naopak je zcela popírá a odporuje jim. Posudek tak mimo jiné prokazuje, že Stavba je v rozporu s § 20 PSP.

Odvolací správní orgán zaslal dne 13.10.2025 pod č.j. MHMP 1033079/2025 žádost o součinnost podle § 8 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a žádost o přezkoumání vyjádření podle § 156 správního řádu dotčenému orgánu MHMP OCP, jelikož odvolatelé se odkazují na doplněný posudek, který zpracovali doc. Ing. arch. Jiří Löw a Ing. Eliška Zimová z 23.6.2025 po názvem Urbanismus lokality „Kolonie Šumava“ ve vztahu ke krajinnému rázu v obraze města Prahy.

Dne 13.11.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručena součinnost MHMP OCP č.j. MHMP 1111672/2025, ze dne 11.11.2025, kterou dotčený orgán vypořádal výše uvedenou námítku následovně:

Záměr se nedotýká významných krajinných prvků, zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem ani památných stromů, ani není v jejich blízkosti (cca 0,5 km přes městské prostředí, zástavbu).

Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí, které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty ve smyslu ZOPK (viz judikatura).

Záměr nemá být hodnocen institutem OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (ZOPK), nýbrž institutem souladu stavby s CHARAKTEREM ÚZEMÍ (stavební zákon).

Námítka ohledně zastavěné plochy je vypořádána výše.

Námítka je nedůvodná

Odvolatelé dále blíže odůvodňují své již uplatněné námítky týkající se nesprávného posouzení ustoupeného podlaží. Stavba splňuje požadavek na ustoupení 4.NP o alespoň 2.000 mm pouze vůči 2 obvodovým stěnám. Toto dle názoru odvolatelů není dostačující. V této souvislosti odvolatelé odkazují na jazykový výklad ustanovení § 27. odst. 2 písm. b) PSP.

Toto ustanovení stanoví dvě podmínky pro posouzení, zda se jedná o ustupující podlaží nad maximální regulovanou výškou: ustoupení od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře alespoň o 2m; a ustoupení od jedné další obvodové stěny alespoň o 2m.

Z textace tohoto ustanovení je zřejmé, že autor PSP (Hlavní město Praha) zamýšlel tuto podmínku vázat na ustoupení od každé vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře. V opačném případě by totiž autor PSP zvolil formulaci „ustoupení od jedné vnější obvodové stěny orientované ke stavební čáře“, jak to učinil v případě „ustoupení od jedné další obvodové stěny“.

Dle odvolatelů je tak v ustanovení § 27 odst. 2 písm. b) PSP jasná jazyková distinkce, z níž lze snadno dovodit, že pokud má budova více vnějších obvodových stěn orientovaných ke stavební čáře, tak ustupující podlaží musí být dostatečně ustoupeno vůči každé z nich.

Nad maximální regulovanou výškou budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP. Zjednodušeně je možné konstatovat, že po odvození výškové hladiny lze vymezit „obrys možné budovy“, který je omezen maximální regulovanou výškou budovy (výškou římsy nebo atiky), střechou či ustoupeným podlažím dle § 27 odst. 2 PSP. Tvar nástavby budovy umístěný pod tímto obrysem není § 27 PSP regulován. Vymezený „obrys možné budovy“ může být překročen pouze vikýřem, který bude posuzován podle ustanovení § 27 odst. 3.

Výška ustupujícího podlaží je 3,44 m, požadavek že ustupující podlaží musí mít výšku do 3,5 m je splněn. Dále odvolací správní orgán posuzoval, zda je splněn i druhý požadavek, a to že ustupující podlaží musí být ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m. V tomto případě se jedná o nárožní objekt, který má 2 stavební čáry.

V tomto specifickém případě je povinnost ustoupit pouze od uličních čar a již se neuplatní požadavek na ustoupení další obvodové stěny. Tuto úvahu lze podpořit skutečností, že kdyby se jednalo o objekt, který by byl obklopený 4 ulicemi, z logiky věci neexistuje žádná další obvodová stěna, od které by stavebník mohl odstoupit o 2 m. Stavba ustupuje o 2 m od uliční čáry v ulici Nad Klikovkou a o 2 m od uliční čáry v ulici Nad Klamovkou. Stavebník nad rámec požadavku ustupuje i další obvodovou stěnou o 2 m, přičemž v marginální části zateplení, tedy v délce 1 m je toto ustoupení o 1,82 m. Dle názoru odvolacího správního orgánu je požadavek ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP splněn.

Stavebník dne 5.9.2025 doložil zpřesněný výkres půdorysu 4.NP č. výkresu D.1.1.5, ze kterého je lépe patrné ustoupené podlaží. Výkres je více prokótován.

Dne 12.9.2025 pod č.j. MHMP 942943/2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno sdělení IPR PRAHA pod č.j. 11357/24, 11829/25 ze dne 11.9.2025, ve kterém je k problematice ustoupeného podlaží sděleno následující:

Posuzovaný záměr má stavební čáry orientované do ulic Nad Klamovkou a Nad Klikovkou, od každé této čáry je 4. NP ustoupeno o 2 m. Záměr na další obvodové stěně na jižní straně ustupuje svým 4. NP o 1,8 m. Dle našeho názoru je účelem uvedeného ustanovení PSP zajistit odstup nejvyššího podlaží zástavby alespoň od 2 m od dvou obvodových stěn – té na stavební čáře a jedné další. V případě, že se jedná o objekt ve specifické nárožní poloze se 2 stavebními čarami, povinnost ustoupit o 2 m od další, 3. obvodové stěny, z uvedeného ustanovení PSP dle našeho názoru přímo nevyplývá. Pro stavební čáru ulice Nad Klikovkou je „další obvodovou stěnou“ východní fasáda objektu, pro stavební čáru ulice Nad Klamovkou je „další obvodovou stěnou“ severní fasáda.

Analogicky se postupuje v blokové struktuře zástavby, kdy v případě objektu v běžné uliční frontě ustanovení PSP implikuje ustoupení od stavební čáry do ulice a od stavební čáry do dvoru. V případě nárožního objektu pak od obou stavebních čar do ulice, a žádné další.

Vzhledem k výše uvedenému konstatujeme, že objekt bytového domu Nad Klamovkou je dle našeho názoru v souladu s § 27 odst. 2 písm. b) PSP a naše vyjádření č. j. 14141/23 ze dne 22.11. 2023 tímto zůstává v platnosti.

Námítka je nedůvodná.

Ing. René Siwy ve svém odvolání uplatnil následující námítky (kurzívou, zkráceno), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

Absence povolení terénních úprav. Stavební záměr sestává vyjma navrhované novostavby BD i z komplexu opěrných zdí, kdy po obvodu pozemku stavebníka mají být v celé délce společné hranice s pozemky parc. č. 4856, 4074, 4076/1 a v převážné části hranice s pozemkem parc. č. 4110, vše k.ú. Smíchov vystavěny opěrné zdi, a to až do maximální výše 2,44 m od původního terénu (dle dokumentace).

Dle prezentovaných vizualizací, které lze dohledat na internetu za účelem nabídky jednotlivých bytových jednotek je patrné, že součástí stavebního záměru jsou i rozsáhlé terénní úpravy, kdy nyní svažitý pozemek (v rozhodnutí je uvedeno, že výškový rozdíl činí 5 m) má být nově vymodelován tak, že z úrovně 1.NP je navržena terasa, která plynule přechází v rovinatý pozemek zahrady směrem k opěrné zdi. Viz obrázek prezentovaný prodejcem na stránkách www.srealitv.cz pro 1.NP, ke kterému přináleží zahrada o výměře 470 m², pro 2.NP, ke kterému přináleží zahrada o 150 m² a vizualizace pohledu od jižní hranice pozemku směrem k severu. V koordinačním výkrese C.3 chybí potřebné údaje. Chybí tak podklad pro učinění závěru o tom, o kolik se bude proti stávajícímu terénu navyšovat či jinak měnit terén upravený. Chybí zde stávající výškopis a polohopis, chybí určení upraveného terénu. Dokumentace je v tomto směru neúplná a neposkytuje podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu.

Ve výkresu „schéma opěrných zdí“ D. 1.1.19 ze dne 24.10.2024 je pak uvedena linie značená jako řezové schéma původního terénu, která volně probíhá skrze znázornění opěrných zdí bez uvedení kót. Informace o nově upravovaném terénu chybí zcela. Z takto předkládané dokumentace nelze učinit závěr o konkrétním objemu plánovaných terénních úprav.

Pokud vezmeme v úvahu, že pozemek parc. č. 4112, k. ú. Smíchov má výměru 888 m², a je na něm plánovaná zahrada pro bytovou jednotku 1 .NP o výměře 470 m² a zahrada pro bytovou jednotku 2.NP o výměře 150 m², vjezd do podzemních garáží v 1.PP, je jednoznačné, že terénní úpravy jsou plánovány pro plochu pozemku na první pohled značně převyšující výměru 300 m² a přesahující výšku/hloubku do 1,5 m. Navíc jsou plánovány na pozemku, který má společnou hranici s veřejně přístupnou komunikací nebo s veřejným prostranstvím. Výjimka dle § 80 odst. 2 písm. a) stavebního zákona se proto neuplatní.

Tato námítka již byla vypořádána výše. Výjimka pro terénní úpravy do 1,5 m a 300 m² se vztahuje na samostatné úpravy terénu mimo stavbu, které nejsou nutné pro provedení stavby. V daném případě terénní úpravy slouží k realizaci bytového domu a jeho opěrných zdí; jde o úpravy nezbytné pro založení a funkčnost stavby, nikoliv o samostatný záměr.

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že terénní úpravy navržené v rámci projektové dokumentace jsou funkčně i technicky přímo spojeny s realizací navrhované stavby, zejména se zajištěním jejího založení, dopravního napojení a úpravou bezprostředního okolí objektu.

V této souvislosti je třeba poukázat na judikaturu správních soudů, podle níž terénní úpravy, které bezprostředně souvisejí s navrhovanou stavbou, nemusí být v územním řízení umisťovány samostatným výrokem, pokud jsou součástí projektové dokumentace a jsou zřejmé z výkresové části dokumentace. Tento závěr vyslovil mimo jiné Městský soud v Praze, který konstatoval, že takové terénní úpravy lze posuzovat jako součást stavebního záměru, pokud jsou zakresleny v situačních výkresech a dalších podkladech předložených v řízení.

Jak již bylo výše uvedeno, terén byl upravován po částech v místech navržených opěrných stěn, úpravy terénu souvisí se stavbou bytového domu, nejde o samostatné terénní úpravy bez dalšího. Podle

stavebního zákona a souvisejících vyhlášek jsou terénní úpravy, které podléhají povolení, zpravidla ty, které mění stabilitu území, jeho odtokové poměry nebo mají větší rozsah a dopad na okolí (např. větší zásahy do svahů, zásadní zásahy do hydrologického režimu apod.). Pokud stavebník navrhuje pouze dílčí úpravy terénu v místech navržených opěrných zdí, které jsou součástí hlavní stavby, nejde o samostatné terénní úpravy, ale o nezbytnou součást stavebních prací. Podrobné kótování terénu se provádí zejména tam, kde je třeba přesně vyhodnotit vliv terénních změn na okolí či rizika spojená s terénními zásahy. Pokud terénní úpravy nejsou rozsáhlé, nemění významně konfiguraci terénu mimo bezprostřední okolí stavby a nesouvisejí s novou samostatnou stavbou, podrobné kótování je nadbytečné, protože by nepřineslo další informace nutné k posouzení. Předložené výkresy jsou dostatečně přehledně kótovány včetně terénu v podrobnosti, jakou stavba tohoto typu vyžaduje. Pokud se upravuje terén pouze v místech plánovaných opěrných zdí jako součást stavby, postačuje jejich zakreslení a základní kótování, přičemž detailní kótování celého pozemku není nutné.

Terénní úpravy prováděné stavebníkem jsou dílčí, zaměřené výhradně na místa navržených opěrných zdí a souvisejí přímo se stavbou bytového domu. Nejde o samostatné terénní zásahy vyžadující povolení nebo rozsáhlé dokumentování. Proto je podrobné kótování terénu nadbytečné a postačuje základní zakreslení a kótování v rámci předložené dokumentace bytového domu, což stavebník splnil.

Námítka je nedůvodná.

Výška objektu. Ve výroku rozhodnutí je uvedena jako regulovaná výška (výška atiky 3.NP) hodnota + 10,326 m = 288,626 m n. Účastník s tímto určením výšky nesouhlasí. Z předkládané dokumentace vyplývá, že nejnižším bodem přilehlého terénu, od kterého by se měla výška stavby určovat, je úroveň podlahy 1.PP, jelikož ze západní části objektu je navržen vjezd do podzemních garáží. Nejnižší úroveň přilehlého terénu je právě zde. Výška stavby by tedy měla být určena k tomuto bodu a hodnota by měla být 10,326 + 3,100, = 13,426 m. Dle § 27 odst. 2 písm. b) PSP platí, že „ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m“. Z dokumentace, konkrétně z výkresu půdorysu 4.NP - D. 1.1.5 vyplývá, že požadované ustoupení podlaží je dodrženo v předepsané šíři 2 metry pouze ze dvou stran, a to pro obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře k ulicím Nad Klikovkou a Nad Klamovkou, nikoli však k další obvodové stěně z jižní strany, kde je uvedeno ustoupení pouze 1,820 m. Není tak naplněn požadavek PSP pro posouzení 4.NP jako ustoupeného.

Vzhledem k nesprávnému posouzení výšky stavby a nesplnění předepsaných požadavků na posouzení 4.NP jako ustoupeného, lze mít za nesprávné i celkové posouzení výšky stavby. V návaznosti na toto pochybení lze mít za nezákonné i další doklady z takto nesprávně určené výšky objektu vycházející, např. závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy č. j. MHMP 2503601/2023 ze dne 05.12.2023. Jestliže regulovaná výška stavby činí 13,426 m (úroveň atiky 3.NP) a k tomu by se připočetla i výška 4.NP (pro nesplnění parametrů ustoupeného podlaží), je stavba vysoká přes 16 m. Z tohoto pohledu se jeví jako důvodná námitka uplatněná ostatními účastníky řízení, a sice nesprávné posouzení novostavby Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy z hlediska vyhovění výškové hladině v daném území. Žádáme proto o přezkoumání vydaného závazného stanoviska ÚZR MHMP nadřízeným správním orgánem.

Výšková hladina novostavby BD je tak dle § 25 odst. 2 písm. e) PSP 12-21 m, tedy hladina V. Stavební úřad, ve snaze dokázat, že navrhovaná novostavba je obdobných parametrů jako okolní zástavba (zastavěná plocha a podlažnost) uvádí konkrétní výčet staveb, u nichž zkoumá podlažnost/výškovou hladinu a velikost zastavěné plochy. Co se týče výšky, jsou všechny uvedené stavby ve výškových hladinách III-IV (stavební úřad při určování počtu podlaží připočítává k nadzemním podlažím i podlaží podzemní. Nazývá je podlaží ve svahu, čímž dosahuje i „čtyřpodlažních staveb“, nicméně touto logikou pak je potřeba nahlížet i na novostavbu BD, tedy jako na pětipodlažní. Tuto podlažnost (5) pak nemá žádná z

citovaných staveb. Ani jedna z uváděných staveb není ve výškové hladině V, pouze dvě stavby jsou v hladině IV:

stavba na pozemku parc. č. 4262/6 - ta ovšem není ve svahu a nemá 1.PP, stavba na pozemku parc. č. 4041 a 4042 - jde o objekt o dvou nadzemních a podkrovním podlaží, jehož výška je oproti novostavbě BD mnohem nižší, má sedlovou střechu.

Novostavba je tak suverénně nejvyšší plánovanou stavbou ve vymezeném území. Účastník je toho názoru, že i kdyby stavba splňovala definiční znaky ustoupeného podlaží pro své 4.NP, stále je s výškou okolo 13 m ve výškové hladině V a zcela excesivní stávající zástavbě, a to jak přímo sousedících objektů, tak i v přilehlých ulicích.

Tato námitka byla vypořádána výše, odvolací správní orgán dále doplňuje, že nejnižší bod přilehlého terénu by měl být stanoven lokálně, podle skutečného terénu ve styku s obvodovou stěnou. V případě svahu je možné určit více referenčních bodů pro různé části stavby, jak to připouští § 27 odst. 1 PSP („v případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb“). Prakticky se tedy výška pro západní část (vjezd do garáže) stanoví od úrovně terénu u vjezdu a pro ostatní části od odpovídajícího nejnižšího bodu. Vjezd do garáže není přehledně okótován, odvolatel zvolil výšku podlahy, což nemusí být zcela přesná výška, nicméně odvolateli lze přisvědčit, že při výšce podlahy v 1.PP +3,100 m regulovaná výška v místě vjezdu přesáhne výškovou hladinu III., která je dle ÚAP v lokalitě obvyklá. S ohledem na stavbu ve svahu nebude tato výška z uličního prostranství viditelná, nicméně Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 5 As 25/2021-174 soud vysvětluje, že při určování výškové hladiny je třeba brát v potaz „charakter okolní zástavby.“ To znamená, že při výškovém posouzení nelze vycházet pouze z jednotlivých vyšších budov, ale je potřeba sledovat, jaká je převládající výška budov v lokalitě. Výška stavby v místě vjezdu do garáží se plně promítne vůči pozemku pana Čejchana.

Navržená stavba svými výškovými parametry překračuje převládající výškovou hladinu III (0–12 m), která je určující pro charakteristický vzorek zástavby v dané lokalitě. Z ÚAP vyplývá, že stávající zástavba se v rozhodující míře pohybuje právě v tomto výškovém rozmezí, přičemž tato hladina představuje ustálený a v území čitelný výškový standard.

Stavebník dne 23.2.2026 pod č.j. MHMP 158200/2026 doplnil následující:

1. Výšky domů na základě měření provedeného dne 5.2. 2026 a 10.2. 2026 podle archivních podkladů Stavebního úřadu Městské části Praha 5
2. Zastavěná plocha okolních domů dle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK)
3. Dvě vizualizace bytového projektu: půdorysné zobrazení stavby ve vztahu k okolní zástavbě a vizualizace při pohledu na lokalitu
4. Dopřesnění studie zastínění
5. Dopřesnění umístění zdroje tepla (tepelná čerpadla)
6. Dopřesnění technické zprávy

Doložené podklady neprokazují splnění výškové hladiny v bezprostředním okolí stavby.

Námitka je důvodná.

K zastavěné ploše: Stavební úřad, aby prokázal soulad s § 20 PSP, uvedl seznam staveb ve vymezeném území, které mají být obdobné zastavěné plochy, jako navrhovaná novostavba. Novostavba má zastavěnou plochu v úrovni 1.NP 274 m². Nicméně, aby nějaké takové stavby našel, musel posuzovat dvojdomy jako jeden objekt. Dvojdomy k sobě ovšem váží i dvě zahrady, tedy dvojnásobné množství zeleně atd. Zde účastník považuje za nutné zdůraznit, že když je uváděn příklad domu s obdobnou zastavěnou plochou, tak má výrazně nižší podlažnost než navrhovaná novostavba. A platí to i naopak,

pokud se některý objekt blíží svou podlažností – jde od ty čtyřpodlažní stavby, jejich zastavěná plocha je výrazně nižší, zpravidla okolo 125 m², tedy opět výrazně menší než u novostavby. Účastník se tím snaží poukázat na to, že ve vymezeném území nejsou skutečně obvyklé stavby o takovém totálním objemu, jako je právě novostavba. Některé stavby se mohou přibližovat svou výškou, některé zastavěností, ale žádná nemá oboje.

Tato námitka byla vypořádána výše. Záměrem je stavba bytového domu, je tedy velmi pravděpodobné, že se bude jednat o větší zastavěnou plochu. Předmětem záměru je stavba bytového domu se 4 bytovými jednotkami, kdy zastavěná plocha nadzemí části stavby bude činit 274 m², kdy v referenčním území lze nalézt stavby šesti bytových domů, mj. bytový dům na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov má dle rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 6.1.2021 výšku hřebene šikmé střechy 13,5 m od úrovně podlahy 1.NP, tj. 252,55 m n. m., resp. výšku hřebene šikmé střechy 16,7 m od úrovně podlahy 1. PP, tj. 249,35 m n. m., hrubou podlažní plochu (HPP) pro účely bydlení 1 019,1 m², zastavěnou plochu hlavním objektem 363,7 m² a předpokládaný počet bytů 7 a počet garážových parkovacích stání 14. Dále bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov s podlažností 3 NP, resp. počtem podlaží nad terénem max. 4, a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu 304 m² nebo bytový dům na pozemku parc.č. 4027 v k.ú. Smíchov s podlažností 5 NP a zastavěnou plochou nadzemních podlaží objektu 278 m². Z uvedeného je zjevné, že porovnáním bytových domů lze dospět k závěru, že navrhovaný bytový dům má nejmenší zastavěnou plochu v porovnání s bytovými domy v referenční lokalitě. Dvojdomy spolupůsobí a vytváří jednu hmotu. Odvolatel smísil dva posuzované parametry, tj. zastavěná plocha a zastavěnost pozemku. Tyto parametry jsou zcela odlišné.

Je nezbytné vyhodnotit míru zastavěnosti okolních pozemků, aby bylo možné ověřit, zda rozsah zastavění pozemku záměru odpovídá obvyklým poměrům v dané lokalitě a je v souladu s charakterem území. Takové posouzení stavební úřad neprovedl.

Námitka je nepřezkoumatelná.

Nesplnění odstupových vzdáleností. Z předkládané dokumentace vyplývá, že není splněn požadavek § 28 PSP, jelikož není splněn odstupový vertikální úhel. Viz doplnění výkresu C.3a z října 2024. Z výkresu je patrné, že novostavba je natolik blízko sousednímu objektu, že není dodržen vertikální odstupový úhel, což sám projektant ve výkrese uvádí. Pak je odkázáno na splnění horizontálního odstupového úhlu, přičemž je projektantem vysloven soulad s PSP. Tento závěr projektanta je však mylný.

V § 28 PSP je však uvedeno, že „odstupový úhel je splněn, pokud žádná překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výseči (horizontálním úhlu) alespoň 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně. Horizontální úhel se započítává nejméně 25° od fasády a nelze jej sčítat z částí. Za překážku se považuje budova nebo její část, opěrná nebo jiná zeď či okolní terén. Vertikální a horizontální odstupový úhel má být tedy splněn kumulativně, aby byl prokázán soulad stavby s § 28 PSP.

Nesplnění odstavu novostavby od okolních staveb je mimo jiné i důsledek značné výšky stavby, která se na pozemek nedá umístit tak, aby nepřesahovala uliční čáru a zároveň byla v dostatečném odstupu o sousedních objektů. Nesplnění vertikálního odstupového úhlu je závažnou vadou dokumentace, pro kterou nemůže být navrhovanému záměru vyhověno. Nebyl prokázán soulad novostavby s § 28 PSP.

I tato námitka byla odvolacím správním orgánem podrobně vypořádána výše v odvolání. Stavebník dne 25.8.2025 doložil zpřesnění odstupových úhlů, konkrétně byl doplněn výkres č. C.3.a s názvem Dodatek C.3 – vertikální odstupový úhel z 13.8.2025 a výkres č. C.3 s názvem Koordinační situační výkres z 12.8.2025

Projektant nad rámec PSP demonstroval druhý úhel, ve kterém prokazoval, že požadavek ust. § 28 PSP bude splněn pouze u jedné výseče. PSP ovšem takové prokazování nevyžaduje. Podstatným předpokladem pro splnění odstupového úhlu je pouze jedna horizontální výseč, u které bude dále

prokázáno splnění vertikálního odstupového úhlu. Stavební úřad proto nemohl přehlédnout zjevnou skutečnost, neboť důkladně posoudil a správně aplikoval relevantní kritéria. Odvolací správní orgán nemůže konstatovat, že předložená dokumentace je tímto nepřezkoumatelná, stavebník pouze předložil více informací, než požadují právní předpisy. Výseče lze orientovat libovolně tak, aby optimálně reflektovaly skutečnou prostorovou situaci a tvarové řešení zástavby. Nelze však sčítat úhly z více částí, což by vedlo k umělému „vylepšení“ situace. Projektant správně použil metodiku dle PSP, která umožňuje splnění požadavku u jedné relevantní výseče. Předložená dokumentace tak byla doplněna v souladu s ust. § 28 PSP. Vertikální i horizontální odstupový úhel byl splněn, nicméně výkres obsahuje více výsečí což způsobuje zmatečnost při posuzování. Výkres by měl obsahovat vždy u každého z posuzovaných oken pouze jednu výseč k danému posuzovanému oknu, která prokáže soulad s ust. § 28 PSP.

Námítka je nedůvodná.

Narušení soukromí. Z předkládané dokumentace je zřejmé, že kromě novostavby bytového domu jsou plánovány i opěrné zdi na hranicích s pozemky parc.č. 4110, 4076/1 a 4074, k.ú. Smíchov. Plánovaná výška opěrných zdí byla původně uváděna až do výše 3,5 m, po doplnění dokumentace s datem 25.10.2024 byla navrhovaná výška opěrných zdí snížena na 2,44 m od původního terénu. Dokumentace neobsahuje předepsaný výškopis a polohopis. Samotný pozemek pak má projít terénními úpravami, kdy opěrné stěny nebudou jen oplocením, jinak by bylo v dokumentaci takto vedeno, nýbrž dojde k úpravě terénu. O míře možného dosypání lze spekulovat, neboť dokumentace neuvádí potřebné údaje. Z prezentovaných vizualizací viz výše však lze dovodit vytvoření jakési vyvýšené terasy a zahrady, kdy upravený terén bude přiléhat k horním částem opěrných stěn, a to především v jižní části pozemku.

Účastník je toho názoru, že se jedná o jev místním poměrům neznámý. Dosavadní prostorové uspořádání je vedeno s cílem v maximální možné míře zachovat soukromí jednotlivých vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Soukromí je zajištěno, jak vzrostlou zelení, tak i oplocením mezi jednotlivými parcelami. Ke stejnému závěru došla jak Městská část Praha 5, která ve svých námitkách uvedla, že se jedná o „oplocení velmi vysoké vzhledem v místě neobvyklým terénním úpravám.

Realizováním staveb opěrných zdí a na ně navazující terénní úpravy dojde k vytvoření jakési „vyhlídkové terasy“, čímž dojde ke zcela zásadní změně poměrů v území, kdy především objekty umístěné vedle a zvláště pak ve svahu níže a jejich uživatelé budou nad míru přiměřenou poměrům obtěžováni ztrátou svého soukromí.

Toto narušení se zvláště týká odvolatele, jehož pozemek s vilou a zahradou by se nacházel přímo pod touto „vyhlídkovou terasou“ a odvolatel by tak byl vystaven neustálému obtěžování pohledem ze strany obyvatel novostavby.

Tedy mělo být jednoznačně vzato v potaz, že lokalita, ve které se novostavba povoluje, je územím s typickou výstavbou rodinných domů, rozlehlých zahrad, vzrostlou zelení, poskytující vysokou mírou soukromí pro uživatele. Povoláním novostavby BD jednoznačně dojde k necitelnému zásahu do tohoto pokojného stavu, který bude mít především dopady do pohody bydlení nejbližších sousedů, tedy i účastníka.

Tato námitka již byla vypořádána výše. Opěrné zdi jsou součástí stavebního řešení stabilizace svažitého terénu a nelze je redukovat na pouhé oplocení; jejich účelem je konstrukční zajištění pozemku a bezpečné provedení terénních úprav. Zákres opěrných zdí ve klopeném řezu není dostatečně vypovídající s ohledem na stávající terén sousedních pozemků.

Z projektové dokumentace vyplývá, že součástí záměru jsou opěrné zdi na hranicích sousedních pozemků, jejichž výška byla v průběhu řízení upravena z původně uvažovaných hodnot až cca 3,5 m na maximálně 2,44 m od původního terénu. Tyto konstrukce tvoří integrální součást stavebního řešení a slouží ke stabilizaci svažitého pozemku a k bezpečnému provedení terénních úprav; nelze je proto redukovat na pouhé oplocení.

K námitce nedostatečné vypovídací schopnosti dokumentace odvolací správní orgán uvádí, že projektová dokumentace byla v průběhu řízení doplněna a ve svém celku poskytuje dostatečný podklad pro posouzení výškového i prostorového řešení záměru. Jednotlivé výkresy je přitom nutno hodnotit ve vzájemných souvislostech; jejich souhrn umožňuje učinit závěr o rozsahu a charakteru navržených terénních úprav. Námitka o „spekulativní míře dosypání“ tak není podložena konkrétními údaji.

Z předložené dokumentace současně nevyplývá vznik samostatné „vyhlídkové terasy“ ve smyslu funkčně vymezené pobytové platformy. Navržené řešení představuje standardní modelaci svažitě parcely s návazností na obytnou stavbu a odpovídá obvyklému způsobu využití zahrad v obdobných podmínkách. Samotná skutečnost, že upravený terén může v části přiléhat k horní hraně opěrné zdi, neznamená bez dalšího nepřiměřený zásah do práv sousedů.

K tvrzenému narušení soukromí odvolací správní orgán uvádí, že v prostředí obytné zástavby, zejména ve svažitém území, je existence výškových rozdílů mezi pozemky a s tím související možnost pohledového kontaktu běžným jevem. Samotná možnost výhledu z výše položeného pozemku nepředstavuje nepřipustnou imisi ani porušení práv sousedů, pokud nedosahuje intenzity přesahující míru přiměřenou poměrům.

Při posouzení této otázky odvolací správní orgán vycházel z charakteru lokality, která je tvořena zástavbou rodinných domů v členitém terénu, kde jsou terénní úpravy, opěrné zdi i výškové rozdíly mezi pozemky obvyklé. Navržené řešení tomuto kontextu odpovídá a nepředstavuje z něj vybočení.

Argumentace odvolatele založená na tvrzení o jednostranném zásahu do pohody bydlení a odkazu na „dobré mravy“ má převážně hodnotový a subjektivní charakter. Odvolatel k ní nepředložil žádné odborné podklady, které by prokazovaly, že intenzita zásahu do jeho práv přesahuje přípustnou míru. Samotná změna prostorových poměrů nebo snížení míry soukromí oproti dosavadnímu stavu nepředstavuje automaticky porušení standardu pohody bydlení, neboť právo na soukromí v urbanizovaném území nelze chápat jako právo na absolutní vizuální izolaci.

K námitce nedostatečného odůvodnění napadeného rozhodnutí odvolací správní orgán uvádí, že ze spisové dokumentace vyplývá, že stavební úřad posuzoval záměr v jeho celku, tedy i ve vztahu k okolní zástavbě a místním poměrům. Skutečnost, že se v odůvodnění opírá o obecná východiska judikatury, neznamená, že by tyto závěry nebyly na posuzovaný případ aplikovány.

S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že navržené opěrné zdi a terénní úpravy nepředstavují nepřiměřený zásah do soukromí ani pohody bydlení nad míru přiměřenou poměrům.

Námitka je nedůvodná.

Nesprávný postup spočívající v povolení novostavby v okamžiku, kdy nebylo dokončeno odstranění stavby původní dle odsouhlasené dokumentace bouracích prací.

Účastníkovi je známo, že pro původní stavbu na pozemku parc. č. 4111, k.ú. Smíchov bylo stavebním úřadem vydáno povolení k odstranění stavby. Vydání povolení k odstranění původní stavby a její faktické odstranění je základním předpokladem pro možnost vydání dalšího povolení pro plánovanou novou výstavbu na tom samém místě.

Účastník spatřuje za nesprávný postup, kdy stavební úřad, bez jakékoli provázanosti těchto postupů, povolil stavbu nového stavebního záměru na místě odstraňovaného objektu, aniž by ověřil, zda byla původní stavba skutečně odstraněna a zda se tomu tak stalo v souladu s jeho povolením.

Konkrétně jde o to, že stavba byla v reálu rozebrána, nicméně většina stavebního odpadu je stále uložena na pozemku. Vzhledem k plánovaným terénním úpravám se tak účastník obává, že stavební suť, ačkoli je odpadem a má být takto likvidována, bude použita pro plánované terénní úpravy. Přitom stačilo do podmínek rozhodnutí stanovit, že se stavebními pracemi může být započato až po úplném odstranění

stavby původní dle odsouhlasené dokumentace bouracích prací. Toto mohlo být jednoduše kontrolováno stavebním úřadem např. kontrolní prohlídkou. V budoucnu by tak nevznikaly pochybnosti ohledně využití stavební sutí pro stavbu/terénní úpravy.

Účastník namítá především z toho důvodu, že statické výpočty pro navrhované opěrné zdi, které jsou velmi vysoké a budou držet velkou hmotu, jistě vycházel z předpokladu, že základy a upravený terén bude původní a nikoli tvořen stavební sutí. Stanovení podmínky o výše uvedeném obsahu by se dalo předejít spekulacím, zda bylo či nebylo stavební sutí použito.

Platná právní úprava nestanoví, že by faktické dokončení odstranění stavby bylo hmotněprávní podmínkou pro vydání povolení nové stavby na témže pozemku. Řízení o odstranění stavby a řízení o povolení nové stavby jsou dvě samostatná správní řízení s odlišným předmětem posouzení.

Skutečnost, že na pozemku probíhá odstranění stavby, sama o sobě nebrání vydání povolení nové stavby. Rozhodující je, že realizace nové stavby může být zahájena až za podmínek stanovených právními předpisy a povolením, nikoli okamžik vydání rozhodnutí.

Kontrola plnění podmínek rozhodnutí o odstranění stavby je samostatným výkonem stavebního dozoru. Není procesní povinností stavebního úřadu podmiňovat vydání povolení stavby předchozí fyzickou kontrolou dokončení demolice, pokud tato skutečnost není právním předpokladem rozhodnutí.

Statický návrh opěrných zdí je závazný pouze za předpokladu realizace dle schválené projektové dokumentace. Jakákoli svévolná změna základových poměrů by byla nepřípustná. Z předložené dokumentace není zřejmé, že by měla být stavební suť využita při výstavbě. V tomto okamžiku se jedná o pouhou spekulaci odvolatele.

Námítka není důvodná.

Odvolatel své odvolání dne 30.9.2025 doplnil o následující námítky:

Součástí projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Petrem Ledlem, Ph.D. z 12. 12. 2023 předložené stavebnímu úřadu jsou výkresy s vyznačenými rovinami okolních staveb (římasy a hřebeny). Bohužel, tyto výkresy jsou nepřehledné a nejasné. Nemají prakticky žádnou vypovídací hodnotu. Z výkresů totiž není jasně patrné označení staveb a jejich umístění na výkresech je zavádějící a neodpovídá skutečným vzdálenostem. Z níže předkládaného zpracování výškových hladin novostavby a sousedících staveb vyplývá následující. Např. ve výkresu č. D. 1.1.16 Řez ulicí Nad Klikovkou je „znázorněna“ srovnávací výšková rovina mezi hřebeny střech a římsami objektů č.p. 1826 a č.p. 1444/23. Na výkrese je nároží povolované Novostavby a od něj ve zhruba stejných vzdálenostech stavby č.p. 1826 a č.p. 1444/23. Tyto stavby však rozhodně nejsou ve stejné vzdálenosti. Naopak stavba č.p. 1826 (parc. č. 4155) je od Novostavby vzdálena cca 35,6 m a stavba č.p. 1444/23 (parc. č. 4109) je vzdálena cca 13,3 m. Takto nesprávně vyobrazené stavby mají za následek výrazné zkreslení výsledné linie mezi hřebeny okolních objektů a linie mezi římsami okolních objektů, a to zcela účelově tak, aby navrhovaná novostavba „zapadala“ do okolní zástavby.

Při posuzování hmoty rovněž nelze odhlédnout od skutečnosti, že novostavba BD má střechu plochou na rozdíl od srovnávaných objektů, které mají střechy valbové, které hmotově působí mnohem subtilněji (o to více je navíc stavba nepřiměřená při výškovém srovnání).

Pro nejlepší představu jak stavebního úřadu, tak i odvolacího správního orgánu, kteří se zabývají námítkami stran nepřiměřenosti hmoty/výšky stavby vzhledem k charakteristické okolní zástavbě, by samozřejmě bylo nejlepší vykonat místní šetření. Představu nepřiměřenosti výšky a hmoty však lze dokreslit např. vizualizacemi zamýšlené novostavby BD.

Nepřiměřená hmotu navrhované novostavby je zcela jasně patrná z dokumentu předkládaného samotným stavebníkem (viz propagace Villy Clouds na webových stránkách investora - <https://www.villaclouds.cz/>).

Výkresy řezů a pohledů s vyznačením výškových rovin říms a hřebenů okolních objektů slouží jako orientační kompoziční podklad pro posouzení výškového vztahu stavby k okolí. Nejedná se o geodetický situační výkres, ale o schematizované porovnání výškových hladin. Posouzení výšky stavby stavební úřad neprovádí pouze na základě grafického dojmu z jednoho řezu. Rozhodující jsou kótované výškové údaje v projektové dokumentaci, absolutní výšky v systému Bpv, údaje z katastrální mapy a ortofotomapy a digitální 3D model Prahy, který je veřejně přístupný z portálu IPR Praha.

I pokud by byl řez schematizovaný, výškové kóty jsou jednoznačné a přezkoumatelné. Hodnocení výškové regulace tedy nestojí na grafické proporcionalitě zakreslení, ale na číselných údajích.

Řez ulicí není situačním výkresem v měřítku půdorysné vzdálenosti. Je to projekční zobrazení ve zvolené řezné rovině, kde jsou objekty promítnuty do jednoho řezu, a jejich vzájemná horizontální vzdálenost nemusí odpovídat skutečné půdorysné vzdálenosti v terénu.

Stavebník dne 8.12.2025 pod č.j. MHMP 1294648/2025 doplnil projektovou dokumentaci následovně: 1. C. Situační výkresy 2. REV.1 C.3 Koordinační situační výkres 3. D.1.1 Architektonicko stavební řešení 4. REV.1 D.1.1.1 Půdorys 1.PP 5. REV.1 D.1.1.2 Půdorys 1.NP 6. REV.1 D.1.1.10 Pohled západní 7. REV.1 D.1.1.14 Pohled severní oplocení 8. REV.1 D.1.1.17 Řez ulicí nad Klamovkou 9. REV.1 D.1.1.19 Schéma opěrných zdí na parc. č. 4111; 4112; v k. ú. Smíchov.

Výkresová dokumentace byla zpřesněna s ohledem na podané námítky, nicméně z doplněné dokumentace stále není zřejmé, že výšková úroveň nepřekročí stanovenou hladinu III, která byla stanovena výše.

Rozhodující pro posouzení hmoty a odstupů jsou situační výkres v měřítku, zákres stavby do katastrální mapy a skutečné odstupové vzdálenosti dle kót.

Skutečnost, že v řezu jsou objekty zakresleny v přibližné vzdálenosti, neznamená zkrácení výškové linie. Výšková hladina hřebene či římsy je dána absolutní výškou, nikoli grafickou délkou mezi objekty.

Je pravda, že valbová střecha může opticky působit subtilněji než střecha plochá. To je však otázka architektonického výrazu, nikoli porušení výškové regulace. Při posuzování výšky stavby se vychází z definice výšky dle stavebních předpisů (PSP), maximální výšky atiky či hřebene a vztahu k okolní zástavbě.

Nelze obecně tvrdit, že plochá střecha automaticky znamená nepřiměřenou hmotu. Pokud výškové parametry nepřesahují okolní hladinu zástavby a respektují stanovené limity, samotný typ střechy není důvodem pro zamítnutí záměru.

Stavební úřad při hodnocení hmoty a výšky vychází z komplexu podkladů, nikoli pouze z jednoho kompozičního řezu. Posouzení zahrnuje výškové kóty, objemové řešení, zastavěnost, odstupové vzdálenosti a celkové působení stavby v území.

Námítka předpokládá, že rozhodnutí bylo založeno výhradně na grafickém dojmu, což neodpovídá správné praxi ani obsahu projektové dokumentace.

Vizualizace určené pro marketingové účely nejsou závaznou součástí projektové dokumentace a nemají právní relevanci pro posouzení souladu stavby s právními předpisy. Rozhodující je schválená projektová dokumentace, nikoli propagační materiály stavebníka.

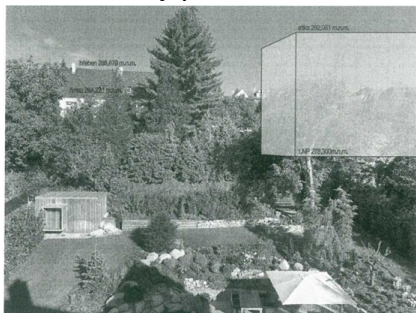
Výkresy vizualizací nejsou součástí povinných náležitostí projektové dokumentace dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Jedná se o nezávazné ilustrativní podklady, které zpravidla neobsahují měřítko ani kótování a mohou být graficky upraveny bez vazby na přesné rozměrové parametry stavby. Z tohoto důvodu nemají vypovídací hodnotu pro technické ani právní posouzení záměru.

Odvolatel odkazuje na vizualizace převzaté z marketingových materiálů určených k prodeji bytů. Tyto materiály jsou zpracovány pro prezentační účely a mohou využívat kompoziční či perspektivní zkrácení. Nejedná se o závaznou část projektové dokumentace, a proto z nich nelze vyvozovat závěry o skutečné hmotě, výšce ani prostorových vztazích navrhované stavby.

Námítky jsou nedůvodné.

Účastník řízení se cítí být jednoznačně dotčen na své pohodě bydlení. Jeho nemovitost (dům č.p. 1427/36) je od navrhované novostavby BD situována ve svahu níže, tedy celkový dojem z výšky stavby je o to více umocněn (viz nákres č. 4). Zatímco objekty byly doposud výškově situovány tak, že sousedé měli zachovánu velkou míru soukromí, a to jak ve svých nemovitostech, tak i na svých zahradách, nyní má účastník řízení pocit, že mu za plotem roste vyhlídková věž.

Pro podporu svých tvrzení nechal účastník řízení zpracovat hmotu navrhované novostavby BD v měřítku do jím pořízené fotografie z okna své nemovitosti ve 2. NP. Při pohledu ze střešního okna rodinného domu č.p. 1427/36 (parc. č. 4075) ve výšce 8.56 m nad 1. NP (278,23 m.n.m.) = výška 1.NP Novostavby Nad Klikovkou, by pohled na novostavbu vypadal následovně:



Soukromí účastníka řízení bude výstavbou BD zcela jistě narušeno, a to nad míru přiměřenou místním poměrům. Je zřejmé, že přirozené soukromí vytvářené přibližně stejnými stavbami, zahradami se vzrostlými rostlinami, bude významně omezeno, neboť plánovaná novostavba BD bude vysoce převyšovat nejen úroveň valbových střech okolních staveb, ale i vzrostlou zeleň.

Výše uvedené podání tedy prohlubuje námítky již uplatněné účastníkem řízení v podaném odvolání. Není jistě bez významu, že proti hmotě a výšce novostavby brojí řada dalších účastníků, včetně přímých sousedů a Městské části Praha 5. Z toho je patrné, že záměr je předimenzovaný a nezapadá do okolní zástavby.

Námítka pohody bydlení byla vypořádána výše. Je nesporné, že nemovitost účastníka řízení (dům č. p. 1427/36) je situována níže po svahu. V takovém případě je optický dojem výšky výše položené stavby přirozeně výraznější. Tato skutečnost však vyplývá z konfigurace terénu. Při posuzování výšky stavby stavební úřad vychází z výškových kót a souladu s regulativy území. Subjektivní vizuální dojem z určitého pohledového bodu nemůže být rozhodujícím kritériem, pokud stavba splňuje stanovené výškové limity a respektuje odstupové vzdálenosti.

Odvolatelem vymodelované znázornění stavby je zavádějící, nezohledňuje ustupující podlaží a stávající zeleň. Účastníkem předložené zákresy hmoty do fotografie představují jednostranný vizuální podklad bez ověření metodiky, měřítka a přesnosti projekce. Takové podklady nejsou autorizovaným technickým výstupem a nelze je považovat za objektivní důkaz o nepřiměřenosti hmoty stavby.

Posouzení stavby musí vycházet z předložené projektové dokumentace, výškových kót a situačních výkresů, nikoli z individuálních vizualizací pořízených z konkrétního pohledového bodu.

Možnost výhledu z výše položeného pozemku do okolí je v rezidenční zástavbě ve svažitém území běžná a vyplývá z topografie místa. Právo na zachování absolutního vizuálního odstínění není součástí práv na ochranu pohody bydlení.

Pohoda bydlení je posuzována podle objektivních kritérií, zejména je nutné záměr posuzovat podle dodržení odstupových vzdáleností, respektování výškových limitů, vlivu na oslunění a denní osvětlení, intenzity provozního zatížení. V daném případě se jedná o stavbu pro bydlení v ploše určené k bydlení. Nejde o provoz generující hluk, imise ani zvýšené dopravní zatížení nad obvyklý standard.

Možnost pohledového kontaktu mezi sousedními stavbami je v prostředí zahradního města běžným jevem, zejména ve svažitém terénu. Navržená stavba svými výškovými parametry překračuje převládající výškovou hladinu III (0–12 m), která je určující pro charakteristický vzorek zástavby v dané lokalitě. Z ÚAP vyplývá, že stávající zástavba se v rozhodující míře pohybuje právě v tomto výškovém rozmezí, přičemž tato hladina představuje ustálený a v území čitelný výškový standard. Na základě těchto zjištění odvolací správní orgán uzavírá, že v daném území je ustálena relativně vyrovnaná výšková hladina bez výrazných výškových dominant.

Námítka je částečně důvodná.

Městská část Praha 5 uplatnila následující námítky (kurzívou, zkráceno), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

Napadené rozhodnutí v úvodu vypořádání námitek odvolatele uvádí: „ Z výše uvedeného vyplývá, že obec má vznášet námítky vycházející ze zájmů obce jako celku (společenství občanů obce), např. námítku, že umístěním a realizací stavby dojde k nadlimitní zátěži (hlukem nebo znečištěním ovzduší) na území obce, což bude mít vliv na rozvoj bydlení v lokalitě apod. Uvedená stavba nemá takový negativní dopad na území obce, resp. městské části, který by měl za důsledek vliv na společenství občanů obce. “

Odvolatel tvrdí, že výše uvedený popis povoleného rozsahu námitek městské části je v rozporu s ustálenou praxí stavebních úřadů i správních soudů. Napadené rozhodnutí zde dovozuje, že městská část by měla právo namítat pouze zjevné nezákonnosti, pro které by nebylo stavbu možné vůbec povolit. Takto restriktivní výklad práva podávat námítky je zjevně rozporu se zákonem o hlavním městě Praze i Stavebním zákonem.

Podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je městská část účastníkem řízení, v němž může uplatňovat námítky vycházející ze zájmů městské části jako územního samosprávného celku, tedy ze zájmů společenství jejích obyvatel. Z tohoto postavení však nevyplývá oprávnění uplatňovat jakékoliv námítky bez věcného omezení, ale pouze takové námítky, které se vztahují k ochraně veřejných zájmů městské části jako celku, nikoli k ochraně individuálních práv jednotlivých vlastníků nemovitostí či k obecnému přezkumu zákonnosti záměru.

Napadené rozhodnutí proto správně vymezilo, že městská část je oprávněna namítat zejména dopady záměru na území obce či městské části jako celek, například z hlediska dopravní, hlukové či environmentální zátěže, případně z hlediska rozvoje území. Tímto vymezením nebylo právo městské části podávat námítky nijak zúženo nad rámec zákona, ale pouze bylo připomenuto, že její procesní postavení se odvíjí od ochrany veřejných zájmů samosprávy, nikoli od ochrany soukromých zájmů jednotlivých subjektů.

Judikatura správních soudů přitom dlouhodobě dovozuje, že obec či městská část nemůže v řízení nahrazovat postavení jiných účastníků řízení ani uplatňovat námítky, které se týkají výlučně jejich soukromých práv (např. vlastnických či sousedských). Smyslem její účasti je ochrana zájmů územního společenství, nikoli obecná kontrola zákonnosti rozhodování stavebních úřadů.

Napadené rozhodnutí tedy nevyložilo rozsah oprávnění městské části restriktivně, jak tvrdí odvolatel, ale pouze jej vymezilo v souladu s právní úpravou a ustáleným výkladem postavení obcí a městských částí v územních a stavebních řízeních. Samotná skutečnost, že posuzovaný záměr nebyl shledán jako zásah do zájmů městské části jako celku, proto nezakládá nezákonnost napadeného rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Záměr nerespektuje stabilizované území dle územního plánu. Podle přílohy 1 oddílu 6 odst. 1 ke změně územního plánu Z 2832 je území hl. m. Prahy územním plánem děleno na zastavitelná a nezastavitelná území. Zastavitelná území jsou rozvojová, stabilizovaná, transformační a nerozvojová. Tento výklad podporuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu spis. zn. 5 As 122/2014 – 89. Lokalita Hřebenka se

nachází na jižním svahu kopce Strahova. Na východě lokality vznikla na konci 16. století viniční usedlost Hřebenka, jež dala území jméno. Zachovaly se i další usedlosti – Pemikářka, Horní Palata, Klikovka a další. Nejstarší dochovanou částí je dělnická kolonie Budánka na západě lokality, která byla vystavěna mezi lety 1800-1840 a která je vesnickou památkovou zónou. Zástavba zahradního města byla realizována ve 20. letech 20. století, jedná se tedy o prvorepublikové vily s obdobnými architektonickými i urbanistickými hodnotami. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, respektuje svažité terén. Ulice jsou často lemovány stromořadím. V lokalitě Hřebenka je index využití lokality je 0,31. Index využití lokality je přitom poměrem velikosti lokality a hrubých podlažních ploch.

Obsahově shodné znění odvolací námitky bylo vypořádáno výše.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko MHMP UZR pod č.j. MHMP 2503601/2023, sp.zn. S-MHMP 2328820/2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu rozporu stavby s územním plánem, absence posouzení, zda se u stavby jedná o dotvoření, rehabilitaci nebo zachování ve stabilizovaném území s vymezením předmětné lokality apod. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472342/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 9.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-48650/2025-81, ze dne 8.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouští pozemek parc.č. 4853 v k.ú. Smíchov, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

Územní plán pro plochy OB ve stabilizovaném území nestanoví konkrétní kvantitativní limity (např. koeficient zastavění či podlažnosti). Posouzení přípustnosti záměru proto probíhá v kontextu charakteru celé lokality, jak vyplývá z ÚAP HMP a z ustálené judikatury správních soudů. Správní orgány se tímto požadavkem zabývaly prostřednictvím závazného stanoviska orgánu územního plánování, které charakter lokality č. 338 „Hřebenka“ analyzuje a hodnotí.

Argumentace odvolatele vychází z předpokladu, že lokalitu tvoří výlučně rodinné domy či vily. Tento předpoklad však neodpovídá skutečnému stavu území.

Jak bylo uvedeno v závazném stanovisku orgánu územního plánování i v dalších podkladech řízení, v rámci lokality Hřebenka se již dnes nachází více bytových domů nebo staveb s obdobnými či většími prostorovými parametry, než má posuzovaný záměr. Tyto stavby jsou součástí existující urbanistické struktury a nelze je při jejím hodnocení pominout. Charakter území tedy není tvořen pouze vilovou zástavbou, ale kombinací rodinných i menších bytových domů.

Pojem „rozsáhlá stavební činnost“ je třeba vykládat v kontextu rozvoje celého území, nikoliv ve vztahu k jednotlivé stavbě na jednom pozemku. Smyslem tohoto omezení je zabránit systémové přestavbě či zásadní změně urbanistické struktury území, nikoli znemožnit jednotlivé nové stavby, které respektují charakter lokality.

V daném případě jde o jednotlivý bytový dům menšího rozsahu (4 bytové jednotky) umístěný na místě stávajícího rodinného domu. Takový záměr nemůže představovat významný rozvoj lokality ani její zásadní přetvoření.

Územní plán pro stabilizované plochy OB nestanoví koeficient podlažních ploch ani jiné numerické limity, z nichž by bylo možné mechanicky dovodit nepřipustnost záměru. Odvolatelem uváděné výpočty proto nejsou právně relevantním kritériem posouzení souladu s územním plánem.

Orgán územního plánování posoudil záměr komplexně – z hlediska objemu, výšky, umístění v uliční struktuře i vztahu k okolní zástavbě – a dospěl k závěru, že záměr nepřekračuje stávající míru využití území a respektuje jeho urbanistickou strukturu.

Územní plán výslovně odkazuje na popis struktury v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, které vymezují jednotlivé lokality jako základní jednotky pro hodnocení urbanistické struktury. V daném případě jde o lokalitu č. 338 „Hřebenka“, na kterou závazné stanovisko výslovně odkazuje. Posouzení záměru proto vychází z charakteristiky této lokality, nikoliv pouze z úzkého výřezu několika okolních pozemků, jak navrhuje odvolatel.

Samotná skutečnost, že některé okolní objekty mají nižší podlažnost, neznamená nesoulad s územním plánem, neboť posuzování probíhá v rámci celého spektra zástavby v lokalitě, nikoli pouze podle nejnižších staveb v okolí.

Odvolatel namítá, že v lokalitě převažují šikmé střechy. Závazné stanovisko však správně uvádí, že v území se vyskytují jak střechy šikmé, tak ploché, a že územní plán ani ÚAP HMP nestanoví povinnost použití konkrétního typu střechy. Zvolený architektonický výraz proto nelze považovat za rozpor s územním plánem.

Územní plán pro stabilizované plochy žádný koeficient podlažních ploch nestanoví. Posouzení proto nelze založit na mechanickém výpočtu, ale na celkovém urbanistickém posouzení záměru, které provedl orgán územního plánování. Ten dospěl k závěru, že záměr nepřekračuje stávající míru využití území.

Námítky – rozsáhlá stavební činnost, výška stavby, terénní úpravy a architektonické ztvárnění byly podrobně vypořádány výše.

Argument odvolatele založený na hodnotě indexu využití lokality není důvodný. Index využití lokality uvedený v Územně analytických podkladech představuje pouze informativní analytický údaj popisující celkovou intenzitu zástavby v rámci širší lokality, nikoli závazný regulativ územního plánu použitelný pro posuzování jednotlivých stavebních záměrů. Tento ukazatel vyjadřuje průměrný poměr podlažních ploch k rozloze území v rámci celé sledované lokality a slouží především jako podklad pro územně plánovací činnost a vyhodnocování charakteru území, nikoliv jako limit, který by musel být dodržen na úrovni jednotlivého pozemku nebo stavebního záměru.

Územní plán hlavního města Prahy přitom pro stabilizované plochy s funkčním využitím OB nestanoví závazné regulativy intenzity využití území ve formě koeficientu podlažních ploch či obdobného indexu. Posouzení konkrétního záměru se proto neprovádí porovnáním s průměrnou hodnotou indexu využití celé lokality, ale především z hlediska urbanistického začlenění stavby do struktury zástavby dané lokality, jejího objemu, výšky a vztahu k okolní zástavbě. Samotná skutečnost, že navržený záměr by při hypotetickém přepočtu na úroveň celé lokality vedl k odlišné hodnotě tohoto analytického ukazatele, proto nemůže sama o sobě zakládat jeho rozpor s územním plánem.

Námítka je nedůvodná.

Předložená projektová dokumentace ani závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHPM 2503601/2023, sp.zn.:S-MHMP 2328820/2023 nedefinuje lokalitu, od které je odvozován charakter území. Závazné stanovisko pouze odkazuje na lokalitu Hřebenka v platných ÚAP. Stavebník dokládal doplnění souhrnné technické zprávy, která dotčenou lokalitu definuje úžeji.

Jak již bylo uvedeno i výše, ministerstvo z pohledu územního plánování posuzuje záměr v celé vymezené lokalitě, v tomto případě v lokalitě č. 338 „Hřebenka“, tak jak jsou v územním plánu lokality členěny. Pokud by se měl záměr posuzovat v užším (tzv. referenčním území) jednalo by se o takovou podrobnost, kterou již úřad územního plánování nerozlišuje. Zároveň by postrádalo smysl členit území na lokality. Podrobnější

vymezení referenčního území náleží pak pouze stavebnímu úřadu, který posuzuje záměr z hlediska souladu s ust. § 20 PSP. Jedná se o zcela odlišné posouzení.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHPM 2503601/2023, sp.zn.:S-MHMP 2328820/2023 se vůbec nevypořádává s tím, proč na místě rodinného domu ve stabilizovaném území tvořeném solitérními vilami a dvojdomy povoluje bytový dům. Za odůvodnění nelze považovat konstatování, že Navržený objekt tvoří nárožní prvek ve vilové zástavbě. Struktura zahradního města bude zachována (solitérní stavby v zeleni). V lokalitě není obvyklé zdůrazňovat nároží umístěním mohutnějších staveb bytových domů. Nejedná se navíc o orientačně významné nároží, ale křižovátku dvou úzkých komunikací ve středu lokality, které je z ostatních stran obklopena vilami. Struktura zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, umístěných ve vlastních zahradách. Bytový dům tedy do struktury zahradního města nepatří, a tato struktura není zachována. V lokalitě struktury zahradního města je výškové uspořádání navíc ustálené a je možné pouze jeho doplňování. Povolovaná stavba tuto podmínku nesplňuje k tomu viz dále.

Při posouzení referenčního území, které tvoří lokalitu blíže navržené stavby, kterou MHMP STR vymezil ulicemi Podbělohorská, Pod lipkami, Pod stadiony k ulici Pod Hybšmankou (ulice Pod Hybšmankou již nepatří do lokality Hřebenka), kolmo navazující na ulici Nad Klikovkou a Třístoličnou, jsou následující stavby odpovídající stavbě navrhované a to, bytový dům na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4262/6 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4027 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4180 v k.ú. Smíchov, bytový dům na pozemku parc.č. 4178 v k.ú. Smíchov nebo bytový dům na pozemku parc.č. 4017 v k.ú. Smíchov.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHPM 2503601/2023, sp.zn.:S-MHMP 2328820/2023 uvádí: „Typická podlažnost zástavby je zde 4.NP. ... Podlažnost záměru jsou tři plnohodnotná a čtvrté ustupující podlaží.“ Závazné stanovisko vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu (viz k tomu i souhrnná technická zpráva, která na str. 16 uvádí: „se 2-3 nadzemními podlažními.“). Všechny vily a dvojdomy v lokalitě mají právě 3.NP. Závěr o tom, že navrhovaný záměr nepřekračuje stávající míru využití území a dotváří jeho urbanistickou strukturu je tak věcně nesprávný, protože vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu.

Platný ÚP SÚ HMP zároveň nestanovuje pro stavby v nárožní pozici žádné speciální podmínky, přičemž v dané lokalitě jsou dominantní stavby běžně situovány i mimo nárožní pozici, např. bytový dům na pozemcích parc.č. 4409/6, 4409/7, 4409/8 a 4409/9 v k.ú. Smíchov je dominantnější než navazující stavby pro bydlení ve stejné lokalitě, bytový dům na pozemku parc.č. 4472 v k.ú. Smíchov je dominantnější než navazující stavby pro bydlení ve stejné lokalitě, bytový dům na pozemku parc.č. 4621/2 v k.ú. Smíchov je dominantnější než navazující stavby pro bydlení ve stejné lokalitě, bytový dům na pozemku parc.č. 4597/2 v k.ú. Smíchov je dominantnější než navazující stavby pro bydlení ve stejné lokalitě, bytový dům na pozemku parc.č. 3195 v k.ú. Smíchov je dominantnější než navazující stavby pro bydlení ve stejné lokalitě apod. (pozn.: jedná se o dominanci z hlediska výšky, podlažnosti či objemu, případně z hlediska kombinace těchto ukazatelů).

Pokud by bylo vůlí obce, aby bylo možné do daného území (lokality) umisťovat pouze „standardizované“ objekty z hlediska podlažnosti, zastavěné plochy apod., mohla být takto přímo nastavena prostorová regulace v ÚP SÚ HMP.

S ohledem na výše uvedené záměr nemůže představovat změnu v území, kterou by došlo k transformaci stávající urbanistické struktury, kterou již ve stávajícím stavu spoluutváří nezanedbatelný počet

dominantnějších bytových domů, proto záměr nemůže odporovat požadavku na zachování či dotvoření stávající urbanistické struktury daného území.

K odkazu MHMP OÚR na typickou podlažnost dané lokality ministerstvo uvádí, že tento údaj vychází z podkladových ÚAP HMP, kde je u předmětné lokality č. 338 „Hřebenka“ se strukturou zahradního města přímo evidován údaj o typické podlažnosti 4, tento závěr MHMP OÚR tedy vychází z aktuálních ÚAP HMP.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHMP 2503601/2023, sp.zn.: S-MHMP 2328820/2023 nezohledňuje, že poslední podlaží nesplňuje podmínky pro „ustoupená“ 4 podlaží (viz k tomu bod výška stavby). Závazné stanovisko vůbec nezohledňuje, že čtvrté ustoupení podlaží má plochu cca 150 metrů čtverečních (tedy plochu v místě běžné vily) a výšku téměř 14 metrů. Zatímco stávající okolní vily jsou zasazeny do terénu bez větších terénních úprav (a jsou proto na jedné straně vyšší než na straně druhé), povolovaný bytový dům provádí na pozemku zcela zásadní terénní úpravy a regulovaná výška se tak zdá nižší. Skutečná výška, kterou bude stavba působit na své okolí je dobře zřejmá z výkresu východního pohledu. Střecha stavby bude od terénu ulice vysoko téměř 17 metrů. Obdobně vysoké stavby se v lokalitě nenacházejí.

Obdobná námítka byla uplatněna a vypořádána výše v tomto rozhodnutí. Posouzení výškového řešení podle územního plánu je odlišné od posuzování výšek podle Pražských stavebních předpisů. Územní plán pracuje s nižší mírou podrobnosti a hodnotí výškové uspořádání z hlediska širší urbanistické struktury lokality, tedy zda se stavba svým měřítkem a výškou přizpůsobuje zástavbě v rámci celé lokality, nikoli pouze bezprostřednímu okolí.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHMP 2503601/2023, sp.zn.: S-MHMP 2328820/2023 ani projektová dokumentace neuvádí, proč považují za možné ve stabilizovaném území umístit stavbu s odlišnou střechou.

Obsahově shodné znění odvolací námítky bylo vypořádáno výše.

Při hranici s pozemkem parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov je při severo-západní hranici s garáží, která je umístěna na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov (pana Čejchana), umístěn prostor pro tepelná čerpadla o velikosti max. 1,1 x 5,9 m. Tento prostor pro TČ se umísťuje podél stávající garáže pana Čejchana (pozemek parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov). Jedná se o vyvýšenou platformu pro TČ o proměnlivé výšce s maximální výškou 0,70 m. Tepelná čerpadla nejsou navržena na střeše objektu, stavebník toto řešení upřesnil v doplněném podání. Fotovoltaické panely nejsou v předložené dokumentaci navrženy. Pravděpodobně se jedná o nesprávný přepis popisu stavby.

Závazné stanovisko správně uvádí, že v území se vyskytují jak střechy šikmé, tak ploché, a že územní plán ani ÚAP HMP nestanoví povinnost použití konkrétního typu střechy. Zvolený architektonický výraz proto nelze považovat za rozpor s územním plánem.

Námítka je nedůvodná.

Umísťovaná stavba nerespektuje míru obvyklých terénních úprav v území, když mění charakter téměř celého pozemku. Předložená projektová dokumentace pak nepředkládá výkresy, ze kterých by bylo zřejmé, jak bude stavba působit z ulice Nad Klamovkou, z perspektivy rodinných domů na jižní hranici pozemku nebo jak se uplatní v dálkových pohledech na lokalitu Hřebenky.

Obsahově shodné znění odvolací námítky bylo vypořádáno výše. Odvolatel rovněž namítá rozsah terénních úprav a nedostatečné posouzení pohledového uplatnění stavby. Projektová dokumentace obsahuje výkresy a pohledy, na jejichž základě bylo možné posoudit vztah stavby k okolní zástavbě. MHMP STR konstatuje, že součástí výkresové dokumentace je výkres s názvem řez ulicí Nad Klikovkou č.

D.1.1.17 a s názvem řez ulic Nad Klamovkou č. D.1.1.16. Tyto výkresy zobrazují průřez ulic se stávající zástavbou v porovnání s navrhovanou stavbou.

Terénní úpravy přitom nepředstavují zásah, který by měnil charakter lokality. Toto posouzení bylo provedeno podrobně výše včetně obrazové části.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko ani nijak nezdůvodňuje, proč je v lokalitě prvorepublikových vil se svou typickou architekturou a zdobností možné postavit moderní bytový dům, který na vzhled sousedních objektů nijak nereaguje.

Obsahově shodné znění odvolací námítky bylo vypořádáno výše.

Územní plán ani jiné závazné nástroje územního plánování nestanoví pro danou lokalitu požadavek na zachování konkrétního architektonického stylu, historizující formy ani povinnost novostaveb přebírat architektonické prvky okolních staveb. Posouzení souladu záměru s územním plánem se proto zaměřuje na urbanistické a prostorové parametry zástavby (např. objem, výšku, umístění v území či vztah ke struktuře zástavby), nikoli na estetické hodnocení architektonického výrazu stavby.

Samotná skutečnost, že navržený objekt má současný architektonický výraz, proto nemůže představovat rozpor s územním plánem. V prostředí města je běžné, že nová výstavba vzniká v soudobém architektonickém jazyce, aniž by mechanicky napodobovala historickou architekturu okolních objektů. Posuzovaný záměr přitom respektuje základní urbanistické principy struktury zahradního města, zejména charakter solitérní stavby umístěné v zeleni, a z tohoto hlediska je se stávající strukturou území slučitelný.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko (osvědčení) MHMP OPP ze dne 2.1.2024 pod č.j. MHMP 5824/2024, sp.zn. S-MHMP 2233934/2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel – fyzické osoby, Městská část Praha 5 a společnost Vila Klamovka, s.r.o., IČO 09706950 nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména pro jeho nezákonnost v souvislosti s nedostatečným odůvodněním a neposouzením souboru kolonie Šumava. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 470465/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo kultury, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 17.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 64546/2025 OPI, ze dne 17.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje. Ministerstvo kultury nerozporuje, že z hlediska dané lokality může být zamýšlená výstavba vnímána jako nerespektující převažující charakter zástavby, pro kterou je spíše typická prvorepubliková zástavba o dvou či třech nadzemních podlažích s podkrovím. Je třeba konstatovat, že skutečně ploché střechy a horní ustupující podlaží nepatří k typickým výrazovým prostředkům daného místa, jehož rozvrh ulic je zachycen již na Orientálním plánu královského hlavního města Prahy a obcí sousedních 1909–1914 (zdroj: <https://dveprahv.cale> rozsáhlejší zastavení dané lokality dokumentují až prvorepublikové plány. Zvolené výrazové prostředky novostavby jsou typické rovněž pro prvorepublikovou ale spíše funkcionalistickou a mladší zástavbu, kterou lze nalézt např. v památkové zóně Baba.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHMP 2503601/2023, sp.zn.:S-MHMP 2328820/2023 nehodnotí dodržení uliční a stavební čáry vůči ulici Nad Klamovkou. Umístěvaná stavba je od této komunikace vzdálena pouze 1,68 metrů (podzemní podlaží, které však zasahuje významně nad stávající terén).

Ze závazného stanoviska vyplývá, že umístění stavby bylo posuzováno z hlediska průběhu stavební a uliční čáry v daném úseku ulice a návaznosti na stávající zástavbu. Závazné stanovisko výslovně uvádí, že

stavební čára je v daném místě otevřená, v některých případech volná, což znamená, že její průběh není vymezen souvislou frontou staveb a jednotlivé objekty jsou v území umísťovány volněji s ohledem na charakter zástavby. V takovém případě nelze dovozovat povinnost přesného dodržení jedné pevné uliční nebo stavební čáry, ale posuzuje se především celkové urbanistické uspořádání a návaznost na stávající objekty.

Závazné stanovisko zároveň uvádí, že navržený objekt je umístěn s ohledem na návaznost stavební a uliční čáry, kterou v daném území vytváří stávající vilový dům na pozemku stavebníka a dále stavby na pozemcích parc. č. 4107, 4109 a 4113 v k. ú. Smíchov. Posouzení se tedy nevztahovalo pouze k jedné komunikaci, ale k celkové konfiguraci zástavby v daném prostoru, která není tvořena souvislou uliční frontou, ale spíše soliterními objekty umístěnými v zeleni.

Samotná vzdálenost části stavby od komunikace Nad Klamovkou proto sama o sobě neprokazuje rozpor se stavební nebo uliční čarou. V případě otevřené nebo volné stavební čáry je rozhodující, zda je stavba umístěna v souladu s charakterem a uspořádáním okolní zástavby, což bylo v závazném stanovisku posouzeno. Skutečnost, že podzemní podlaží zasahuje nad úroveň terénu, na tomto závěru nic nemění, neboť posouzení umístění stavby z hlediska urbanistických vztahů se vztahuje především k hlavnímu hmotovému řešení nadzemní části objektu a jeho začlenění do struktury zástavby.

Uliční čára a stavební čára s ohledem na soulad s PSP je posouzena níže v tomto rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Souhrnná technická zpráva na str. 16 uvádí: „Vilová zástavba navazuje na severu a jihu na zástavbu ve formě bytových domů. Těmito směry se měřítko staveb zvětšuje a přechází v soliterní bytové a deskové 4 až 6 podlažní domy. ... Stavba je navržena do kontextu větších hmot a tu si také udržuje. Jedná se o solitér v měřítku staveb odvozeném z okolní vilové čtvrti.“ Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHPM 2503601/2023, sp.zn.:S-MHMP 2328820/2023 uvádí: „Navrhovaný stavební záměr nepřekračuje stávající míru využití území. Záměr tak dotváří stávající urbanistickou strukturu území a naplňuje požadavek na výstavbu ve stabilizovaném území.“ Stavebník tedy výslovně připouští, že navrhovaná stavba překračuje stávající míru využití území a není jí proto možné ve stabilizovaném území umístit. Závazné stanovisko orgánu územního plánování nijak neporovnává míru zastavěnosti pozemku či koeficient podlažních ploch s okolními stavbami v lokalitě.

Závazné stanovisko i přes konstatování stavebníka dochází k závěru zcela opačnému a bez bližšího zdůvodnění konstatuje, že míra využití území není překročena.

Obsahově shodné znění odvolací námítky bylo vypořádáno výše. Závazné stanovisko orgánu územního plánování posuzuje soulad stavby s urbanistickou strukturou celé lokality, nikoli pouze s konkrétním jednotlivým pozemkem nebo stavbou. Souhrnná technická zpráva stavitele popisuje měřítko a přechod z vilové zástavby do vyšších objektů, čímž ilustruje charakter širší lokality Hřebenka. Vyplývá z ní, že lokalita není tvořena výlučně nízkými vilami, ale zahrnuje i soliterní bytové a deskové domy 4–6 podlaží.

Orgán územního plánování na základě závazného stanoviska konstatoval, že navrhovaná stavba svým měřítkem a hmotou zapadá do kontextu stávajícího zastavění. Posouzení míry využití území se neprovádí mechanickým srovnáním koeficientů podlažních ploch jednotlivých parcel, ale komplexně s ohledem na urbanistickou strukturu celé lokality a charakter její zástavby.

Skutečnost, že stavebník popisuje vyšší měřítko než u nejbližších vil, neznamená automaticky překročení „stávající míry využití území“. Závazné stanovisko tak správně hodnotí přiměřenost záměru vzhledem k celkové urbanistické koncepci lokality, a nikoli izolovaně k sousedním objektům. Tím je zajištěno, že stavba nepřekračuje limity stabilizovaného území a respektuje jeho charakter.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba naplňuje definici rozsáhlé stavební činnosti a není ve stabilizovaném území vůbec přípustná. Vzhledem k funkčnímu využití pozemků a vlastnickým strukturám nelze na dotčené pozemky umístit stavbu rozsáhlejší, než je umísťována. Umísťovaná stavba svojí velikostí vůči velikosti pozemku přesahuje veškeré regulativy územního plánu pro rozvojová území. Umísťovanou stavbu je proto zapotřebí považovat jednoznačně za naddimenzovanou.

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

Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být umožnění intenzivnější výstavby, než je možné na nově vymezených zastavitelných územích. Rozsáhlou stavební činností je proto i jednotlivá stavba, která svými rozměry významně přesahuje stávající strukturu území. Umísťovaná stavba nerespektuje koeficient zeleně obvyklý v dotčeném území, umísťovaná stavba dále nerespektuje ani velikost hrubé podlažní plochy a zastavěnosti vzhledem k dotčenému pozemku. Navrhovaná stavba je rozsáhlejší, než je v dotčeném území obvyklé. Stavební pozemek má velikost 1089 m². Hrubá podlažní plocha povolované stavby je 998 m². Koeficient podlažních ploch vychází na cca 0,9, tedy koeficient E (rozvolněnou strukturu městského typu).

Jedná se tedy o rozsáhlou stavební činnost, která nerespektuje stávající urbanistickou strukturu zahradního města. Umísťovaná stavba navíc stávající urbanistickou strukturu nedotváří ani nerehabilituje, ale naopak ji trvale poškozuje. Takovouto stavbu nelze do stabilizovaného území umístit.

Odůvodnění souladu s Územním plánem, respektive shledání jako přípustný je zcela obecný, fádňí a stojící na nepravdivých tvrzeních. Takto univerzálně pak lze odůvodnit jakýkoli záměr ve stabilizované ploše a vznikl by jednoznačný precedens i pro jakékoli další záměry.

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

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

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

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

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

Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit i na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 21 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „/ případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Námítka je nedůvodná.

Ve stabilizovaném území je možné připustit novou výstavbu, pokud jde o zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. S ohledem na dikci předmětného regulativu ÚP tedy není možné ve stabilizovaném území umístit stavbu pouze s argumentem, že stavba „nenaruší“ stávající strukturu. Stavba musí strukturu dotvořit a rehabilitovat - pro území musí být přínosem (neutrální vliv na území nestačí). V případě umísťované stavby však tento přínos není prokázán, ba není ani nijak argumentován. Při umístění stavby ve stabilizovaném území je třeba popsat, jaké jsou stávající vady struktury a jak stavba v kontextu těchto vad strukturu dotváří a rehabilituje. Bez toho není možné konstatovat soulad s územním plánem a stavbu umístit. Odvolatel k tomu odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn.: 7 As 143/2017-75, který uvádí: „Z odůvodnění správních rozhodnutí tedy nevyplývá, z jakého důvodu lze předmětnou stavbu považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. Správní orgány ani nevyložily obsah uvedených pojmů, aby mohly řádně posoudit, zda pod ně lze předmětný záměr podřadit (k tomu srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 10. 2004, č. j. 1 As 10/2003-58, ze dne 26. 9. 2007, č. j. 5 As 78/2006-95, ze dne 30. 11. 2009, č. j. 4 As 19/2009-103 atp.). ... Nedostatečně pak správní orgány odůvodnily rovněž námitky poukazující na nemožnost „rozsáhlé stavební činnosti“ v dané lokalitě, resp. nemožnost jejího „významného rozvoje“ ve smyslu shora citovaných ustanovení územního plánu.

Jak správně uváděli stěžovatelé, namísto původní stavby o 2 podlažích (se zcela jinou funkcí) bude umístěn dům o 12 podlažích, jehož zastavěná plocha má činit 2 337 m², což převyšuje zastavěnou plochu několika velkých panelových domů v blízkém okolí atp. Bylo proto lze očekávat, že se správní orgány budou (na základě uplatněných námitek) důkladně zabývat tím, proč nelze stavbu považovat za „rozsáhlou stavební činnost“, resp. proč její realizaci nedojde k „významnému rozvoji“ dané lokality. Takto však správní orgány nepostupovaly.

Jinými slovy, z rozhodnutí správních orgánů nevyplývá, na základě, čeho správní orgány dospěly k závěru, že předmětná stavba ..., nebude uvedené limity stanovené v územním plánu překračovat. Odůvodněním, které v rozhodnutích uvedly správní orgány, by bylo možno odůvodnit umístění v podstatě jakékoliv stavby do daného území. Umožňuje-li však územní plán stavbu umístit pouze za splnění určitých podmínek, je třeba, aby se správní orgán důkladně zabýval tím, zda tyto byly v daném konkrétním případě splněny. Stejně tak je třeba, aby správní orgán vypořádal námitky, ve kterých účastníci řízení splnění stanovených podmínek zpochybňují. Jen tak může jeho rozhodnutí při následném soudním přezkumu obstát.“

Závazné stanovisko orgánu územního plánování posoudilo navrhovanou stavbu s ohledem na urbanistickou strukturu celé lokality Hřebenka, nikoli izolovaně vůči jednotlivým parcelám. Posouzení bylo provedeno na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, které charakterizují lokalitu jako kombinaci solitérních vil, rodinných domů a menších bytových domů. V této perspektivě není stavba nadměrná ani zásadně nezmění urbanistickou strukturu – jedná se o jednotlivý bytový dům čtyř bytových jednotek na místě stávajícího rodinného domu.

Navrhovaná stavba proto nenarušuje, ale dotváří a respektuje charakter lokality v rozsahu, který územní plán stabilizovaného území připouští. Limity prostorového využití v stabilizovaném území se nevztahují k jednotlivému pozemku mechanicky, nýbrž ke struktuře a charakteru celé lokality. Posouzení zahrnuje míru zastavění, podlažnost, typ zástavby, uliční čáru i celkovou urbanistickou kompozici.

Argumenty odvolatele o „rozsáhlé stavební činnosti“ nebo „významném rozvoji lokality“ neberou v úvahu existující stavby v lokalitě, které již mají obdobné či větší rozměry a podlažnost. Stavba nepřekračuje stávající míru využití území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, čímž je splněna podmínka zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury, jak vyžaduje rozsudek NSS sp. zn. 5 As 122/2014-89.

Celkově tedy závazné stanovisko přesně reflektuje charakter lokality a splňuje požadavky územního plánu; tvrzení o nedostatečném odůvodnění či mechanickém překročení limitů není opodstatněné.

Výškové hladiny obvodových linií střech se v posuzovaném území dle ÚAP 2024 v lokalitě č. 338 Hřebenka se strukturou zahradního města pohybují ve více výškových hladinách, a to v hladině II (0 - 9,0 m), III (0 - 12,0 m) a v hladině IV (9 - 16 m). V nejbližším okolí navrhované stavby je hladina III (0 - 12,0 m).

Pokud jde o vjezd do garáže umístěné v 1. podzemním podlaží, v místě samotného vjezdu a tím tedy celých garážových vrat v délce 4,7 m dochází k překročení regulované výšky stavby. S ohledem na svažitosť terénu se průběh regulované výšky mění, nicméně je nutné posuzovat vždy nejnižší bod upraveného terénu. Regulovaná výška v místě vjezdu do garáže přesahuje výškovou hladinu nejbližší okolní zástavby.

Vjezd do garáže představuje technický prvek, který vyžaduje úpravu terénu, aby byl umožněn plynulý a bezpečný vjezd vozidel do garáže. Z tohoto důvodu může být terén v oblasti vjezdu místně snížen, což je standardní a očekávaný zásah. Nicméně tato lokální úprava terénu znamená šíři 4,7 m při garážových vrátech a s ohledem na sklon terénu pak ještě část objektu v místech rozšíření rampy přesahuje regulovanou výšku nejbližšího (bezprostředního) okolí, kdy délka obvodové stěny činí 19,95 m na obvodové stěně, nejedná se tedy o marginální část stavby.

Navržená stavba svými výškovými parametry tedy překračuje převládající výškovou hladinu III (0–12 m), která je určující pro charakteristický vzorek zástavby v dané lokalitě. Z ÚAP vyplývá, že stávající zástavba se v rozhodující míře pohybuje právě v tomto výškovém rozmezí, přičemž tato hladina představuje ustálený a v území čitelný výškový standard. Na základě těchto zjištění odvolací správní orgán uzavírá, že v daném území je ustálena relativně vyrovnaná výšková hladina bez výrazných výškových dominant. Navržená stavba se od této hladiny odchyluje.

Námítka je důvodná.

Rozpor s charakterem území - Napadené rozhodnutí uvádí: „Stavební úřad vymezil území pro posuzovaný záměr ulicemi Podbělohorská, Pod Stadiony, Na Vršku, Nad Klikovkou, Pod Lipkami a Nad Klamovkou.“ Odvolatel nesouhlasí s posouzením souladu stavby stavebním úřadem s ust. § 20 PSP. Rozsáhle cituje napadené rozhodnutí.

Napadené rozhodnutí z desítek staveb v lokalitě vybírá pouze 10 staveb. Pouze 3 z těchto staveb mají stejný počet nadzemních podlaží a pouze 1 stavba má větší zastavěnou plochu. Dokonce i jeden z uváděných dvojdomů má nižší zastavěnou plochu než povolená stavba. Napadené rozhodnutí nehodnotí

žádné z dalších kritérií - například velikost zastavěné plochy vůči velikosti pozemku. Jediná vyšší a rozsáhlejší stavba se nachází na samém okraji vymezené lokality v blízkosti rušné silnice.

Odvolatel tvrdí, že tato jediná stavba nemůže sama o sobě tvořit charakter území. To potvrzuje i souhrnná technická zpráva. Závěr napadeného rozhodnutí je proto věcně nesprávný.

Stavba se stávající lokalitě významně vymyká i z pohledu fasád, které jsou navrženy na principu horizontálního členění pásy omítky v barvách bílých a šedých pruhů. Tím se zásadně odlišuje od podoby fasád stávající zástavby, která má převážně přírodní zemité tóny. Rovněž navržené oplocení Stavby nerespektuje řešení všech plotů v ulici Nad Klikovkou a většiny v ulici nad Klamovkou. Zde jsou ploty členěny sloupky mezi plotovými díly, jsou dodrženy proporce podezdívky (v závislosti na sklonu ulic) a horních plotových dílů. Celý soubor okolních vil byl navržen jednotným způsobem – dvoupodlažní domy se sedlovými střechami půdorysně uspořádané na svahu do šachovnice se navzájem neruší a splývají s přírodním okolím. Dojem dotváří i volba materiálů, např. keramické pálené střešní krytiny či barev fasád v přírodních teplých tónech. Vzniká pocit souvisle probíhající zeleně zahrad a nevelké pozemky tak nabývají dojmu velkorysosti. Domy navzájem se neruší ve výhledech a jižním oslunění. Tyto principy stávající zástavby a její charakter však povolovaná stavba žádným způsobem nerespektuje a ani jej nedotváří.

Soulad stavby s ust. § 20 PSP byl odvolacím správním orgánem posouzen výše v tomto rozhodnutí. Podle § 20 odst. 1 PSP je při umisťování staveb nezbytné přihlídnout k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům a výšce okolních staveb. Charakter území je přitom nutno chápat komplexně, jak vyplývá z § 2 písm. h) PSP, tedy jako soubor vzájemně provázaných urbanistických, architektonických a prostorových znaků, nikoliv jako rigidní požadavek na identickou podobu jednotlivých staveb.

Stavební úřad vymežil posuzované území širším způsobem, zahrnujícím okruh ulic Podbělohorská, Pod Stadiony, Na Vršku, Nad Klikovkou, Pod Lipkami a Nad Klamovkou. Takové vymezení odpovídá potřebě posoudit záměr v kontextu reálných urbanistických vazeb, nikoliv pouze bezprostředního sousedství. Z podkladů, zejména územně analytických podkladů, vyplývá, že se jedná o území s různorodou strukturou zástavby, zahrnující jak solitérní rodinné domy a dvojdomy, tak i objekty většího měřítka, a to včetně staveb o více nadzemních podlažích. Nelze tedy přisvědčit tvrzení, že by území mělo homogenní charakter výlučně nízkopodlažní vilové zástavby.

K námitce, že umístění bytového domu je v rozporu se strukturou tzv. zahradního města, odvolací správní orgán uvádí, že rozhodující není typologické označení stavby (rodinný dům vs. bytový dům), ale její skutečné prostorové a objemové řešení. Posuzovaný záměr je navržen jako solitérní objekt umístěný v zeleni na vlastním pozemku, čímž naplňuje základní principy této struktury. Samotná skutečnost, že obsahuje více bytových jednotek, neznamená automaticky narušení charakteru území.

K otázce výšky a hmoty stavby odvolací správní orgán konstatuje, že posouzení nelze založit pouze na formálním počtu podlaží, ale je nutno zohlednit skutečné působení stavby v terénu. Z dokumentace vyplývá, že objekt je částečně zapuštěn do svažitého terénu, což odpovídá obvyklému řešení staveb v dané lokalitě. Výškové uspořádání je tak nutno hodnotit v kontextu konfigurace terénu, nikoliv izolovaně od něj. Námitka poukazující na absolutní výšku cca 17 m od úrovně komunikace nezohledňuje tuto skutečnost a neodpovídá metodice posuzování stanovené v PSP.

K odvolatelem předloženému srovnání okolní zástavby odvolací správní orgán uvádí, že výběr jednotlivých staveb a jejich parametrů nemůže být mechanickým kritériem pro posouzení souladu s charakterem území. Rozhodující je celkový obraz území, který je v daném případě různorodý, a zahrnuje i objekty srovnatelné podlažnosti a zastavěné plochy. Ani případné nepřesnosti v jednotlivých dílčích údajích nemají vliv na celkový závěr o charakteru území.

Regulovaná výška navrhované stavby je s ohledem na svažitost terénu vypočítaná následovně:

- 1) z kóty $(-0,150) + (+10,326) = 10,476$ m, kdy regulovaná výška stavby bude + 10,476 m;
- 2) z kóty $(-2,856) + (+10,326) = 13,182$ m, kdy nejnižší regulovaná výška se nachází na kraji vjezdové rampy do garáže, v tomto místě regulovaná výška činí tedy 13,182 m. Tato výška překračuje vymezenou hladinu v nejbližším okolí stavby, která je III (0 - 12,0 m).
- 3) z kóty $(-3,150) + (+10,326) = 13,476$ m, kdy nejnižší bod se nachází na podlaze 1.PP, tedy vjezdu do garáže. Tato výška překračuje vymezenou hladinu v nejbližším okolí stavby, která je III (0 - 12,0 m).

Výškové hladiny obvodových linií střech se v posuzovaném území dle ÚAP 2024 v lokalitě č. 338 Hřebenka se strukturou zahradního města pohybují ve více výškových hladinách, a to v hladině II (0 - 9,0 m), III (0 - 12,0 m) a v hladině IV (9 - 16 m). V nejbližším okolí navrhované stavby je hladina III (0 - 12,0 m).

Sousední objekt na pozemku parc.č. 4109 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 9,1 m; na něj navazuje objekt na pozemku parc.č. 4107 v k.ú. Smíchov, který má max. výšku obvodových linií střech 9,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4155 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 11,9 m; objekt na pozemku parc.č. 4151 v k.ú. Smíchov má max. výšku obvodových linií střech 10,5 m. Lze tedy konstatovat, že stavby v bezprostředním okolí jsou zařazeny do výškové hladiny III 0 m–12 m.

Záměr v širším kontextu vhodně doplňuje stávající zástavbu, nicméně při posouzení záměru v těsné blízkosti okolních staveb na ně reaguje s větším akcentem, stavba neodpovídá výškové hladině III, která je pro tuto část území charakteristická. Zejména v části stavby situované při vjezdu do podzemních garáží dosahuje regulovaná výška hodnot přesahujících 13 m, čímž se záměr odchyluje od výškových parametrů okolních staveb.

Odvolací správní orgán proto uzavírá, že ačkoliv záměr v širším měřítku území nepředstavuje nepřípustný zásah do urbanistické struktury, v měřítku bezprostředního okolí není jeho výškové řešení plně v souladu s charakterem území.

K námitce týkající se tvaru střechy odvolací správní orgán konstatuje, že PSP nestanoví povinnost sjednocení typologie zastřešení. Existence plochých střech v území je doložena, a jejich použití proto nelze považovat za nepřípustné. Navržené řešení navíc odpovídá současným požadavkům na udržitelné hospodaření s dešťovou vodou a adaptací na klimatické změny, což je legitimní hledisko při návrhu staveb.

K námitkám směřujícím do architektonického řešení (členění fasád, barevnost, oplocení) odvolací správní orgán uvádí, že tyto prvky samy o sobě nedosahují intenzity, která by zakládala rozpor se zákonným požadavkem respektování charakteru území. Charakter území není dán jednotností detailů, ale základními prostorovými a urbanistickými vztahy, které jsou v daném případě zachovány.

Odvolací správní orgán se dále zabýval námitkou, že záměr představuje „výrazné vybočení“ z místních poměrů. K tomu uvádí, že určité rozdíly mezi jednotlivými stavbami jsou přirozeným projevem vývoje území. Posuzovaný záměr nepředstavuje extrémní ani izolovaný zásah, který by narušoval urbanistickou strukturu jako celek.

Odvolací správní orgán na základě výše uvedeného uzavírá, že námitky odvolatele směřující proti nesouladu záměru s charakterem území nejsou jako celek důvodné.

Bylo prokázáno, že posuzovaný záměr respektuje základní urbanistické, architektonické a prostorové vztahy v území a v širším kontextu zapadá do různorodé struktury zástavby dané lokality. Záměr nepředstavuje nepřípustnou transformaci území ani excesivní vybočení z místních poměrů.

Odvolací správní orgán však současně konstatuje, že v části stavby, zejména v prostoru vjezdu do podzemních garáží, dochází k překročení výškové hladiny III, která je charakteristická pro bezprostřední okolí záměru. V tomto dílčím aspektu tak záměr nevykazuje plný soulad s požadavky § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů.

Tato skutečnost však nemění celkové hodnocení záměru jako přípustného z hlediska charakteru území, nýbrž představuje dílčí odchylku v rámci jinak akceptovatelného urbanistického řešení. V posuzovaném případě jde o lokální dominantu, která nemusí být vnímána zcela negativně, nicméně odvolateli lze přisvědčit, že navržený záměr přesáhne výškovou hladinu v posuzovaném nejbližším okolí.

Námítka je důvodná.

Charakter území je tvořen: Solitérními rodinnými vilami a dvojdomy S nejvýše 2 nadzemními podlažími se šikmými střechami menšího půdorysu, který je členitý a dynamický.

Povolovaná stavba tyto charakteristiky bez bližšího odůvodnění nenaplňuje. Odvolatel tvrdí, že povolovaná stavba je tak v rozporu s ustanovením § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů a není ji proto možné povolit.

Podle § 20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů musí být při umisťování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím a k půdorysným rozměrům a výšce okolních staveb. Smyslem tohoto ustanovení není absolutní požadavek shody nové stavby se všemi architektonickými či typologickými znaky okolní zástavby, ale posouzení, zda navržená stavba nenarušuje základní urbanistické vztahy v území a zda do stávající struktury zástavby přiměřeně zapadá. Z podkladů ve spise, z územně analytických podkladů a z projektové dokumentace, vyplývá, že posuzované území je charakteristické rozvolněnou obytnou zástavbou samostatně stojících staveb umístěných v zahradách, přičemž se zde vyskytují jak solitérní rodinné domy, dvojdomy tak i objekty bytových domů většího měřítka. Zástavba vykazuje různorodou podlažnost, různé půdorysné rozměry i různá architektonická řešení, což odpovídá postupnému historickému vývoji lokality. Ve vymezené referenční lokalitě se nachází také 6 bytových domů, k nimž odvolatel nepřihlíží, a posuzuje navrhovanou stavbu výhradně ve vztahu k zástavbě rodinných domů.

Skutečnost, že se v území nachází převážně rodinné domy, sama o sobě neznamená, že by zde nebylo možné umístit stavbu bytového domu. Rozhodující je, zda navržená stavba respektuje základní principy prostorového uspořádání území, zejména charakter solitérních staveb v zeleni a měřítko zástavby. Navržená stavba splňuje parametry dané lokality v jejím širším smyslu, nicméně ve srovnání se stavbami v těsném okolí, stavba tvoří dominantu.

Navržený objekt je koncipován jako samostatně stojící stavba situovaná na vlastním pozemku se zahradou, čímž zachovává základní princip zdejší zástavby – tedy solitérní objekty v zeleni. Zastavěná plocha stavby činí přibližně 274 m², což odpovídá velikostnímu rozpětí staveb nacházejících se v širším posuzovaném území. Z podkladů ve spise rovněž vyplývá, že v dané lokalitě se nacházejí stavby s obdobnou či větší zastavěnou plochou.

K námitce týkající se typu střechy odvolací správní orgán uvádí, že Pražské stavební předpisy nestanoví povinnost použití konkrétního typu střechy. Z projektové dokumentace vyplývá, že stavba je navržena s plochou extenzivní zelenou střechou, která představuje současný architektonický prvek podporující hospodaření se srážkovými vodami a zlepšení mikroklimatu. Skutečnost, že v okolí převládají šikmé střechy, sama o sobě neznamená, že jiný typ střechy je v území nepřipustný. MHMP STR dále konstatuje, že ploché střechy jsou v území zastoupeny, nejedná se o cizorodý prvek.

Záměr nahrazuje odstraněnou stavbu rodinného domu na nárožním pozemku. Nová zástavba tak přispívá k doplnění urbanistické struktury a k obnovení kontinuity zástavby v exponované poloze, zatímco stávající nezastavěný pozemek tuto strukturu naopak narušuje.

Odvolateli nelze přisvědčit, že charakter území tvoří stavby s nejvýše 2 NP. K odkazu na typickou podlažnost dané lokality odvolací správní orgán stejně jako MMR uvádí, že tento údaj vychází z podkladových ÚAP HMP, kde je u předmětné lokality č. 338 „Hřebenka“ se strukturou zahradního města přímo evidován údaj o typické podlažnosti 4, tento závěr tedy vychází z aktuálních ÚAP HMP.

Námítka je nedůvodná.

Výška stavby - Odvolatel tvrdí, že vymezení výškové hladiny jako IV je věcně nesprávné ve smyslu výše uvedené rozsudku. Převládající výšková hladina v charakteristickém vzorku zástavby je totiž II a III. Napadené rozhodnutí vůbec neuvádí regulovanou výšku povolované stavby, když uvádí výšku maximální a výšku od podlahy 1. NP, a nikoliv výšku od okolního upraveného terénu. Výška okolního upraveného terénu je přitom zjevně odlišná od výšky podlahy I.NP. Napadené rozhodnutí ve svém textu několikrát uvádí jako regulovanou výšku 10,326 m, tato výška je však měřená od úrovně podlahy 1 .NP, a nikoliv od okolního terénu.

Napadené rozhodnutí zcela opomíjí, že ustoupené podlaží musí být odstoupené ke stavební čáře a zároveň jedné další obvodové stěně. V případě povolované stavby je ke stavební čáře orientována severní a východní část fasády, která odstoupení o minimálně 2 metry splňuje. Další obvodovou stěnou ustoupené podlaží má být pravděpodobně stěna jižní, která je však odstoupena pouze o 1,82 metrů. Poslední podlaží tedy není ustoupené ve smyslu PSP a je proto zapotřebí započítat je do regulované výšky. Umístovaná stavba tak spadá do výškové hladiny IV.

Ve výškové hladině IV se nachází pouze novostavba v okrajové části lokality, jejíž výšku nelze z územně analytických podkladů ověřit (Pod Bělohorská parc. č. 4041) a stavba v Pod stadiony 4262/6, která se ve výškové hladině IV nachází pouze malou částí své fasády, a to o max. 0,6 metrů. Výšková hladina IV tedy není převažující v dané lokalitě.

Tato námítka již byla vypořádána výše. Z územně analytických podkladů hlavního města Prahy vyplývá, že v lokalitě Hřebenka se výškové uspořádání pohybuje ve více výškových hladinách, konkrétně v hladinách II, III a IV. Zástavba tedy není výškově homogenní a vykazuje poměrně široké rozpětí výškových parametrů. Tato skutečnost odpovídá historickému vývoji území a postupnému doplňování zástavby v různých obdobích.

Stavební úřad při posouzení výškové regulace vycházel z charakteru zástavby ve vymezeném území a z údajů obsažených v územně analytických podkladech. Z těchto podkladů vyplývá, že převládající výškové hladiny v území odpovídají hladinám II a III. Navržená stavba byla proto posuzována z hlediska souladu s těmito hladinami.

Regulovaná výška stavby činí:

- 10,476 m při měření od přilehlého upraveného terénu v severní části pozemku (kóta -0,150 + 10,326),
- 13,182 m při měření od nejnižšího bodu upraveného terénu v prostoru vjezdové rampy do podzemních garáží (kóta -2,856 + 10,326),
- 13,476 m při měření od nejnižšího bodu v prostoru podlahy podzemního podlaží v místě vjezdu do garáže (kóta -3,150 + 10,326).

Odvolací správní orgán konstatuje, že zvýšená regulovaná výška v jižní části stavby je důsledkem výrazně svažitého charakteru terénu, kdy rozdíl mezi severní a jižní částí pozemku činí přibližně 5 m. Nejnižší bod terénu se nachází v prostoru vjezdové rampy do podzemní garáže, která představuje technický prvek dopravní obsluhy stavby.

Je přitom nutné zdůraznit, že podle § 27 odst. 1 Pražských stavebních předpisů lze v případě zástavby ve svahu stanovit regulovanou výšku nezávisle pro jednotlivé části staveb. Smyslem tohoto ustanovení je právě zohlednit situace, kdy je stavba osazena do výrazně svažitého terénu a kdy by mechanické měření výšky od nejnižšího bodu terénu vedlo k neodpovídajícím výsledkům.

V posuzovaném případě se nejnižší bod terénu nachází v lokálně omezeném prostoru vjezdu do garáže, který nepředstavuje charakteristickou úroveň okolního terénu. Nicméně výška v této části stavby převyšuje hladinu III (0–12 m), která je určující pro charakteristický vzorek zástavby v dané lokalitě.

Prostorový účinek stavby vůči veřejnému prostoru i vůči převážné části okolních pozemků je určován zejména výškou severní uliční fasády, kde regulovaná výška činí přibližně 10,5 m, což odpovídá výškové hladině III podle § 25 odst. 2 písm. c) Pražských stavebních předpisů. Lze konstatovat, že z ulice Nad Klikovkou bude stavba adekvátně reagovat na stávající zástavbu.

Současně je nutné uvést, že podle územně analytických podkladů hlavního města Prahy (aktualizace 2024) se v lokalitě Hřebenka vyskytují výškové hladiny II, III i IV, což dokládá, že výškové uspořádání zástavby v této části území není homogenní. Přítomnost staveb spadajících do výškové hladiny IV rovněž potvrzuje, že výškové rozpětí zástavby je širší než pouze hladiny II a III. Nicméně při porovnání záměru s bezprostřední okolní zástavbou, je regulovaná výška překročena.

Navržená stavba proto svou regulovanou výškou odpovídá převládajícím výškovým parametrům zástavby v širším území, přičemž lokální zvýšení regulované výšky v prostoru vjezdu do podzemních garáží je důsledkem svažitého terénu a nepředstavuje urbanisticky významný výškový prvek stavby, nicméně je nutné odvolateli přisvědčit, že prostor vjezdu nesplní výškovou hladinu III a tvoří lokální dominantu.

Odvolací správní orgán nepřisvědčil ani námitce, že by stavební úřad nesprávně vyhodnotil charakteristický vzorek zástavby v území. Výčet staveb uvedený v rozhodnutí představuje ilustrativní přehled staveb nacházejících se v posuzovaném území a dokládá, že se zde vyskytují objekty různé výšky. Přítomnost staveb spadajících do výškové hladiny IV potvrzuje, že výškové uspořádání území není omezeno pouze na hladiny II a III.

K námitce, že umístění bytového domu je v rozporu se strukturou tzv. zahradního města, odvolací správní orgán uvádí, že rozhodující není typologické označení stavby (rodinný dům vs. bytový dům), ale její skutečné prostorové a objemové řešení. Posuzovaný záměr je navržen jako solitérní objekt umístěný v zeleni na vlastním pozemku, čímž naplňuje základní principy této struktury. Samotná skutečnost, že obsahuje více bytových jednotek, neznamena automaticky narušení charakteru území.

Odvolací správní orgán se dále zabýval námitkou, že záměr představuje „výrazné vybočení“ z místních poměrů. K tomu uvádí, že určité rozdíly mezi jednotlivými stavbami jsou přirozeným projevem vývoje území. Posuzovaný záměr nepředstavuje extrémní ani izolovaný zásah, který by narušoval urbanistickou strukturu jako celek.

Námitka je důvodná.

Výpočet plochy podzemního podlaží - V projektu je navrženo 1 podzemní podlaží. Stavebník doložil výkres k výpočtu podzemního podlaží. Z tohoto výkresu však není zřejmé, zda jsou uváděné části skutečně pod úrovní přilehlého upraveného terénu. Tato výtka se týká především jihovýchodní části stavby, kde terén za stěnou 1.PP prudce klesá směrem na jih a východ. Změna počtu nadzemních podlaží má přitom zásadní vliv na posouzení souladu s územním plánem i jinými veřejnými zájmy, a tedy i věcnou správnost závazných stanovisek. Napadené rozhodnutí na námitku odvolatele vůbec věcně nereagovalo. Odvolatel proto setrvává na svém tvrzení, že nebyla prokázána povaha podzemního podlaží.

Podle § 2 písm. p) bod i) Pražských stavebních předpisů je podzemním podlažím takové podlaží, jehož převažující část podlahy se nachází níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby. Rozhodujícím kritériem tedy není výškový vztah jednotlivých dílčích částí podlaží k terénu, ale celkové posouzení převažující části plochy podlahy daného podlaží.

Stavebník v průběhu řízení doložil dne 17.6.2024 pod č.j. 147575/2024 výkres C.11 – Výpočet plochy podzemního podlaží, který znázorňuje průběh upraveného terénu v pásmu 3 m kolem obvodu stavby a

současně graficky vyhodnocuje plochu podlaží splňující podmínku PSP. Plocha je vyznačena modrou barvou a činí 67,81%, což je převažující část podlahové plochy.

Z tohoto výkresu vyplývá, že převažující část podlahy 1. podzemního podlaží se nachází více než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu, a podlaží tedy splňuje definici podzemního podlaží ve smyslu PSP.

K námitce týkající se jihovýchodní části stavby odvolací správní orgán uvádí, že v této části pozemku dochází v důsledku přirozené morfologie terénu k jeho výraznému poklesu směrem do zahrad. V těchto místech může být část obvodové stěny podzemního podlaží částečně odkryta. Taková situace je však u staveb umístěvaných ve svažitém terénu běžná a sama o sobě nevylučuje klasifikaci podlaží jako podzemního, pokud je splněna podmínka převažující části podlahy. Tuto část stavebník do plochy podlahy nezahrnul. Pražské stavební předpisy totiž výslovně pracují s pojmem „převažující část podlahy“, čímž připouštějí, že určité části podlaží mohou být v kontaktu s terénem nebo mohou být v důsledku svažitosti terénu částečně nad jeho úrovní.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že skutečnost, že v jihovýchodní části stavby dochází k lokálnímu poklesu terénu, nemá vliv na celkové posouzení charakteru podlaží, neboť rozhodující je plošný poměr částí podlahy nacházejících se pod stanovenou výškovou úrovní.

Projektová dokumentace včetně výkresu C.11 poskytuje dostatečný podklad pro ověření tohoto poměru a prokazuje, že podmínky stanovené § 2 písm. p) bod i) Pražských stavebních předpisů jsou splněny.

Odvolací správní orgán proto uzavírá, že navržené první podzemní podlaží splňuje definici podzemního podlaží podle Pražských stavebních předpisů.

Námitka je nedůvodná.

Vsak srážkových vod - Projektová dokumentace uvádí: „Vsakování na daném pozemku, vzhledem k jeho zastavěnosti není možné. “ Vody tak budou skrze retenční nádrže vypouštěny do kanalizační přípojky.

Odvolatel tvrdil, že pozemek stavebníka je dostatečně velký, aby na něm bylo možné realizovat vsakování dešťových vod při přiměřené intenzitě zástavby. Stavebník tak porušuje ustanovení vodního zákona a pražských stavebních předpisů.

Závazné stanovisko MHMP, odboru ochrany přírody, č.j. MHMP 2391287/2023 uvádí: „Předložená dokumentace nemá definitivně vyřešené nakládání se srážkovými vodami v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. K záměru se nelze z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem vyjádřit. “ Napadené rozhodnutí nijak nevyvrací tvrzení odvolatele, že pozemek stavebníka je dostatečně velký, aby na něm bylo možné realizovat vsakování dešťových vod při přiměřené intenzitě zástavby.

Tato námitka byla již částečně vypořádána výše; odvolací správní orgán ji však pro úplnost shrnuje a doplňuje.

Podle § 5 odst. 3 vodního zákona je stavebník povinen zajistit omezení odtoku srážkových vod přednostně jejich akumulací a využitím, případně vsakováním na pozemku; teprve pokud tyto způsoby nejsou možné nebo dostatečné, lze přistoupit k jejich zadržování a řízenému odvádění do kanalizace. Obdobnou hierarchii stanoví i § 38 Pražských stavebních předpisů, podle něhož je vsakování preferovaným řešením pouze tehdy, pokud to prokazatelně umožňují hydrogeologické poměry, velikost a využití pozemku a pokud tím nejsou ohroženy okolní stavby a pozemky.

V posuzovaném případě byla možnost vsakování srážkových vod podrobně prověřena na základě odborných podkladů. Stavebník doložil inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum (INGES, s. r. o., duben 2022) a dále průzkum vsakování zpracovaný společností Sklenář – Geokonsult (říjen 2023), který na základě nálevových zkoušek stanovil nízkou infiltrační schopnost horninového prostředí (koeficient vsaku $k = 4,15 \times 10^{-7} \text{ m}\cdot\text{s}^{-1}$). Z těchto podkladů jednoznačně vyplývá, že horninové prostředí je málo

propustné a realizace vsakovacího systému by byla technicky obtížná až nerealizovatelná. Tento závěr je potvrzen i údaji z Atlasu životního prostředí hl. m. Prahy, podle nichž jsou dotčené pozemky hodnoceny jako nevhodné pro vsakování.

S ohledem na uvedené skutečnosti nelze vsakování považovat za reálně proveditelné řešení. Naopak, s ohledem na svažitý charakter pozemku je zadržování a regulované odvádění srážkových vod vhodnějším a bezpečnějším způsobem hospodaření, zejména při přívalových srážkách.

Projektová dokumentace proto navrhuje akumulaci srážkových vod v retenční nádrži a jejich následné regulované odvádění do kanalizační sítě. Tento postup odpovídá dalšímu stupni zákonné hierarchie a představuje řešení jak technicky realizovatelné, tak právně konformní.

Navržené řešení bylo současně posouzeno příslušným vodoprávním úřadem Úřadu městské části Praha 5, který ve svém závazném stanovisku č. j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23. 11. 2023 konstatoval, že záměr je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem přípustný a v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Toto závazné stanovisko bylo následně přezkoumáno nadřízeným orgánem, který neshledal rozpor s právními předpisy a potvrdil jeho věcnou správnost, viz výše.

Odvolací správní orgán se zabýval rovněž procesní námitkou týkající se rozdílů v dataci projektové dokumentace (10/2023 a 11/2023). Porovnáním všech verzí dokumentace založených ve spise bylo ověřeno, že tyto rozdíly nemají věcný charakter a nijak se nedotýkají koncepce hospodaření se srážkovými vodami. Nedošlo ke změně způsobu jejich akumulace ani odvádění, a zjištěný formální nesoulad proto nemá vliv na zákonnost ani správnost závazného stanoviska.

K námitce odvolatele, že vsakování je možné s ohledem na velikost pozemku, odvolací správní orgán uvádí, že velikost pozemku představuje pouze jedno z dílčích kritérií. Rozhodující jsou především konkrétní hydrogeologické poměry, infiltrační schopnost horninového prostředí a konfigurace terénu. Tyto skutečnosti byly v řízení odborně posouzeny a odvolatel k jejich zpochybnění nepředložil žádný relevantní odborný podklad.

K odkazu odvolatele na dokument MHMP č. j. MHMP 2391287/2023 ze dne 14. 11. 2023 odvolací správní orgán uvádí, že se nejedná o závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu, ale o vyjádření podle § 154 správního řádu, které pouze upozorňovalo na nutnost doplnění dokumentace. Tato výzva byla v dalším průběhu řízení respektována a příslušný vodoprávní úřad již posuzoval doplněnou dokumentaci.

Odvolací správní orgán dále konstatuje, že retenční nádrž nepředstavuje vodní dílo, s čímž se ztotožnil i nadřízený dotčený orgán. Dočasné čerpání vod ze stavební jámy v průběhu realizace stavby je krátkodobé a technicky řešené tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu podzemních ani povrchových vod.

Na základě všech výše uvedených skutečností odvolací správní orgán uzavírá, že způsob hospodaření se srážkovými vodami byl v řízení dostatečně a odborně posouzen, odpovídá § 5 odst. 3 vodního zákona i § 38 Pražských stavebních předpisů a respektuje konkrétní podmínky v území.

Námítka je nedůvodná.

Doprava v klidu – ustanovení § 33 odst. 7 PSP - Ustanovení § 33 odst. 7 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Návštěvnická stání musí být veřejně přístupná, lze však stanovit režim jejich užívání.“

Souhrnná technická zpráva – doplnění souladu s PSP v § 32 uvádí: „Jedno návštěvnické stání je umístěno v podzemních garážích a není veřejně přístupné.“

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Přístup na parkovací stání pro návštěvníky bude zajištěno pomocí telefonické komunikace, tzn. je stanoven režim jeho užívání v souladu s požadavky PSP.“ Toto tvrzení však není závaznou podmínkou napadeného rozhodnutí a je proto nezávazné. Toto tvrzení není ani obsaženo v předložené projektové dokumentaci. Napadené rozhodnutí tak porušuje ustanovení § 33 odst. 7 Pražských stavebních předpisů.

Podle § 33 odst. 7 PSP musí být návštěvnická stání veřejně přístupná, přičemž je přípustné stanovit režim jejich užívání. Smyslem tohoto ustanovení je zajistit reálnou využitelnost těchto stání pro návštěvníky, nikoliv jejich absolutní a neomezenou fyzickou otevřenost.

Z projektové dokumentace vyplývá, že jedno návštěvnické stání je umístěno v podzemních garážích objektu. Skutečnost, že toto stání není bezprostředně volně přístupné z veřejného prostranství, sama o sobě neznamená rozpor s citovaným ustanovením, pokud je současně zajištěn odpovídající režim jeho zpřístupnění návštěvníkům. V souhrnné technické zprávě je pak uvedeno, že „Přístup na parkovací stání pro návštěvníky bude zajištěno pomocí telefonické komunikace, tzn. je stanoven režim jeho užívání v souladu s požadavky PSP.“

Napadené rozhodnutí uvádí, že přístup na toto stání bude zajištěn prostřednictvím telefonické komunikace, tedy formou kontrolovaného vstupu. Odvolací správní orgán konstatuje, že takový způsob zpřístupnění obecně odpovídá možnosti „stanovení režimu užívání“ ve smyslu § 33 odst. 7 PSP, neboť nevylučuje využití stání návštěvníky, ale pouze upravuje podmínky jeho užívání.

K námitce, že uvedený režim není výslovně zakotven jako závazná podmínka rozhodnutí ani není součástí projektové dokumentace, odvolací správní orgán uvádí, že posouzení souladu záměru s právními předpisy vychází z celkového řešení stavby a jejího funkčního uspořádání. Záměr zjevně počítá s existencí návštěvnického stání a jeho využíváním třetími osobami, přičemž konkrétní provozní režim jeho zpřístupnění je svou povahou otázkou následného užívání stavby.

Odvolací správní orgán současně konstatuje, že z ničeho nevyplývá, že by přístup návštěvníků k tomuto stání měl být fakticky znemožněn. Samotná skutečnost, že způsob zpřístupnění není detailně popsán v projektové dokumentaci, nezakládá bez dalšího rozpor s § 33 odst. 7 PSP.

Lze tedy uzavřít, že umístění návštěvnického stání v podzemních garážích, při současném předpokladu jeho zpřístupnění na základě stanoveného režimu, není v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů.

Nad rámec uvedeného odvolací správní orgán dodává, že případné upřesnění režimu užívání tohoto stání může být řešeno v rámci podmínek užívání stavby, aniž by to mělo vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Doprava v klidu – šířka parkovacích míst - Souhrnná technická zpráva na str. 36 uvádí: „Základní rozměr parkovacího stání je 2,5x5,0 m.“

Z půdorysu 1.PP však vyplývá, že šířka 2,5 metru obsahuje i podpěrné sloupy celé konstrukce. Parkovací místo mezi těmito pevnými překážkami je tak užší a nesplňuje požadované normové hodnoty.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Stavebník doplnil souhrnnou technickou zprávu v bodě B.4 Dopravní řešení, kde je uvedeno, že krajní stání jsou rozšířena o min. 0,25 cm. Není zřejmé, jak řešení dopravy v klidu ovlivní namítajícího, když stavebník navrhuje počet parkovacích stání dle právního předpisu PSP.“

Odvolatel tvrdí, že sloupy jsou umístěny u jiných než krajních parkovacích stání (viz k tomu půdorys 1.PP). Rozšíření krajních parkovacích stání tak nijak neřeší podstatu odvolateli námitky.

Samotná existence sloupů v prostoru garáží je u podzemních staveb běžná a neznamená automaticky nesplnění normových požadavků. Rozhodující je, zda je mezi pevnými překážkami zachován využitelný prostor odpovídající požadovaným rozměrům parkovacího stání. Z předložené dokumentace přitom nevyplývá, že by některé ze stání bylo navrženo v rozporu s těmito požadavky.

Podle ČSN 73 6056 tabulky č. 5 jsou rozměry parkovacího stání pro jízdu vpřed i pro couvání 2 m. Odstup od pevné překážky je stanoven normou na 0,4 m. Podle tabulky č. 4 jsou určeny nejmenší odstupy vozidla od pevné překážky a odstupy mezi vozidly.

Z výkresu č. D.1.1 půdorys 1.PP není zřejmé, zda jsou výše uvedené požadavky splněny.

Námítka je nepřezkoumatelná.

Hluk z výstavby - Akustická studie (posouzení hluku ze stavební činnosti č. zakázky 156/2024 LU, které zpracoval Ing. Otto Šrůta, Boňkov 13, v květnu 2024) ve části 6. Vstupní údaje uvádí: „Hluk ze stavební činnosti bude vznikat pouze během výstavby, která je časově omezena – činnost bude probíhat pouze ve všední dny pouze v denní době od 7:00 do 18:00 hod.“ Výpočty uvedené v hlukové studii tak vychází z předpokladu, že stavební činnost bude probíhat pouze ve všední dny a pouze v době od 7:00 do 18:00.

Závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 24.5.2024 (aktualizované) uvádí, že stavební práce budou probíhat v denní době od 7:00 do 21:00, hlučné stavební práce ve všední dny od 7:00 do 18:00 hod. Závazné stanovisko je tedy v rozporu s předloženou akustickou studií a je věcně nesprávné a nezákonné.

Omezení doby stavební činnosti navíc není závaznou podmínkou napadeného rozhodnutí, a je proto v praxi zcela nevymahatelné.

Akustická studie v bodu 8.2 uvádí: „Odhad rozšířené nejistoty s koeficientem rozšíření 2 je v tomto případě +2 dB na vstupní data a +3 dB na výpočet přenosu hluku.“ Akustická studie přitom modeluje v některých kontrolních bodech hluk ve výši 64 dB. Akustická studie tak v rozporu se svými závěry neprokazuje dodržení hlukových limitů pro stavební činnost.

Námítka byla již vypořádána výše, přičemž závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy bylo potvrzeno Ministerstvem zdravotnictví jako zákonné a věcně správné. Rozdíl mezi časovým rozsahem 7:00–18:00 (pracovní doba posuzovaná hlukovou studií) a 7:00–21:00 (doba, pro kterou platí hygienické limity) nepředstavuje rozpor, ale vychází z právní úpravy. Hluková studie byla zpracována dostatečně podrobně, prokázala splnění hygienických limitů a stanovila příznivější režim pro okolí, když hlučné práce omezila do 18:00.

Ministerstvo zdravotnictví k námitce přímo uvádí: Hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti v chráněném venkovním prostoru staveb je stanoven samostatně pro dobu od 6:00 do 7:00 hod a od 21:00 do 22:00 hod na LAeq,S = 60 dB, v době od 7:00 do 21:00 na LAeq,S = 65 dB a pro noční dobu v době od 22:00 do 6:00 na LAeq,S = 55 dB. Proto tedy HS HMP uvádí v odůvodnění Závazného stanoviska dobu provádění 7:00 až 21:00 hod. Mimo rozsah hlukové studie uvádí v Závazném stanovisku provádění hlučných stavebních prací v době od 7:00 do 18:00 hod. Pod termínem hlučné stavební práce jsou myšleny zemní práce jako je hloubení stavební jámy, vrtání pilot apod.

V hlukové studii je uvedena pracovní doba na stavbě od 7:00 do 18:00 hod a na tuto dobu jsou provedeny akustické výpočty. Ale hygienický limit pro stavební činnost v denní době platí pro dobu od 7:00 do 21:00 hod. Nejedná se o rozporná tvrzení, ale porovnání pracovní doby na stavbě a doby, ve které platí hygienický limit LAeq,S = 65 dB a ve které mohou probíhat stavební práce při dodržení tohoto hygienického limitu v chráněném venkovním prostoru staveb v okolí staveniště.

Odvolací správní orgán akceptoval vysvětlení rozdílu mezi pracovní dobou stavby (7:00–18:00) a dobou, pro kterou jsou stanoveny hygienické limity (7:00–21:00), přičemž tento rozdíl nepředstavuje rozpor, ale odpovídá právní úpravě. Zohlednil rovněž, že omezení hlučných prací do 18:00 je opatřením ve prospěch okolních obyvatel. Vzhledem k tomu, že nebylo prokázáno pochybení v podkladech, překročení pravomoci ani rozpor s předloženými podklady, neshledal odvolací správní orgán důvod se od závěrů Ministerstva zdravotnictví odchýlit.

Námítka je nedůvodná.

Chodníkový přejezd - MHMP, odbor evidence majetku ve svém stanovisku č.j. MHMP 2668610/2023 uvádí: „V místě nového vjezdu do podzemních garáží novostavby bytového domu požadujeme vybudovat zesílený přejezd přes chodník s dlážděným povrchem z velké žulové dlažby.“

Předložená projektová dokumentace neprokazuje splnění této podmínky. Napadené rozhodnutí se vůbec nevypořádává s podstatou námítky, a to materiálem chodníkového přejezdu. Materiál chodníkového přejezdu není závazně určen ani napadeným rozhodnutím.

Požadavek MHMP, odboru evidence majetku, na provedení zesíleného chodníkového přejezdu z velké žulové dlažby je závazným podkladem pro rozhodnutí, který musí být ve společném povolení zohledněn. Vzhledem k tomu, že se jedná o společné řízení (územní i stavební), je nezbytné, aby projektová dokumentace i výroková část rozhodnutí obsahovaly dostatečně určité řešení stavby, včetně základních materiálových parametrů, pokud jsou výslovně požadovány dotčeným orgánem či vlastníkem dotčené infrastruktury.

Z napadeného rozhodnutí sice vyplývá, že dopravní napojení bylo posouzeno silničním správním úřadem a že má být realizováno formou chodníkového přejezdu v souladu s příslušnou normou, avšak podmínka týkající se konkrétního materiálového řešení (velká žulová dlažba) v něm promítnuta není. Současně ani z předložené projektové dokumentace nevyplývá, že by tento požadavek byl jednoznačně zapracován.

Za této situace nelze považovat podmínku stanovenou MHMP za řádně vypořádanou, neboť její splnění není ve výroku rozhodnutí ani v závazně schválené dokumentaci dostatečně zajištěno. Nelze ji přitom odkládat až do realizační fáze, jelikož by tím došlo k oslabení závaznosti podkladů pro povolení stavby.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že napadené rozhodnutí je v této části neúplné, neboť neobsahuje odpovídající podmínku zajišťující splnění požadavku vlastníka komunikace. K nápravě je nezbytné tento požadavek výslovně promítnout do podmínek rozhodnutí, případně zajistit jeho jednoznačné zapracování v projektové dokumentaci, která tvoří jeho závaznou součást.

Námítka je částečně důvodná.

Fiktivní závazné stanovisko bez odůvodnění - Závazné stanovisko MHMP, odboru památkové péče ze dne 2. 1. 2024, č.j.: MHMP 5824/2024 je fiktivní, tj. bez bližšího odůvodnění, přestože se stavba nachází v ochranném pásmu památkové zóny a svou hmotou i architektonickým ztvárněním nerespektuje okolní prvorepublikovou výstavbu. Odvolatel tvrdí, že fiktivní souhlasné závazné stanovisko orgánu památkové péče je věcně nesprávné a nezákonné z důvodu absence jeho odůvodnění.

Tato námítka byla vypořádána výše. Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče, bylo vydáno formou fikce souhlasu podle § 4 odst. 9 stavebního zákona, tedy v důsledku marného uplynutí lhůty pro jeho vydání. V takovém případě právní úprava výslovně stanoví, že se závazné stanovisko považuje za souhlasné a bez podmínek. Podstatou tohoto institutu je zajištění procesní ekonomie a ochrany účastníků řízení před nečinností dotčených orgánů. Fikce závazného stanoviska má stejné právní účinky jako řádně vydané souhlasné závazné stanovisko, avšak ze své povahy neobsahuje odůvodnění, neboť nevzniká na základě správního uvážení dotčeného orgánu, ale přímo ze zákona.

Námítka odvolatele směřující proti absenci odůvodnění je proto nedůvodná, jelikož právní předpisy s takovou situací výslovně počítají a nevyžadují, aby fiktivně vzniklé závazné stanovisko obsahovalo odůvodnění. Samotná absence odůvodnění tak nemůže založit jeho nezákonnost. K námitce nesouladu záměru s charakterem lokality odvolací správní orgán uvádí, že tato otázka byla posouzena stavebním úřadem v rámci hodnocení souladu záměru s územně plánovací dokumentací a příslušnými regulativy, přičemž nebyl shledán rozpor. Skutečnost, že se záměr nachází v ochranném pásmu památkové rezervace, sama o sobě nevylučuje jeho realizaci, pokud nedochází k nepřijatelnému zásahu do chráněných hodnot. Odvolací správní orgán proto uzavírá, že fiktivní závazné stanovisko orgánu

památkové péče vzniklo v souladu se zákonem a nelze je považovat za nezákonné ani nepřezkoumatelné pouze z důvodu absence odůvodnění.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko (osvědčení) MHMP OPP ze dne 2.1.2024 pod č.j. MHMP 5824/2024, sp.zn. S-MHMP 2233934/2023. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 470465/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo kultury, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska. Dne 17.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 64546/2025 OPI, ze dne 17.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Námítka je nedůvodná.

Oplocení staveniště - Souhrnná technická zpráva v bodu B.8. e) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin uvádí: „Hlavní staveniště bude od okolní zástavby odděleno neprůhledným oplocením výšky 1,8 m. “

Stavebník v upraveném výkresu C.6 - Situační výkres ZOV, toto oplocení doplnil i směrem k zahradám sousedních vil (původně bylo umístěno pouze směrem ke komunikacím).

Odvolatel ponechává tuto námitku ve svém odvolání, protože ani z napadeného rozhodnutí ani z vypořádání námítky není tato skutečnost zřejmá.

Z předložené projektové dokumentace, konkrétně z upraveného výkresu C.6 – Situační výkres zařízení staveniště (ZOV), vyplývá, že oplocení staveniště bylo doplněno tak, aby oddělovalo staveniště nejen od přilehlých komunikací, ale i od sousedních pozemků, včetně zahrad okolních vil. Toto řešení je v souladu s textovou částí dokumentace (Souhrnná technická zpráva, bod B.8.e – str. 40), která stanoví oddělení staveniště od okolní zástavby neprůhledným oplocením výšky 1,8 m, a to i směrem k sousedním pozemkům parc. č. 4110, 4076/1 a 4074 v k. ú. Smíchov.

Napadené rozhodnutí sice tuto skutečnost výslovně nerozvádí v odůvodnění, nicméně schvaluje projektovou dokumentaci jako celek, která je jeho závaznou součástí. Upravené řešení oplocení je tak pro realizaci stavby závazné.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že požadavek na oddělení staveniště od okolní zástavby, včetně sousedních zahrad, byl v projektové dokumentaci řádně zapracován. Skutečnost, že tato dílčí úprava není explicitně popsána v odůvodnění rozhodnutí, nepředstavuje vadu, která by měla vliv na jeho zákonnost.

Námítka je nedůvodná.

Pohoda bydlení - dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Celá lokalita vytváří jednu ze zdařilých urbanistických koncepcí v Praze. Stavba domů bude bránit volnému výhledu, neboť stavba bude umístěna příliš blízko stávající zástavbě. Stavba bude stínit okolní pozemky a nemovitosti. Stavba svojí výškou a využitím zcela zničí privátní charakter soukromých zahrad sousedních rodinných domů.

Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni těžké staveništní dopravě, hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemocnosti u exponovaných obyvatel.

Tato námitka již byla podrobně vypořádána výše. Odvolací správní orgán se námitkou narušení pohody bydlení zabýval v rozsahu uplatněných tvrzení i s přihlédnutím k judikatuře Nejvyššího správního soudu, na kterou odvolatel odkazuje. Lze přisvědčit, že pohoda bydlení je širší kategorií, která není omezena pouze na splnění technických limitů, ale zahrnuje i aspekty jako odstupové vzdálenosti, oslunění, osvětlení, soukromí či vizuální vztahy v území.

V posuzovaném případě však nebylo prokázáno, že by záměr dosahoval takové intenzity zásahu, která by vedla k nepřiměřenému narušení pohody bydlení ve smyslu citované judikatury.

Stavební úřad se otázkou začlenění stavby do území zabýval v rámci posouzení dle příslušných ustanovení Pražských stavebních předpisů, zejména ve vztahu k charakteru území, měřítku a prostorovému uspořádání zástavby. Dospěl přitom k závěru, že navržená stavba svým funkčním využitím (bydlení) odpovídá charakteru lokality a že její objemové a výškové řešení nepředstavuje nepřiměřený zásah do okolní zástavby. Tento závěr nebyl v odvolacím řízení zpochybněn.

K námitkám týkajícím se omezení výhledu, stínění a narušení soukromí odvolací správní orgán uvádí, že tyto vlivy jsou do určité míry přirozeným důsledkem umístování staveb v urbanizovaném území. Rozhodující je, zda dosahují nepřiměřené intenzity. Z projektové dokumentace ani z podkladů rozhodnutí nevyplývá, že by došlo k překročení přípustné míry těchto vlivů; záměr splňuje požadavky na odstupové vzdálenosti, oslnění i denní osvětlení dle příslušných právních a technických předpisů. Samotné subjektivní zhoršení výhledu či snížení míry soukromí bez dalšího nepředstavuje nezákonný zásah.

Pokud jde o vlivy během výstavby (hluk, doprava, prašnost), jedná se o dočasné jevy spojené s realizací jakékoliv stavby. Tyto vlivy jsou regulovány příslušnými právními předpisy a podmínkami stanovenými v závazných stanoviscích dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany veřejného zdraví, který posoudil hlukovou zátěž a stanovil podmínky pro její omezení. Nebylo prokázáno, že by tyto dočasné vlivy překročily přípustnou míru nebo zakládaly nepřiměřený zásah do práv odvolatele.

Odvolací správní orgán uzavírá, že stavební úřad se otázkou pohody bydlení zabýval v potřebném rozsahu a jeho závěry jsou v souladu s právními předpisy i judikaturou. Námitky odvolatele nepřinesly takové konkrétní skutečnosti, které by svědčily o nepřiměřeném zásahu do pohody bydlení v dané lokalitě.

Námitka je nedůvodná.

Stavební čára - Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, oddělení informací o území ze dne 5. 12. 2023, č.j.: MHPM 2503601/2023, sp.zn.:S-MHMP 2328820/2023 uvádí: „Stavební čára jakožto rozhraní vymezující zastavění vůči veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru je otevřená, v některých případech volná. ... Objekt je umístěn s ohledem na návaznost stavební a uliční čáry, kterou drží stávající stavba vilového domu na pozemku stavebníka a kterou drží stavby na parcelách č. 4107, 4109, 4113 k.ú. Smíchov. “ Závazné stanovisko tak vůbec nehodnotí dodržení uliční a stavební čáry vůči ulici Nad Klamovkou. Umísťovaná stavba je od této komunikace vzdálena pouze 1,68 metrů (podzemní podlaží, které však zasahuje významně nad stávající terén). Stavebníkem předložený dodatek k § 22 PSP uvádí: „Umístění objektu vychází z přihlédnutí k existujícím veřejným prostranstvím v ulicích Nad Klívkou a Nad Klamovkou a z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Objekt svým umístěním navazuje na stavební čáru, kterou vytváří sousední objekty na západě a zároveň přebírá stavební čáru od původního vilového objektu na pozemku stavebníka. “Toto tvrzení je zcela obecné a vůči stavební čáře u ulice Nad Klamovkou nepravdivé. Umísťovaná stavba je od této komunikace vzdálena pouze 1,68 metrů (podzemní podlaží, které však zasahuje významně nad stávající terén).

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Objekt je umístěn s ohledem na návaznost stavební a uliční čáry, kterou drží stávající stavba vilového domu na pozemku stavebníka a kterou drží stavby na pozemcích č. parc. 4107, 4109, 4113, k. ú. Smíchov. “ Napadené rozhodnutí tak vůbec nehodnotí dodržení stavební čáry vůči ulici Nad Klamovkou. Odvolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí je v této části zcela bez odůvodnění.

Odvolací správní orgán doplnil posouzení umístění stavby rovněž ve vztahu k ulici Nad Klamovkou. Z veřejně dostupných podkladů (ortofotomapa – mapy.cz) bylo ověřeno, že v této ulici není ustálena jednotná stavební čára, ale jedná se o stavební čáru volnou, kdy jednotlivé objekty vůči uliční čáře ustupují v různých vzdálenostech, případně se k uliční čáře přibližují. Například objekt na pozemku parc. č. 4036 v k. ú. Smíchov je situován až na hranici s uliční čárou, obdobně ji kopíruje garáž na pozemku parc. č. 4315/2 v k. ú. Smíchov. Závazné stanovisko odboru územního rozvoje i napadené rozhodnutí správně vycházely z toho, že objekt navazuje na stavební čáru utvářenou zejména sousedními stavbami a původním objektem

na pozemku stavebníka. Skutečnost, že podzemní podlaží zasahuje blíže k ulici Nad Klamovkou, není v rozporu s požadavky na umístování staveb, neboť v daném území je stavební čára volná, jak odvolací správní orgán posoudil výše.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že posouzení stavební čáry bylo provedeno dostatečně, v souladu s charakterem území i požadavky Pražských stavebních předpisů. Skutečnost, že napadené rozhodnutí explicitně nerozvádí vztah ke konkrétní komunikaci Nad Klamovkou, nepředstavuje nepřezkoumatelnost, neboť rozhodné úvahy jsou z něj i z podkladů řízení zřejmé.

Námítka je nedůvodná.

Oplocení - Dodatek k souhrnné technické zprávě B.2.6 základní technický popis staveb b) konstrukční a materiálové řešení uvádí: „ Opěrná stěna č. 1 bude ve východní části pozemku v délce cca 24,45 m a o maximální výšce 2,1 m nad původní terén. Na opěrné stěně je navrženo montované oplocení, celková výška opěrné stěny včetně oplocení nepřesáhne hodnotu 2,5 m nad úroveň původního terénu. “

Předložená projektová dokumentace neumožňuje zkontrolovat tato tvrzení, protože předložené výkresy pohledů s oplocením neobsahují kótu nejnižších bodů neprůhledné části oplocení.

Citované schéma opěrných stěn obsahuje jiné kóty oplocení než výkres D. 1.1.15 - Pohled východní (oplocení). Předložená projektová dokumentace je tak v této věci vnitřně rozporná. Ani napadeným rozhodnutím odkazované schéma opěrných stěn navíc neobsahuje všechny kóty tak, aby bylo možné zkontrolovat výšku oplocení, a to včetně průhledné části.

Dodatek předložený stavebníkem tvrdí, že takto vysoký plot je v místě přípustný, protože se jedná o oplocení v místě obvyklé a odkazuje na výšku plotů následujících nemovitostí. Odvolatel přikládá snímek plotu vždy v jeho nejvyšším místě.

Žádný ze stavebníkem uváděných případů nemá cca 2,5 metru vysokou a velmi širokou neprůhlednou část, na které se nachází další průhledné oplocení. Napadeným rozhodnutím povolené oplocení se svým způsobem provedení i svojí masivností zcela vymyká poměrům obvyklým v lokalitě. Závazné stanovisko orgánu památkové péče, na které napadené rozhodnutí odkazuje, je fiktivní a zcela mu chybí odůvodnění.

V severní části je neprůhledná část oplocení vyšší než 1,2 metrů bez uvedení jakéhokoliv bližšího odůvodnění. Tato část oplocení se přitom nenachází ve svahu.

Tato námitka obdobného znění byla vypořádána výše. Odvolací správní orgán se námitkou zabýval jak z hlediska souladu s ust. § 30 Pražských stavebních předpisů, tak z hlediska konkrétních poměrů v území a projektového řešení.

K tvrzené nepřezkoumatelnosti projektové dokumentace odvolací správní orgán uvádí, že výškové řešení oplocení je zřejmé ze souhrnu výkresové části, zejména z výkresů D.1.1.14 – Pohled severní oplocení, D.1.1.15 – Pohled východní oplocení a D.1.1.19 – Schéma opěrných stěn. Tyto podklady je nutno vykládat ve vzájemných souvislostech. Případné dílčí rozdíly v grafickém vyjádření nepředstavují vnitřní rozpor, který by znemožňoval ověření maximální výšky oplocení, neboť z dokumentace jako celku vyplývá, že celková výška opěrné stěny s oplocením nepřesahuje 2,5 m nad upravený, resp. původní terén, a samostatné oplocení nepřesahuje výšky stanovené v PSP.

K samotnému posouzení výšky a charakteru oplocení odvolací správní orgán uvádí, že ust. § 30 PSP připouští variabilitu řešení oplocení s ohledem na místní podmínky, přičemž výšku oplocení lze zvýšit jak z důvodu umístění ve svahu, tak pokud je vyšší oplocení v místě obvyklé. V daném případě oplocení částečně plní i funkci opěrné konstrukce, což odůvodňuje jeho zvýšenou výšku. V úsecích, kde se oplocení nachází ve svahu, je výška do 2,5 m přípustná.

K námitce, že v části oplocení dochází k překročení výšky neprůhledné části nad 1,2 m, odvolací správní orgán uvádí, že je třeba rozlišovat mezi souvislým neprůhledným oplocením a konstrukčními prvky

oplocení (podezdívka, opěrná stěna, sloupky). Z projektové dokumentace vyplývá, že uliční oplocení je navrženo jako převážně průhledné s podezdívkou a jednotlivými sloupky, což odpovídá běžnému řešení v lokalitě. Plotové pilíře či konstrukční prvky nelze považovat za souvislou neprůhlednou část oplocení ve smyslu ust. § 30 PSP.

Odvolací správní orgán dále ověřil charakter oplocení v dotčené lokalitě. Z dostupných podkladů vyplývá, že oplocení je zde výrazně různorodé, a to jak z hlediska materiálového řešení, tak výšky a míry transparentnosti. Vyskytují se jak oplocení s podezdívkou a výplněmi mezi sloupky, tak i plnější formy oplocení, včetně případů bez výrazného členění. Příklady v bezprostředním okolí (např. u objektů č. p. 1427, 1430, 1455 v ulici Pod Lipkami či č. p. 1426 v ulici Nad Klamovkou) dokládají, že navržený typ oplocení není v území ojedinělý ani excesivní.

K námitce nepřiměřené „masivnosti“ oplocení odvolací správní orgán uvádí, že posouzení „vhodnosti“ a „obvyklosti“ ve smyslu ust. § 30 PSP je nutně založeno na určité míře správního uvážení. V daném případě nebylo prokázáno, že by navržené oplocení svým charakterem, výškou či členěním vybočovalo z místních poměrů natolik, že by narušovalo charakter území.

K odkazu na závazné stanovisko orgánu památkové péče odvolací správní orgán uvádí, že i fiktivní závazné stanovisko má ze zákona stejné účinky jako stanovisko vydané, a jeho existence znamená, že záměr nebyl z hlediska památkové ochrany shledán nepřijatelným, viz potvrzení závazného stanoviska ministerstvem kultury výše.

Odvolací správní orgán uzavírá, že navržené oplocení je v souladu s požadavky ust. § 30 PSP, odpovídá místním podmínkám a nevytváří nepřiměřený zásah do charakteru území. Projektová dokumentace umožňuje ověření jeho základních parametrů.

Námitka je nedůvodná.

Společnost Vila Klamovka s.r.o. ve svém odvolání uplatnila následující námitky (kurzívou, zkráceno), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

Závazné stanovisko Státní energetické inspekce, č.j. SEI-28922/2023/10.101 ze dne 21.12.2023 (dále jen „ZSSEI“) - Podle názoru Odvolatele je ZSSEI nepřezkoumatelná a neurčitá, protože z jeho odůvodnění není patrné, jakým způsobem správní orgán postupoval při hodnocení jednotlivých skutečností, které vyplývají z předložené projektové dokumentace, konkrétně není vůbec jasné, jaké podmínky je povinen Žadatel splnit, jaké podmínky dle předložené projektové dokumentace Žadatel případně splnil a jaké úvahy vedly správní orgán při posouzení, zda došlo k naplnění těchto podmínek. Dalo by se tak shrnout, že ZSSEI je pouhým odkazem na existenci projektové dokumentace a zákonná ustanovení. Tato nepřezkoumatelnost vede k nemožnosti Odvolatele se účinně proti ZSSEI bránit. ZSSEI je stíženo vadou, je tedy nepřezkoumatelné, nedostatečně odůvodněné, a v této souvislosti vydané v rozporu se zákonem.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko Státní energetické inspekce ze dne 21.12.2023 pod č.j. SEI-28922/2023/10.101, spis.zn. SEI-3010/2023. Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel – společnost Vila Klamovka, s.r.o., IČO 09706950 nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména pro jeho nepřezkoumatelnost a nedostatečné odůvodnění. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 468529/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Státní energetickou inspekci, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 5.8.2025 byla odvolacímu správnímu orgánu doručena změna závazného stanoviska Státní energetické inspekce č.j. SEI-13210/2025/90.211, ze dne 6.8.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění. Byl doložen nový průkaz energetické náročnosti budovy.

ÚI SEI přezkoumala obsah závazného stanoviska vydaného ÚzI pod č.j. SEI- 28922/2023/10.101, spis. zn. SEI-3010/2023 dne 21. prosince 2023 a shledala, že je v něm jednoznačně uvedeno, které parametry energetické náročnosti budovy uvedené v § 3 vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budovy ve znění platném v den podání žádosti o společné povolení (dále jen „vyhláška č. 264/2020 Sb.“) mají být

při výstavbě nové budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 264/2020 Sb. plněny. Jedná se o průměrný součinitel prostupu tepla budovy, celkovou dodanou energii a primární energii z neobnovitelných zdrojů a že stavebník doložil PENB č. evidenční 554260.0 ze dne 16. 12. 2023 zpracovaný energetickým specialistou Ing. Jiřím Bulíčkem, držícím oprávnění MPO č. 1037 ke zpracování průkazů, kterým stavebník dokládá, že tyto parametry energetické náročnosti budovy navrhovaná budova plní - viz. část I PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY na str. 11 předloženého PENB. Předložený PENB je zpracován energetickým specialistou, který má ke zpracování PENB oprávnění a je zpracován v souladu s postupy uvedenými ve vyhlášce č. 264/2020 Sb. a je zpracován v SW Energie verze 2023.11 v hodinovém kroku výpočtu.

Dále ÚI SEI porovnala projektovou dokumentaci se stavebníkem předloženým PENB k vydání závazného stanoviska ÚzI a zjistila, že předložený PENB č. evidenční 554260.0 vykazuje v seznamu konstrukcí obálky budovy nepřesnosti oproti předložené projektové dokumentaci. Proto byl stavebník ÚI SEI vyzván k předložení nového PENB, který bude plně v souladu s předloženou projektovou dokumentací. Dne 10. 7. 2025 stavebník zaslal nově zpracovaný PENB č. evidenční 554260.1 ze dne 10. 7. 2025 zpracovaný energetickým specialistou Ing. Jiřím Bulíčkem, držícím oprávnění MPO č. 1037 ke zpracování průkazů, který je již plně v souladu s předloženou projektovou dokumentací a který dokládá, že navržená budova „Novostavba - bytový dům Nad Klamovkou“ i po opravě nepřesností u konstrukcí obálky budovy plní požadavky uvedené v § 6 odst. 1 vyhlášky č. 264/2020 Sb. pro výstavbu nové budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Předložený PENB č. evidenční 554260.1 je zpracován v souladu s postupy uvedenými ve vyhlášce č. 264/2020 Sb. a je zpracován v SW Energie verze 2023.11 v hodinovém kroku výpočtu.

Nově předložený PENB č. evidenční 554260.1 zpracovaný dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., ve znění platném v den podání žádosti o společné povolení stavebník doložil plnění požadavků na energetickou náročnost při výstavbě nové budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Dá se tedy jednoznačně prohlásit, že se nejedná o věcnou změnu původního PENB, ale pouze oprava formálního nedostatku.

Ze změny závazného stanoviska vyplývá, že původní dílčí nedostatky spočívaly v nesouladu mezi projektovou dokumentací a průkazem energetické náročnosti budovy (PENB), nikoliv ve věcné nesprávnosti posouzení energetické náročnosti záměru. Tyto nedostatky byly následně odstraněny předložením nového PENB, který již plně odpovídá projektové dokumentaci a potvrzuje splnění požadavků na budovu s téměř nulovou spotřebou energie dle vyhlášky č. 264/2020 Sb.

Zásadní je, že nadřízený orgán závazné stanovisko nejen přezkoumal, ale výslovně změnil tak, aby reflektovalo aktuální a správné podklady. Tím došlo k odstranění případné nepřezkoumatelnosti či nejasností původního stanoviska. Nejedná se o změnu věcného řešení záměru, ale o zpřesnění a uvedení podkladů do vzájemného souladu.

Odvolací správní orgán konstatuje, že závazné stanovisko Státní energetické inspekce, ve znění jeho změny ze dne 6. 8. 2025, je zákonné, přezkoumatelné a věcně správné. Námitky odvolatele směřující proti nepřezkoumatelnosti a nedostatečnému odůvodnění původního závazného stanoviska byly v průběhu odvolacího řízení zhojeny jeho změnou nadřízeným orgánem.

Námitka je nedůvodná.

Závazné stanovisko ÚMČ Praha 5. odbor dopravy, č.j. KRPA-264270-3/ČJ-2023-00Q0DŽ ze dne 29.11.2023 (dále jen "ZSOD") - Dle názoru Odvolatele není z odůvodnění ZSOD patrné, jaké skutečnosti při vydávání ZSOD hodnotil a základě jakých zákonných ustanovení při tom postupoval. Konkrétně není vůbec jasné, jaké podmínky je povinen Žadatel závazně splnit, tedy jaká část ZSOD je závaznou. Neuvedením, v jaké části je ZSOD závazné je zásadním procesním pochybením, které má za následek hrozící vznik újmy všem dalším účastníkům řízení i veřejnosti. Běžnou a ustálenou praxí odboru dopravy je další nové vjezdy nepovolovat a pouze zachovávat, a případně rozšiřovat stávající vjezdy. Technická správa komunikací hl. města Prahy dále přímo dotčenému orgánu sdělila, že s tímto vjezdem nesouhlasí.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko silničního správního úřadu ÚMČ Praha 5 č.j. MC05 260602/2023 ze dne 29.11.2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé 18 fyzických osob a Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným

závazným stanoviskem pro nepřiměřenou dopravní zátěž, navýšení požadavků na dopravní kapacitu a jeho nepřezkoumatelnost. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472895/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, MHMP Odbor pozemních komunikací a drah, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 28.5.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko MHMP PKD č.j. MHMP-598728/2025/O4/Jv, ze dne 26.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

MHMP Odbor pozemních komunikací a drah k námitce uvádí: Uvedené stanovisko má všechny náležitosti dle platného znění z. č. 500/2004 Sb., správní řád. V závazných částech stanovil prvoinstanční orgán podmínky, kterými je posuzované stanovisko podmíněno, a tyto řádně v částech odůvodnění odůvodněny a zcela konkrétně vysvětleny, z jakého důvodu pro tento konkrétní záměr byly stanoveny a v čem spatřuje prvoinstanční orgán důležitosti. Po prostudování podkladů se odbor pozemních komunikací a drah MHMP ztotožňuje se souhlasným stanoviskem odboru dopravy ÚMČ Praha 5.

Ve výroku závazného stanoviska je jasně uvedeno, na základě, jakého právního předpisu vydává toto závazné stanovisko, uvádí, co je předmětem předložené projektové dokumentace a následně uvádí podmínky číslo 1 až 4, které jsou závazné pro žadatele.

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

Připojení rampy nového objektu se nachází v místě stávajícího připojení. Ze spisu odboru dopravy ÚMČ Praha 5, který vydával rozhodnutí č. MC05/206052/2Q23/ODP/Duš ze dne 15.1.2024 na připojení pozemku parc. č. 4111, 4112 v k. ú. Smíchov je souhlasné stanovisko nejen Technické správy komunikací hl. m. Prahy č. TSK/36283/23/1109/Kon ze dne 15.12.2023, ale i vlastníka komunikace prostřednictvím odboru evidence majetku MHMP č.j. MHMP 2668610/2023 ze dne 27.12.2023.

Nadřízený orgán se s uvedenými podmínkami a jejich odůvodněním zcela ztotožnil. Není třeba uvést žádné doplnění nebo změnu, neboť prvoinstanční orgán, který vydal předmětné stanovisko – MČ Praha 5, ÚMČ Praha 5, odbor dopravy, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad, se zcela správně vypořádal s nutností upozornit stavebníka na příslušná ustanovení zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, která je nutno dodržet v souvislosti se zvláštním užíváním komunikací dotčených stavbou.

Na základě výše uvedených skutečností odbor pozemních komunikací a drah MHMP vyhodnotil výše uvedené závazné stanovisko místně i věcně příslušného orgánu MC Praha 5, odboru dopravy č.j. MC05 260602/2023 ze dne 29.11.2023, jako souladné s požadavky právních předpisů, z hlediska věcné správnosti i zákonnosti a potvrdil závazné stanovisko, jak je výše uvedeno.

Odvolací správní orgán konstatuje, že závazné stanovisko silničního správního úřadu ÚMČ Praha 5 bylo v odvolacím řízení přezkoumáno nadřízeným orgánem, který je shledal zákonným, přezkoumatelným a věcně správným. Nadřízený orgán se plně ztotožnil jak s jeho výrokiem, tak s odůvodněním včetně stanovených podmínek.

Bylo ověřeno, že stanovisko obsahuje všechny náležitosti dle správního řádu, jasně vymezuje předmět posouzení, stanoví konkrétní podmínky a tyto jsou řádně odůvodněny. Zároveň bylo potvrzeno, že dopravní napojení záměru je řešeno v místě stávajícího připojení a bylo projednáno s dotčenými subjekty, včetně vlastníka komunikace a Technické správy komunikací hl. m. Prahy.

Námítky odvolatelů týkající se nepřiměřené dopravní zátěže, kapacitních dopadů a nepřezkoumatelnosti stanoviska nebyly prokázány a nebyly shledány důvodnými.

Odvolací správní orgán proto uzavírá, že závazné stanovisko silničního správního úřadu bylo vydáno v souladu s právními předpisy a tvoří řádný podklad pro napadené rozhodnutí.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 2503601/2023, ze dne 5.12.2023 (dále jen „ZSOÚR“) - ZSOÚR je věcně nesprávné. Umístovaná stavba nerespektuje urbanistickou koncepci a ani ji žádným způsobem nedotváří. Ve stabilizovaném území je možné připustit

novou výstavbu pouze za předpokladu, že bude předmětné území udržovat v neporušeném stavu a bude obnovovat jeho původní zamýšlený charakter. Dle názoru Odvolatele stavební záměr Žadatele, kterým je změna z původního rodinného domu nově na bytový komplex, zcela překračuje stávající míru využití území a zcela mění urbanistickou strukturu stabilizovaného území. Záměr Žadatele je tak zcela v rozporu s požadavky na výstavbu ve stabilizovaném území.

Tato námitka byla vypořádána výše. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472342/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 9.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-48650/2025-81, ze dne 8.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouští pozemek parc.č. 4853 v k.ú. Smíchov, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

MHMP STR předně upozorňuje, že záměrem je jeden bytový dům o 4 bytových jednotkách, nikoliv rozsáhlý bytový soubor či komplex. Záměr svým měřítkem, funkcí i způsobem využití území odpovídá charakteru obytné zástavby v dané lokalitě. Samotná skutečnost, že dochází ke změně formy bydlení (z rodinného domu na menší bytový dům), neznamena automaticky narušení urbanistické struktury, pokud jsou zachovány základní prostorové a regulační parametry území. Jak již bylo posouzeno výše, z hlediska posouzení záměru s územním plánem, stabilizované území nevyklučuje stavební činnost, ale připouští doplňování a obnovu zástavby, pokud je respektován charakter území. V daném případě nebylo prokázáno, že by záměr překračoval přípustnou míru využití území nebo zásadním způsobem narušoval jeho urbanistickou strukturu. Předmětný záměr se z objemového hlediska přizpůsobuje novostavbě objektu na pozemku parc.č. 4041 v k.ú. Smíchov, který je situován v sousedním stavebním bloku v nárožní poloze (obdobně jako záměr), nevymyká, přičemž ani z hlediska celkové výšky či počtu podlaží nejsou mezi těmito objekty zásadní rozdíly.

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

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

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

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

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení.

Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 věta druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech.

Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

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

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

Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit i na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: *„Městský soud v bodě 21 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „/ případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“*

Dále je nutné upozornit, že regulace stabilizovaného území v ÚP SÚ HMP se týká prostorové regulace, nikoliv funkční regulace. Z hlediska funkční regulace je dle ÚP SÚ HMP do plochy OB možné umisťovat všechny typy staveb pro bydlení, včetně bytových domů. Pokud by bylo vůlí obce, aby mohly být do daného území umisťovány pouze rodinné domy, mohla být takto přímo nastavena funkční regulace v ÚP SÚ HMP, což se nestalo.

Dané území (lokality) je z hlediska staveb pro bydlení tvořeno rodinnými i bytovými domy, přičemž platný ÚP SÚ HMP umisťování bytových domů do plochy OB umožňuje, proto neexistuje z pohledu orgánu územního plánování žádný zákonný důvod k tomu, aby na pozemcích záměru nemohl být umístěn bytový dům. V daném území (lokality) se shodnou urbanistickou strukturou dle ÚAP HMP se navíc nacházejí i vyšší či objemnější bytové domy než záměr, jak bylo prokázáno výše, proto se záměr ze spektra stávajících bytových domů nevymyká a z hlediska svých prostorových parametrů bude patřit k menším bytovým domům uplatňujícím se v daném území (lokality).

Pokud by bylo vůlí obce, aby bylo možné do daného území (lokality) umisťovat pouze „standardizované“ objekty z hlediska podlažnosti, zastavěné plochy apod., mohla být takto přímo nastavena prostorová regulace v ÚP SÚ HMP.

Stávající urbanistická struktura daného území (lokality) je tvořena stavbami menšího měřítko i stavbami dominantnějšímu, které spolu vzájemně spolupůsobí a utváří charakter daného území (lokality). Předmětný záměr sice bude dominantnější než navazující stavby, rozhodně se ale nevymyká svou výškou, podlažností či objemem spektru stávajících staveb v daném území (lokality) a reálně nebude patřit ani ke skutečným výškovým a objemovým dominantám uplatňujícím se v lokalitě č. 338 „Hřebenka“ se shodnou urbanistickou strukturou dle ÚAP HMP.

S ohledem na výše uvedené záměr nemůže představovat změnu v území, kterou by došlo k transformaci stávající urbanistické struktury, kterou již ve stávajícím stavu spoluutváří nezanedbatelný počet

dominantnějších bytových domů, proto záměr nemůže odporovat požadavku na zachování či dotvoření stávající urbanistické struktury daného území.

Lze jednoznačně konstatovat, že stavba v kontextu, jak je vnímána územním plánováním je v souladu s regulativy a vhodně zástavbu doplňuje.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor památkové péče, č.j. MHMP 5824/2024 ze dne 2.1.2024, vydané fikcí (dále jen „ZSOPP“) - Odvolatel je toho názoru, že vydání jakéhokoliv závazného stanoviska fikcí nemůže nahradit věcné posouzení záměru z hlediska ochrany kulturních památek nebo památkově chráněného území, do kterého záměr Žadatele jednoznačně spadá. Odbor památkové péče je povinen ověřit, zda záměr nespadá pod podmínky stanovené v § 14 zákona o státní památkové péči, tzn. zda daný záměr Žadatele neohrožuje chráněné památkové hodnoty. Stanovisko vydané fikcí postrádá jakékoli odůvodnění, což je v rozporu s § 149 odst. 2 správního řádu. Fikce kladného stanoviska nemůže být v souladu s veřejným zájmem, pokud záměr ohrožuje kulturní památky, historický ráz prostředí nebo jiné hodnoty chráněné zákonem.

Bez řádného odůvodnění není možné přezkoumávat, zda záměr Žadatele respektuje památkové hodnoty a veřejný zájem je dostatečně chráněn. Odvolatel žádá přezkoumání záměru Žadatele nadřízeným správním orgánem.

Tato námítka již byla vypořádána výše. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 470465/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo kultury, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 17.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 64546/2025 OPI, ze dne 17.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Odvolací správní orgán uzavírá, že fiktivní závazné stanovisko orgánu památkové péče vzniklo v souladu se zákonem a samo o sobě nepředstavuje nezákonnost ani důvod pro zrušení či změnu napadeného rozhodnutí. V odvolacím řízení nebyly zjištěny skutečnosti, které by odůvodňovaly zásah nadřízeného orgánu podle § 4 odst. 10 stavebního zákona, ani nebylo prokázáno, že by záměr byl v rozporu se zájmy státní památkové péče.

Bylo ověřeno, že posuzovaný záměr se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace, přičemž jeho realizace neohrožuje chráněné hodnoty této rezervace, zejména její urbanistickou kompozici, měřítko ani siluetu, a nevykazuje ani negativní pohledové uplatnění ve vztahu k panoramatu města. Námitky odvolatelů přitom nesměřovaly k těmto chráněným hodnotám, ale primárně k charakteru lokální zástavby, což není předmětem ochrany v rámci ochranného pásma ve vztahu k památkové rezervaci.

Odvolací správní orgán dále konstatuje, že odvolatelé nepředložili konkrétní věcnou argumentaci, která by zpochybňovala přípustnost záměru z hlediska památkové péče, a jejich námitky byly založeny převážně na obecné úvaze o nutnosti regulace v ochranném pásmu.

Za této situace nebyl shledán důvod pro stanovení omezujících podmínek ani pro zásah do fiktivního závazného stanoviska. Závěr o přípustnosti záměru bez podmínek z hlediska státní památkové péče je proto správný a odpovídá principu proporcionality.

Námítka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, č.j. HSHMP 57926/2023 ze dne 5.12.2023 (dále jen „ZSHZS“) - Odvolatel uvádí, že závazná část i odůvodnění ZSHZS je zcela v rozporu § 149 odst. 2 správního řádu, dle kterého má správní orgán uvést v závazné části řešení otázky, které je předmětem závazného stanoviska a ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a dále ustanovení dalších právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. Co se týče samotného odůvodnění, tak zde je třeba uvést důvody o které se opírá obsah závazné části, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jeho hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Dále je Odvolatel toho názoru, že zvolená metodika je zcela v rozporu s vydanými metodikami Generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR a v této souvislosti požaduje nad

rámec zákonnosti Odvolatel přezkum souladu ZSHZS se všemi vydanými metodikami nadřízeného správního orgánu.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č.j. HSAA- 10990-3/ODP7-2023 ze dne 11.12.2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel č. 4 Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu rozporu s ust. § 149 odst. 2 správního řádu a vydanými metodikami. Odvolatel ve svém odvolání uvádí požadavek na potvrzení nebo změnu závazného stanoviska – závazné stanovisko ze dne 5.12.2023 pod č.j. HSHMP 57926/2023. Pravděpodobně se jedná o překlep, uvedený dokument se ve spisovém materiálu nenachází. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472916/2025 ze dne 9.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 30.5.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č.j. HSAA-4714-5/PRE2-2025, ze dne 29.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění na souhlasné závazné stanovisko s podmínkou.

Nadřízený správní orgán v tomto odvolacím řízení v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 a ustanovením § 178 odst. 1 správního řádu změnil souhlasné závazné koordinované stanovisko HZS hl. m. Prahy č. j.: HSAA-10990-3/ODP7- 2023 ze dne 11.12.2023 na úseku požární ochrany na souhlasné závazné stanovisko s podmínkou.

Podmínka: Rozvaděč požární ochrany (dále jen RPO) sloužící pro napájení požárně bezpečnostních zařízení (dále jen PBZ) a pro zařízení, která musí zůstat funkční při požáru, bude požárně oddělen od náhradního zdroje pro PBZ.

Odůvodnění podmínky: Výše uvedená podmínka vychází z ustanovení § 9 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb., v návaznosti na čl. 4.4.3 a čl. 5.1.5 ČSN 73 0848.

Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy bylo v odvolacím řízení řádně přezkoumáno nadřízeným správním orgánem, který je v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu změnil na souhlasné závazné stanovisko s podmínkou.

Stanovená podmínka týkající se požárního oddělení rozvaděče požární ochrany od náhradního zdroje pro požárně bezpečnostní zařízení vychází z relevantních právních a technických předpisů a zajišťuje plnění požadavků na požární bezpečnost stavby. Nejedná se o zásah do koncepce řešení stavby, ale o doplnění zajišťující plný soulad s právními předpisy.

Závazné stanovisko, ve znění jeho změny, splňuje náležitosti dle § 149 odst. 2 správního řádu, obsahuje jak závaznou část, tak řádné odůvodnění, a je přezkoumatelné. Námitky odvolatele směřující k jeho nepřezkoumatelnosti či rozporu s metodikami nebyly shledány důvodnými, přičemž metodiky nemají závazný právní charakter.

Současně bylo potvrzeno, že požárně bezpečnostní řešení stavby splňuje požadavky vyhlášky č. 23/2008 Sb. i souvisejících technických norem a že stavba neohrožuje ani zájmy ochrany obyvatelstva.

Odvolací správní orgán se proto se závěry nadřízeného správního orgánu ztotožnil a konstatuje, že **námítka odvolatele není důvodná.**

Závazné stanovisko Krajského ředitelství Policie hl. Města Prahy, č.i. MC05 260602/2023 ze dne 29.11.2023 (dále jen „ZSPČR“) - Správní orgán ve svém stanovisku ZSPČR při posuzování záměru Žadatele v jeho závazné části stanoví, že stavební a materiálové a materiálové provedení bude odpovídat řešení, které je v dané lokalitě obvyklé. Dle názoru Odvolatele v takovém případě správní orgán rezignoval na svoji zákonnou povinnost formulovat správní akt co do jeho závazné části dostatečně jasně, konkrétně a určitě, a srozumitelně, což má za následek jeho nezákonnost.

Nad rámec výše uvedeného dále k ZSPČR Odvolatel uvádí, že závazná část i odůvodnění je zcela v rozporu § 149 odst. 2 správní řádu, dle kterého má správní orgán uvést v závazné části řešení otázky,

keré je předmětem závazného stanoviska a ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a dále ustanovení dalších právních předpisů na kterých je obsah závazné části založen. Co se týče samotného odůvodnění, tak zde je třeba uvést důvody o které se opírá obsah závazné části, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jeho hodnocení a při výkladu právních předpisů, ne kterých je obsah závazné části založen.

V odůvodnění ZSPČR pak správní orgán pouze uvádí, že záměr Žadatele odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu. Takové odůvodnění je zcela neurčité, a nepřezkoumatelné, což v konečném důsledku vede k nezákonnosti samotného ZSPČR.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko Policie České republiky, odboru služby dopravní policie č.j. KRPA-264270-3/ČJ-2023-0000DŽ.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel č. 4 Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu nezákonnosti, která je způsobena rezignací na zákonnou povinnost formulovat správní akt jasně, konkrétně a určitě. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472908/2025 ze dne 9.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Krajské ředitelství Policie hl. m. Prahy, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 16.5.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Krajského ředitelství Policie hl. m. Prahy č.j. KRPA-264270-7/ČJ-2023-0000DŽ, ze dne 16.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, Odbor služby dopravní policie, jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve smyslu ustanovení § 1 zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, v platném znění, věcně příslušný k potvrzení závazného stanoviska čl. 60 nařízení policejního prezidenta č. 300/2020, kterým se upravuje postup na úseku bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, potvrzuje platnost uvedeného stanoviska vydaného podle §149 a § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, k připojení na pozemní komunikaci.

Závazné stanovisko obsahuje dostatečně určitou závaznou část i odůvodnění, z něhož je zřejmé, z jakých podkladů a úvah správní orgán vycházel. Námitka odvolatele směřující k jeho neurčitosti a nezákonnosti tak nebyla shledána důvodnou.

Odvolací správní orgán se se závěry nadřízeného správního orgánu ztotožnil a uzavírá, že závazné stanovisko Policie České republiky je zákonné, přezkoumatelné a bylo vydáno v souladu s příslušnými právními předpisy.

Námitka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5. ze dne 23.11.2023. dále jen „ZSOŽP“) - Jednotlivá podkladová stanoviska, která jsou podkladem pro vydání ZSOŽP jsou nepřezkoumatelná a věcně nesprávná. Odvolatel zejména poukazuje na fakt, že povolení příslušného vodoprávního úřadu ohledně nakládání s vodami dostatečně neodůvodňuje rozsah a užití retenční nádrže dešťových vod, která je umístěna způsobem, který vyžaduje povolení výjimky podle jiného právního předpisu, tj. dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. V záměru Žadatele není nijak stanoveno množství vytěženého výkopku při zemních pracích pro stavební jámu, jakož i zcela chybí informace o zpětných násypch. Z toho plyne obava jednak ohledně budoucí konfigurace terénu na pozemku BD Nad Klamovkou, ale zároveň není vůbec zřejmé, jak bude vypadat dopravní zatížení nákladními vozy pro odvoz/dovoz zeminy při provádění stavebních prací, a případné nakládání s odpady.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo souhrnné závazné stanovisko a vyjádření ÚMČ Praha 5, odboru životního prostředí, č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ze dne 23.11.2023 a jeho aktualizace pod č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024. Dále bylo na záměr vydáno vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatelé 18 fyzických osob, MČ Praha 5 a Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu neposouzení terénních úprav, posouzení jiné dokumentace vodoprávním úřadem než byla předložena stavebnímu úřadu, nebylo dořešeno nakládání se srážkovými vodami viz. vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023, závazné stanovisko je nepřezkoumatelné, jelikož jeho obsahem není řešení zemních prací a není odůvodněn rozsah a užití retenční nádrže. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472395/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, MHMP Odbor ochrany prostředí, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručena změna závazného stanoviska MHMP OCP č.j. MHMP 654213/2025, ze dne 25.6.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění. Dále dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno rozhodnutí, kterým se souhrnné stanovisko ze dne 23.11.2023 pod č.j. MC05 243169/2023/OŽP/Ryš ruší jako nadbytečné a navazující závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší č.j. MC05 101565/2024/OŽP/Ryš ze dne 13.5.2024 se rovněž ruší jako nadbytečné.

OOP MHMP se v následujícím textu zabýval vypořádáním následujících konkrétních námitek a to takto:

V odvolací námitce (k bodu A/vii) odvolatele č. 4) společnosti Vila Klamovka, s.r.o., je namítáno, že povolení příslušného vodoprávního úřadu ohledně nakládání s vodami dostatečně neodůvodňuje rozsah a užití retenční nádrže dešťových vod, která je umístěna způsobem, který vyžaduje povolení výjimky podle jiného právního předpisu, tj. dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Předmětem posouzení záměru v rámci vydání závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona je soulad se zájmy chráněnými vodním zákonem, nikoliv soulad se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy (to je v kompetenci příslušného stavebnímu úřadu). Uvedená námitka je nedůvodná, neboť vzhledem k tomu, že retenční nádrž není stavbou vodního díla, nevyžaduje se ani povolení k nakládání s vodami dle ust. § 8 vodního zákona.

Posouzení souladu s ust. § 38 PS je uvedeno výše.

Retenční nádrž a nakládání s vodami: Nadřízený orgán jednoznačně konstatoval, že retenční nádrž nepředstavuje vodní dílo ve smyslu vodního zákona, a proto nevyžaduje povolení k nakládání s vodami dle § 8 vodního zákona. Posouzení v rámci závazného stanoviska se oprávněně omezilo na hlediska chráněná vodním zákonem; otázky souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. nespádají do kompetence vodoprávního úřadu, ale stavebního úřadu. Námitka je tedy nedůvodná.

Rozsah zemních prací, výkopky a násypy: Tyto otázky nejsou předmětem posuzování v rámci závazného stanoviska orgánu ochrany životního prostředí v daném rozsahu, ale jsou řešeny v projektové dokumentaci a posuzovány stavebním úřadem v rámci řízení. Jejich absence v závazném stanovisku proto nezakládá jeho nepřezkoumatelnost.

Dopravní zatížení při realizaci stavby: Jedná se o otázku organizace výstavby, nikoliv o přímý předmět posouzení dle složkových předpisů ochrany životního prostředí v rámci napadeného závazného stanoviska.

S ohledem na skutečnost, že původní závazná stanoviska byla v odvolacím řízení nahrazena novým stanoviskem nadřízeného orgánu, který se s námitkami věcně vypořádal a odstranil případné nedostatky, a současně potvrdil soulad záměru s právními předpisy na úseku ochrany životního prostředí, nelze námítky odvolatele považovat za důvodné.

Námitka je nedůvodná.

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor bezpečnosti, č.i. MHMP 2624806/2023, ze dne 14.12.2023 (dále jen „ZSOB“) - Odvolatel uvádí, že ve vydaném ZSOB zcela chybí vymezení, jako otázkou se správní orgán zabýval, a z jakých podkladů vycházel. Správní orgán má povinnost vždy uvést v závazné části řešení otázky, které je předmětem závazného stanoviska a ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a dále ustanovení dalších právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Co se týče samotného odůvodnění, tak zde je třeba uvést důvody, o které se opírá obsah závazné části, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jeho hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Formální naplnění podmínek dle §149 odst. správního řádu ve vydaném ZSOB zcela absentuje, což má za následek nepřezkoumatelnost a nezákonnost vydaného ZSOB.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko MHMP odboru bezpečnosti č.j. MHMP 2624806/2023, sp.zn. S-MHMP 2382336/2023 ze dne 14.12.2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel č. 4 Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu absence uvedení podkladů pro jeho vydání a úvahy, kterými se dotčený orgán řídil. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 734529/2025 ze dne 30.6.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo vnitra, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 4.8.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva vnitra č.j. MV-118672-2/PO-OKR-2025, ze dne 1.8.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

MHMP STR uvádí, že na základě přezkumu napadeného závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti, č. j. MHMP 2624806/2023 ze dne 14. 12. 2023, jakož i následného potvrzujícího závazného stanoviska Ministerstva vnitra č. j. MV-118672-2/PO-OKR-2025 ze dne 1. 8. 2025, dospěl odvolací správní orgán k závěru, že námitky odvolatele nejsou důvodné.

Ačkoli lze přisvědčit dílčí výtce odvolatele spočívající v nedostatečném explicitním vymezení podkladů pro vydání závazného stanoviska, toto pochybení má toliko formální charakter a nedosahuje intenzity, která by zakládala jeho nepřezkoumatelnost či nezákonnost. Z obsahu závazného stanoviska je totiž zřejmé, jaký byl předmět posuzování, jaké právní předpisy byly aplikovány i k jakému závěru správní orgán dospěl.

Závazná část stanoviska splňuje požadavky kladené § 149 správního řádu, neboť obsahuje jednoznačné a určité řešení posuzované otázky, včetně odkazu na relevantní právní úpravu. Odůvodnění pak, byť stručnější, poskytuje dostatečný rámec pro přezkum úvah správního orgánu, zejména ve vztahu k ochraně obyvatelstva.

S ohledem na potvrzující stanovisko nadřízeného správního orgánu, který neshledal důvody pro změnu či zrušení závazného stanoviska, nelze dospět k závěru o jeho věcné nesprávnosti.

Námítka je nedůvodná.

Závazného stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 24.5.2024, č.i. HSMP 24987/2024 (dále jen "ZSHS") - Vydané ZSHS, zejména v části jeho odůvodnění se jeví jako vnitřně rozporné, když stanoví, že stavební práce budou probíhat v čase 7-21 hod, hlučné stavební práce budou prováděny ve všední dny v čase 7-18 hod. V tomto ohledu se jeví odůvodnění ZSHS jako zcela vnitřně rozporné, a není jasné, jak příslušný orgán ochrany zdraví dospěl k danému závěru nebo z jakých podkladů při posuzování vycházel. V návaznosti na to samotná hluková studie č. 156/2024_LU, zpracovaná Ing. Otto Šrůtou, sídlem Boňkov 13, PSČ 582 55 (dále jen „Hluková studie“), která byla podkladem pro vydání rozhodnutí na str. 3 a 7 dále uvádí zcela odlišný čas, tedy 7-18 pro veškeré stavební práce, v závěru Hlukové studie se pak hovoří o čase 7-21 hod. Odvolatel je toho názoru, že tato vnitřní rozpornost Hlukové studie a v návaznosti na to i ZSHS způsobuje neurčitost, nepřezkoumatelnost a z těchto důvodů i nezákonnost ZSHS.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č.j. HSAA- 10990-3/ODP7-2023 ze dne 11.12.2023.

Obsahem odvolání proti shora citovanému rozhodnutí stavebního úřadu je nesouhlas s uvedeným závazným stanoviskem, odvolatel č. 4 Vila Klamovka, s.r.o., nesouhlasí s výše uvedeným závazným stanoviskem, zejména z důvodu rozporu s ust. § 149 odst. 2 správního řádu a vydanými metodikami.

Odvolatel ve svém odvolání uvádí požadavek na potvrzení nebo změnu závazného stanoviska – závazné stanovisko ze dne 5.12.2023 pod č.j. HSHMP 57926/2023. Pravděpodobně se jedná o překlep, uvedený dokument se ve spisovém materiálu nenachází. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472916/2025 ze dne 9.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 30.5.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č.j. HSAA-4714-5/PRE2-2025, ze dne 29.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění na souhlasné závazné stanovisko s podmínkou.

Jak již bylo výše uvedeno, Hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti v chráněném venkovním prostoru staveb je stanoven samostatně pro dobu od 6:00 do 7:00 hod a od 21:00 do 22:00 hod na $L_{Aeq,S} = 60$ dB, v době od 7:00 do 21:00 na $L_{Aeq,S} = 65$ dB a pro noční dobu v době od 22:00 do 6:00 na $L_{Aeq,S} = 55$ dB. Proto tedy HS HMP uvádí v odůvodnění Závazného stanoviska dobu provádění 7:00 až 21:00 hod. Mimo rozsah hlukové studie uvádí v Závazném stanovisku provádění hlučných stavebních prací v době od 7:00 do 18:00 hod. Pod termínem hlučné stavební práce jsou myšleny zemní práce jako je hloubení stavební jámy, vrtání pilot apod.

V hlukové studii je uvedena pracovní doba na stavbě od 7:00 do 18:00 hod a na tuto dobu jsou provedeny akustické výpočty. Ale hygienický limit pro stavební činnost v denní době platí pro dobu od 7:00 do 21:00 hod. Nejedná se o rozporná tvrzení, ale porovnání pracovní doby na stavbě a doby, ve které platí hygienický limit $L_{Aeq,S} = 65$ dB a ve které mohou probíhat stavební práce při dodržení tohoto hygienického limitu v chráněném venkovním prostoru staveb v okolí staveniště.

Odvolací správní orgán na základě přezkumu závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 24. 5. 2024, č. j. HSMP 24987/2024, jakož i vyjádření nadřízeného správního orgánu, dospěl k závěru, že odvolací námitky nejsou důvodné.

Namítaná vnitřní rozpornost závazného stanoviska, spočívající v odlišném vymezení časových intervalů provádění stavebních prací, byla nadřízeným orgánem dostatečně vysvětlena. Rozdílné časové údaje nevyjadřují rozpor v závěrech správního orgánu, nýbrž reflektují odlišné skutečnosti – na jedné straně dobu, ve které byly v hlukové studii modelovány stavební práce (7:00–18:00 hod), a na straně druhé zákonný rámec pro posuzování hlukové zátěže v denní době (7:00–21:00 hod), v němž je stanoven příslušný hygienický limit.

Současně je zřejmé, že omezení hlučných stavebních prací na dobu 7:00–18:00 hod představuje konkretizaci režimu prací s vyšší hlukovou zátěží, nikoli rozpor s obecně vymezenou dobou možného provádění stavební činnosti. Tento přístup je z hlediska ochrany veřejného zdraví logický a odpovídá smyslu aplikované právní úpravy.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že závazné stanovisko není vnitřně rozporné, je dostatečně určité a přezkoumatelné a bylo vydáno v souladu s příslušnými právními předpisy.

Námítka je nedůvodná.

Právo účastníků vyjádřit se ke změně nebo zrušení závazných stanovisek jako podkladů pro vydání rozhodnutí - Odvolatel má za to, že v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu 5 As 168/2018, jsou zde dány důvody hodné zvláštního zřetele, tedy „výstavba bytového komplexu na místě, kde dříve stál rodinný dům“ pro zvolení postupu v zájmu zachování práv dotčených osob ve smyslu § 4 odst. 4. správního řádu a jejich rovného postavení ve smyslu § 7 správního řádu, kdy je nezbytné poskytnout těmto dotčeným osobám, tedy účastníkům „hlavního“ správního řízení, možnost vyjádřit se k otázce, zda má dojít ke zrušení či změně přezkoumávaného stanoviska.²

V této souvislosti a dále i v návaznosti na předchozí rozhodnutí Nejvyššího správního soudu srov. rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2019, čj. 9 As 140/2019-22, nelze účastníky odvolacího řízení jako účastníky řízení při vydávání závazných stanovisek zcela ignorovat. Postup správních orgánů při vydávání závazných stanovisek, je postupem správního dle části čtvrté správního řádu a při jejich vydávání je třeba postupovat dle § 154 správního řádu. Vzhledem k tomu, že účastníkům „hlavního řízení“ nejsou závazná stanoviska

doručována a stávají se součástí spisu jako podklad pro vydání Rozhodnutí, je Odvolatel vzhledem k bezprecedentním vadám závazných stanovisek popsaných v bodě i. až ix. výše toho názoru, že by nadřízené správní orgány měly zachovat možnost všem (sic!) účastníkům správního řízení se ve věci samé se k dané věci vyjádřit. Jedině tím může být zachována procesní rovnost osob dotčených postupem správního orgánu, který je nadřízen dotčenému orgánu.

Předně je třeba uvést, že postup podle § 149 správního řádu, tedy přezkum závazných stanovisek nadřízeným správním orgánem, je zvláštním procesním postupem, který probíhá mimo vlastní „hlavní“ řízení o povolení záměru. Tento postup není samostatným správním řízením, v němž by bylo postavení účastníků ve smyslu § 27 správního řádu, ale jde o interní přezkumný mechanismus mezi správními orgány.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu, na kterou odvolatel odkazuje, sice vyplývá požadavek šetření práv dotčených osob a zásady rovnosti účastníků, nicméně tyto závěry nelze vykládat tak, že by v každém jednotlivém případě bylo nutné účastníkům umožnit vyjádřit se ke změně či potvrzení závazného stanoviska v rámci jeho přezkumu nadřízeným orgánem.

V posuzované věci odvolací správní orgán konstatuje, že práva účastníků řízení byla dostatečně zachována v rámci samotného odvolacího řízení. Odvolatel měl možnost uplatnit veškeré námítky směřující jak proti napadenému rozhodnutí, tak proti podkladovým závazným stanoviskům, čehož také využil. Tyto námítky byly následně předmětem přezkumu, a to včetně vyžádání potvrzení či změny závazných stanovisek nadřízenými správními orgány.

Je třeba zdůraznit, že závazná stanoviska sama o sobě nejsou rozhodnutími ve smyslu § 67 správního řádu a nezakládají, nemění ani neruší práva či povinnosti účastníků. Jejich přezkum se proto promítá až do přezkumu konečného rozhodnutí ve věci, v jehož rámci je plně zachováno právo účastníků vyjádřit se k podkladům rozhodnutí dle § 36 odst. 3 správního řádu.

Odvolací správní orgán neshledal v daném případě existenci takových mimořádných okolností, které by odůvodňovaly odchylku od standardního procesního postupu a zakládaly povinnost umožnit účastníkům vyjádření v rámci přezkumu závazných stanovisek nadřízenými orgány. Samotná povaha záměru (novostavba bytového domu) ani rozsah uplatněných námitek takovou výjimečnost nezakládají.

S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že postup správních orgánů byl v souladu se správním řádem i relevantní judikaturou a práva účastníků řízení nebyla zkrácena.

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že procesní práva účastníků řízení budou plně zachována i ve vztahu k doplněným podkladům rozhodnutí.

V případě, že odvolací správní orgán v průběhu odvolacího řízení zajistí doplnění podkladů, zejména přezkum závazných stanovisek nadřízenými správními orgány či jejich změnu, je povinen s těmito podklady účastníky řízení seznámit v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu a umožnit jim se k nim vyjádřit.

Současně platí, že pokud odvolací správní orgán dospěje k závěru, že je namístě napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit k novému projednání prvoinstančnímu správnímu orgánu, je třeba posoudit, zda jsou důvody pro zrušení dány právě přezkumem závazných stanovisek (např. vydáním negativního závazného stanoviska), případně je rozhodnutí rušeno z jiných důvodů, které však nesouvisí s doloženými novými podklady. Správní orgány by měly postupovat v souladu se základními zásadami správního řízení, nezatěžovat zbytečně účastníky řízení a postupovat i v souladu s procesní ekonomikou. Při novém projednání věci bude nutné spis doplnit a podklady nově v celku posoudit a se správním spisem a všemi podklady tak seznámí stavební úřad, který bude ve věci opětovně rozhodovat.

Odvolací správní orgán proto konstatuje, že procesní postup odpovídá požadavkům správního řádu a nevede ke zkrácení práv účastníků řízení.

Námítka není důvodná.

Rozpor záměru Žadatele s územním plánem - Uvedená novostavba z hlediska výškového uspořádání převyšuje okolní zástavbu sousedních domů o jedno podlaží a v návaznosti na svažité terén představuje z

pohledu dotčeného pozemku p. č. 4074 (dále jen „Dotčený pozemek 1“) ve vlastnictví Odvolatele výraznou a nežádoucí dominantu kdy jednoznačně dojde k narušení zajištění soukromí.

Z mapy podlažnosti vyplývá, že drtivá většina budov umístěných ve vymezené lokalitě mají 2 a méně nadzemních podlaží. Zamýšlená stavba má naproti tomu 4 nadzemní podlaží, což z ní vytváří nežádoucí solitér, který neodpovídá urbanistické koncepci lokality Hřebenky. Výška objektu je v rámci projektové dokumentace účelově „snižována“ zásadními terénními úpravami a skutečná výška objektu bude od terénu ulice více než 17 metrů.

Jak již bylo uvedeno výše, lokalita Hřebenek je zástavbou „zahradního města“ realizovaného ve 20. letech 20. století. Architektonicky je pro ni charakteristická zástavba solitérních rodinných vil.

Z předložené projektové dokumentace a rozhodnutí o povolení stavby vyplývá, že zamýšlený objekt neodpovídá urbanistickému charakteru již dotvořené lokality.

Touto námitkou se odvolací správní orgán zabýval výše. Odvolací správní orgán se podrobně zabýval námitkou odvolatele směřující proti výškovému a objemovému řešení navrhované stavby a jejímu vztahu k okolní zástavbě a charakteru území s ohledem na námitku.

K námitce narušení urbanistického charakteru tzv. „zahradního města“ odvolací správní orgán uvádí, že rozhodující je konkrétní prostorové a objemové řešení stavby. Posuzovaný záměr je koncipován jako solitérní objekt v zeleni, čímž základní principy této urbanistické struktury naplňuje. Samotná skutečnost, že se jedná o bytový dům s více jednotkami, nepředstavuje bez dalšího rozpor s charakterem území.

Rovněž nelze přisvědčit tvrzení, že by se jednalo o zcela výjimečný či extrémní zásah do území, neboť variabilita výškového uspořádání staveb v dané lokalitě je doložena a určité rozdíly mezi jednotlivými objekty jsou přirozeným projevem jejího vývoje.

Záměr není v rozporu s platným územním plánem, na záměr bylo vydáno závazné stanovisko MHMP UZR pod č.j. MHMP 2503601/2023, sp.zn. S-MHMP 2328820/2023. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472342/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska. Dne 9.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-48650/2025-81, ze dne 8.7.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění tak, že v závazné části se z výčtu pozemků záměru vypouští pozemek parc.č. 4853 v k.ú. Smíchov, v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje.

Odvolací správní orgán na základě přezkumu věci a s přihlédnutím k závěrům nadřízeného správního orgánu konstatuje, že posuzovaný záměr je z hlediska regulativů stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP přípustný.

Ve stabilizovaném území se neuplatňuje regulace prostřednictvím koeficientů míry využití území (KPP, KZ), nýbrž je rozhodující posouzení souladu záměru se stávající urbanistickou strukturou, zejména z hlediska jeho výškových a objemových parametrů. Z provedeného posouzení vyplývá, že záměr tyto parametry respektuje a nevymyká se charakteru zástavby v daném území, a to ani při zohlednění širších urbanistických souvislostí lokality.

Odvolací správní orgán přisvědčuje závěru, že ve stabilizovaném území jsou nepřipustné pouze takové zásahy, které by vedly k významné transformaci stávající urbanistické struktury. Taková situace však v posuzovaném případě nenastává, neboť záměr svou výškou, objemem ani typologií nepředstavuje excesivní či ojedinělý prvek, ale zapadá do spektra stávající zástavby, která je v dané lokalitě již nyní různorodá.

Námítky odvolatele týkající se rozporu záměru s charakterem tzv. „zahradního města“ nelze považovat za důvodné, neboť tento pojem není závazným regulativem územního plánu a nemůže sám o sobě založit nepřipustnost záměru. Stejně tak nelze přisvědčit tvrzení, že by v území bylo vyloučeno umisťování bytových domů, jelikož platná funkční regulace plochy OB takové využití připouští.

K odkazu na typickou podlažnost dané lokality MHMP STR stejně jako MMR uvádí, že tento údaj vychází z podkladových ÚAP HMP, kde je u předmětné lokality č. 338 „Hřebenka“ se strukturou zahradního města přímo evidován údaj o typické podlažnosti 4, tento závěr tedy vychází z aktuálních ÚAP HMP.

S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že posuzovaný záměr neodporuje požadavkům na zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury ve stabilizovaném území dle ÚP SÚ HMP a nepředstavuje nepřijatelný zásah do území.

Námítka je nedůvodná.

Vsakování dešťových vod - Odvolatel má za to, že stavba retenční nádrže dešťových vod je umístěna způsobem, který vyžaduje povolení výjimky podle jiného právního předpisu, tj. dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024, o požadavcích na výstavbu. Odvolatel je dále přesvědčen o tom, že z důvodu velikosti a způsobu umístění retenční nádrže může být touto stavbou přímo ohrožen pozemek ve vlastnictví Odvolatele.

Odvolatel dále uvádí, že způsob výpočtu kapacity retenční nádrže není v souladu se zamýšleným stavem, neboť v rámci výpočtu nebyly zohledněny veškeré zpevněné plochy.

Ve výkresové části projektové dokumentace zejména u výkresů koordinační situace, řezů a půdorysu I.NP, příp. I.PP nejsou zřetelně a dostatečně stanoveny výšky původního a nově upraveného terénu. Z tohoto důvodu je zde legitimní obava o nedostatečném zajištění stékání nejen přívalových dešťů na pozemek ve vlastnictví Odvolatele.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo vydáno vyjádření z hlediska ochrany vod MHMP OŽP pod č.j. MHMP 2391287/2023, sp.zn. S-MHMP 2233551/2023 OCP ze dne 14.11.2023. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472395/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, MHMP Odbor ochrany prostředí, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 26.6.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručena změna závazného stanoviska MHMP OCP č.j. MHMP 654213/2025, ze dne 25.6.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko mění.

MHMP OCP k podané námitce sděluje: V odvolací námitce (k bodu B/ii) odvolatel č. 4) je dále namítáno, že stavba retenční nádrže dešťových vod je umístěna způsobem, který vyžaduje povolení výjimky podle jiného právního předpisu, tj. dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Odvolatel je přesvědčen o tom, že z důvodu velikosti a způsobu umístění retenční nádrže může být touto stavbou přímo ohrožen pozemek ve vlastnictví odvolatele. Dále namítá, že způsob výpočtu kapacity retenční nádrže není v souladu se zamýšleným stavem, neboť v rámci výpočtu nebyly zohledněny veškeré zpevněné plochy. Odvolatel vyjádřil obavu o nedostatečnosti zajištění stékání nejen přívalových dešťů na pozemek v jeho vlastnictví.

V části odvolací námítky poukazující na nutnost povolení výjimky k umístění retenční nádrže odkazujeme na výše vypořádanou námitku s argumentací, že retenční nádrž není stavbou vodního díla (jedná se o stavbu jejíž posouzení souladu se stavebními předpisy je plně v kompetenci příslušného stavebního úřadu), nevyžaduje se ani povolení k nakládání s vodami dle ust. § 8 vodního zákona (viz bod výše).

Ke způsobu výpočtu kapacity retenční nádrže OCP MHMP uvádí toto: Z doložené dokumentace, konkrétně část Zdravotně technická instalace, která je součástí projektové dokumentace založené u odvolacího orgánu vyplývá, že v rámci projektu byl proveden výpočet velikosti retenční nádrže dle normy TNV 75 9011 (Hospodaření se srážkovými vodami). Celkem byla započtena odvodňovaná plocha 417 m², což je v souladu s dokumentací (zastavěná plocha je 347,2 m²). Dle názoru OCP MHMP je výpočet dostatečně přehledný, kontrolovatelný a jsou uvedeny použité hodnoty součinitelů odtoku. Navržená velikost retenční nádrže je dle OCP MHMP v souladu s výpočtem, kdy nejvyšší vypočtený potřebný objem činí 6,82 m³. Uvedená námitka vyjadřující obavu o nedostatečnosti zajištění stékání srážkových vod na pozemek odvolatelů je proto nedůvodná.

Námítka je nedůvodná.

Doba provádění výstavby - Správní orgán v rámci svého rozhodnutí a vymezení podmínek pro provedení výstavby na str. 4 stanovuje, že „Stavba bude dokončena nejpozději do 3 let ode dne faktického zahájení stavby, které bude stavebnímu úřadu oznámeno min. s 10-ti denním předstihem.“. Takto dlouhá doba na provedení výstavby je však v rozporu s veřejným zájmem, neboť Žadatelé umožňuje zatěžovat okolí prováděním výstavby 3 roky. Zároveň je takto stanovená doba provádění výstavby v rozporu s vlastním

prohlášením Žadatele, který v žádosti o povolení výstavby předpokládá délku stavebních prací nejvýše 12 měsíců.

Stavební úřad v podmínce č. 7 uvedl, že stavba bude dokončena nejpozději do 3 let ode dne faktického zahájení stavby, které bude stavebnímu úřadu oznámeno min. s 10-ti denním předstihem. Vzhledem k tomu, že v žádosti je neurčitý termín „léto 2024 až zima 2025“, lze se domnívat, že se jedná cca o 1,5 roku lhůtu výstavby. Stavební úřad je vázaný podanou žádostí, nicméně pokud stanovil stavební úřad lhůtu delší nejedná se o nezákonnost rozhodnutí. Svůj postup by však měl stavební úřad odůvodnit, což se v tomto případě nestalo.

Námítka je částečně důvodná.

Parkovací stání, režim užívání návštěvnických míst - Režim užívání návštěvnických míst je stanoven netransparentním, pouze formálním způsobem.

Ustanovení § 33 odst. 7 Pražských stavebních předpisů uvádí: „Návštěvnická stání musí být veřejně přístupná, lze však stanovit režim jejich užívání.“

V souhrnné technické zprávě je pak uvedeno, že „Přístup na parkovací stání pro návštěvníky bude zajištěno pomocí telefonické komunikace, tzn. je stanoven režim jeho užívání v souladu s požadavky PSP.“

Výše popsaný „režim užívání“ je však natolik netransparentní a abstraktní, že je stanoven pouze za účelem naplnění litery zákona a možnost veřejného užívání v podstatě vylučuje.

Odvolatel má za to, že při dodržení normového požadavku parkovacího stání o rozměru 3,5 x 5,0 m pro osoby s omezenou schopností pohybu není zajištěn přístup do sklepních kójí č. 2 a 3 a naopak viz výkres č. D. 1.1.1 PŮDORYS 1.PP.

Podle § 33 odst. 7 Pražských stavebních předpisů musí být návštěvnická stání veřejně přístupná, přičemž je současně výslovně umožněno stanovit režim jejich užívání. Z projektové dokumentace, konkrétně ze souhrnné technické zprávy, vyplývá, že přístup na návštěvnická parkovací stání je zajištěn prostřednictvím telefonické komunikace. Takto stanovený režim nelze považovat za nepřipustný či pouze formální, neboť zajišťuje faktickou dostupnost stání pro návštěvy a současně umožňuje regulaci jejich využívání.

Pražské stavební předpisy nestanoví konkrétní formu režimu užívání návštěvnických stání. Je proto na stavebníkovi, aby zvolil takové řešení, které zajistí jejich dostupnost a současně zohlední konkrétní podmínky stavby. Navržený způsob nelze bez dalšího označit za netransparentní či vylučující veřejné užívání; odvolatel ostatně netvrdí konkrétní skutečnosti, z nichž by vyplývala faktická nedostupnost těchto stání.

K námitce týkající se přístupu do sklepních kójí č. 2 a 3 odvolací správní orgán uvádí, že z projektové dokumentace (výkres č. D.1.1.1 – půdorys 1. PP) nevyplývá, že by sklepní kóje č. 2 a 3 nebyly přístupné. Dveře do kójí jsou otevíravé dovnitř, šířka parkovacího stání pro invalidy je 3,725 m a délka je 5 m, z čehož nevyplývá, že by vstup do kójí 2 a 3 nebyl zajištěn. Automobil má standardní šířku do 2 m, manipulační plocha vedle vozidla může být společná s přístupem do sklepních kójí. Vstupní dveře do kójí vyhoví požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., vyhláška o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Námítky jsou nedůvodné.

Umístění tepelných čerpadel - V technické zprávě A a souhrnné technické zprávě B je uvedeno umístění jednotek tepelných čerpadel na střeše objektu. Naopak ve výkresové části jsou tepelná čerpadla znázorněna pod označením 2 x TČ vně objektu viz níže přiložené schéma. Toto způsobuje vnitřní rozpor v projektové dokumentaci. Dále není dostatečným způsobem stanovena hlučnost předmětných tepelných čerpadel a není tak zřejmé, zda nebude hluk z tepelných čerpadel negativně ovlivňovat obyvatele sousedních pozemků. Odvolatel v návaznosti na výše uvedené konstatuje, že Rozhodnutí je neurčité a vzbuzuje pochybnosti o tom, kde přesně (v jaké vzdálenosti od sousedních pozemků a staveb) budou tepelná čerpadla umístěna.

Odvolatel dále uvádí, že Správní orgán sice stanovil jako jednu z podmínek pro zahájení užívání stavby doložení protokolu o měření hluku, nicméně tato podmínka byla stanovena neurčitě (a nesprávně), neboť správně mělo být Správním orgánem stanoveno, že má být provedeno „autorizované“ měření hluku v souladu s §32a zákona č. 258/2000 Sb.

Jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí bylo závazné stanovisko HS hl. m. Prahy č.j. HSHMP 24987/2024, sp.zn. S-MHMP 24987/2024 ze dne 24.5.2024. Toto závazné stanovisko nahradilo předchozí závazné stanovisko ze dne 8.11.2023 pod č.j. HSHMP 57926/2023. Odvolací správní orgán žádostí č. j. MHMP 472832/2025 ze dne 7.5.2025 požádal nadřízený správní orgán, Ministerstvo zdravotnictví ČR, o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 24.7.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví č.j. MHMP 472832/2025, ze dne 7.5.2025, kterým se výše uvedené závazné stanovisko potvrzuje.

Ministerstvo zdravotnictví k námitce uvádí následující: Měření hluku, které bude podkladem pro úřední rozhodnutí a posouzení hlukových poměrů v různých situacích, jako jsou kolaudace, stavební řízení, nebo posuzování vlivu hluku na životní prostředí musí být realizováno držitelem osvědčení o akreditaci nebo držitelem autorizace podle § 83c zákona č. 258/2000 Sb. Tato podmínka je všeobecně známá a orgán ochrany veřejného zdraví nemůže přijmout pro potřeby kolaudace výsledky měření provedené neautorizovanou nebo neakreditovanou laboratoří.

Námitka je nedůvodná.

Vnitřní rozpor v odůvodnění Rozhodnutí Správního orgánu - Správní orgán na str. 39 Rozhodnutí uvádí, že „V dané lokalitě nejsou pouze domy z let 1920-1930, ale jsou zde nové stavby z posledních 50 let (panelové domy, nové domy, nové bytové domy, školka, nové velké developerské projekty a také nové developerské projekty před dokončením například <https://vilaparkklamovka.cz> a <https://opbh-development.cz/projekt/vila-clemance/> a další bytové projekty. Na zmiňovaných mapových podkladech se nachází také výše uvedené velké bytové komplexy včetně nových velkých staveb před kolaudací.“ Odvolatel spatřuje vnitřní rozpor odůvodnění ve skutečnosti, že Správní orgán v jedné části svého odůvodnění do „vymezené“ lokality zahrnuje i místo projektu „Vilapark Klamovka“ a v další části již tuto část do „vymezené“ lokality nezahrnuje. V návaznosti na výše uvedené se tak argumentace Správního orgánu jeví jako tendenční, kdy Správní orgán spíše „hledá“ argumenty, proč rozhodnout v prospěch Žadatele, než aby k celému správnímu řízení přistupoval nezávisle.

Odvolatel spatřuje vnitřní rozpor v odůvodnění rozhodnutí ve skutečnosti, že správní orgán v jedné části zohledňuje širší území (včetně projektů typu Vilapark Klamovka), zatímco v jiné části pracuje s užším vymezením lokality. Tento závěr však vychází z nepochopení metodiky posuzování.

Je třeba rozlišovat mezi širší lokalitou vymezenou v územně analytických podkladech (ÚAP), která slouží k posouzení celkového urbanistického kontextu a vývojových trendů v území a referenční lokalitou, kterou si stavební úřad vymezuje pro detailní posouzení bližšího okolí záměru.

Tyto dva přístupy nejsou v rozporu, ale naopak se vzájemně doplňují. Širší území poskytuje kontext (např. přítomnost novější zástavby, vývoj území, funkční proměny), zatímco referenční lokalita umožňuje přesné posouzení dopadů konkrétní stavby na její nejbližší okolí.

Skutečnost, že správní orgán při hodnocení charakteru území zohlednil i stavby nacházející se mimo úzeji vymezenou referenční lokalitu, není rozporem, ale odpovídá požadavku na komplexní posouzení záměru. Území nelze vnímat jako izolované segmenty bez vazeb na okolí; urbanistická struktura a charakter lokality jsou výsledkem širších vztahů.

Zahrnutí příkladů novější zástavby v širším území proto slouží k doložení, že lokalita není homogenní ani výlučně historická, ale vykazuje vývojovou a typologickou různorodost. To je relevantní pro posouzení souladu záměru s charakterem území.

Naopak vymezení referenční lokality pro účely detailního posouzení (např. odstupů, měřítko či bezprostředních urbanistických vztahů) představuje standardní postup.

Nelze tedy přisvědčit tvrzení odvolatele, že by odůvodnění bylo vnitřně rozporné nebo tendenční. Správní orgán postupoval v souladu s principem komplexního a kontextuálního posouzení, přičemž své závěry opřel o relevantní podklady a úvahy.

Námítka je nedůvodná.

Pohoda bydlení - Odvolatel je přesvědčen, že provedením výstavby v rozsahu, který nyní povolil Správní orgán, dojde nenávratným způsobem k narušení kvality prostředí v lokalitě (ekvivalentní pojem pro pohodu bydlení).

Odvolatel spatřuje zásah do svých veřejných subjektivních práv zejména v tom, že v případě provedení takto rozsáhlé výstavby na přímo sousedícím pozemku bude nenávratně narušeno soukromí a klid, který je s přihlédnutím ke stávající zástavbě pro tuto lokalitu charakteristický a do určité míry ji „definuje“. Správní orgán nemůže pouze strojově povolovat jakoukoliv výstavbu, která splňuje technické požadavky na výstavbu, ale musí vždy zkoumat, zda povolovaná výstavba nebude vytvářet imise, které překračují míru přiměřenou poměrům. Odvolatel je tedy přesvědčen, že provedením výstavby v předkládaném rozsahu, dojde ke vzniku nepřiměřených imisí spočívajících ve ztrátě soukromí, ztrátě výhledu, vzniku nepřiměřeného hluku souvisejícího s probíhající výstavbou a mnohonásobným zvýšení počtu obyvatel (původní objekt sloužil desítky let výhradně k bydlení jedné rodiny) a zastínění budovy ve vlastnictví Odvolatele.

Pokud Správní orgán ve svém Rozhodnutí (str. 70) konstatuje, že „lze vycházet z toho, že pokud záměr splňuje požadavky PSP zejména vzdáleností od hranic sousedních pozemků, včetně odstupového úhlu, regulované výšky, je zachováno dostatečné oslunění okolních pozemků odpovídající místním poměrům“, jedná se o nesprávný závěr, neboť ze splnění odstupových vzdáleností a jiných podmínek stanovených Pražskými stavebními předpisy nelze usuzovat na zachování dostatečného denního osvětlení, které je stanoveno normou ČSN 73 0508-1. Správní orgán tedy postupoval nesprávně, pokud pouze konstatoval, že je zachováno dostatečné oslunění okolních pozemků za předpokladu, že jsou dodrženy Pražské stavební předpisy. Zamýšlená stavba působí v porovnání se stávající stavbou na pozemku Odvolatele solitérním dojmem, a vytváří tak nežádoucí a do okolní zástavby nezapadající dominantu, čímž dochází k porušení zásad územního plánování.

Odvolatel dále uvádí, že v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu nelze považovat dodržení stanovených technických podmínek na výstavbu bez dalšího za postup, kterým nebude narušena pohoda bydlení, neboť „nepřekročení limitních hodnot totiž ještě nutně nemusí znamenat, že zjištěná hladina zatížení způsobené umístěnou stavbou také splňuje požadavek na pohodu bydlení“. Rozsudek NSS ze dne 4. 3. 2009 6 As 38/2008-123.

Tato námitka byly vypořádána podrobně výše. Správní orgán se otázkou kvality prostředí (pohody bydlení) zabýval v rozsahu odpovídajícím právním předpisům i judikatuře správních soudů, na kterou ostatně odvolatel odkazuje. Lze přisvědčit, že dle judikatury Nejvyššího správního soudu (např. sp. zn. 2 As 44/2005-116) je kvalita prostředí souhrnem faktorů, jako jsou hluk, osvětlení, oslunění či celková atmosféra bydlení, a že její posouzení musí být komplexní. Stejně tak platí, že pouhé splnění technických limitů nemusí automaticky znamenat zachování pohody bydlení.

V posuzovaném případě však správní orgán nepostupoval „mechanicky“, jak tvrdí odvolatel, ale vycházel z komplexního posouzení záměru, přičemž zohlednil jak objektivní kritéria, tak konkrétní poměry v území.

K jednotlivým tvrzeným zásahům:

- 1) Oslunění a denní osvětlení - MHMP STR ověřil vliv záměru na oslunění a denní osvětlení výše. Součástí spisu je Studie denního osvětlení z 5. března 2024, kterou vypracoval Martin Stárka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT č. 0007455. Z doložené studie vyplývá, že u všech protilehlých objektů je splněno kritérium přístupu denního světla k průčelí těchto objektů. Posouzení bylo provedeno v souladu s příslušnými technickými normami, včetně ČSN 73 0508-1. Z těchto podkladů vyplývá, že požadované hodnoty jsou splněny, resp. že případné změny nepřekračují míru přiměřenou místním poměrům. Konstatování v odůvodnění rozhodnutí, že při splnění požadavků Pražských stavebních předpisů (zejména odstupů a regulované výšky) je zpravidla zachováno

odpovídající oslunění, nelze vykládat izolovaně. V daném případě bylo toto tvrzení podloženo konkrétním odborným posouzením, nikoliv nahrazeno.

- 2) Soukromí a ztráta výhledu - Ztráta výhledu ani snížení míry soukromí nejsou samy o sobě chráněnými veřejnými subjektivními právy v rozsahu, v jakém je prezentuje odvolatel. V urbanizovaném prostředí dochází běžně ke změnám v prostorových vztazích mezi stavbami. Rozhodující je, zda tyto změny překračují míru přiměřenou poměrům – což v daném případě nebylo zjištěno. Záměr respektuje odstupové vzdálenosti i výškovou regulaci a nevytváří nepřiměřené zásahy do soukromí nad rámec obvyklý v dané lokalitě.
- 3) Hluk (výstavba i provoz) - Dočasné zatížení hlukem v průběhu výstavby je jevem typickým pro jakoukoliv stavební činnost a samo o sobě nepředstavuje nepřipustný zásah, pokud probíhá v mezích právních předpisů. Provozní zatížení bylo posouzeno s ohledem na charakter stavby, přičemž nebylo prokázáno, že by docházelo k překročení hygienických limitů nebo k nepřiměřenému zhoršení poměrů v území. Viz výše.
- 4) Zvýšení intenzity využití území - Skutečnost, že původní objekt byl využíván jednou domácností, neznamená, že území je trvale určeno pouze k takto nízké intenzitě využití. Funkční využití území dle územního plánu připouští i intenzivnější formy bydlení. Navýšení počtu obyvatel proto samo o sobě nepředstavuje nepřipustnou imisi, pokud jsou splněny ostatní regulační a technické požadavky. Záměrem je bytový dům o 4 bytových jednotkách, jedná se o marginální počet obyvatel v území.
- 5) Charakter zástavby a tvrzená dominance stavby - Stavba svou výškou tvoří lokální dominantu. Jedná se o stavbu pro bydlení, proto s ohledem na její charakter nelze konstatovat, že stavba vhodně akcentuje nároží či plní roli lokální dominanty v intencích struktury zahradního města, kde tuto funkci tradičně zastávají objekty veřejné občanské vybavenosti.

Stavební záměr se nachází v prostoru, který je podle územního plánu stabilizovaným územím. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) bodu 3 regulativů územního plánu ve stabilizovaném území „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 hlavního města Prahy“. Z právě citovaného regulativu tedy vyplývá, že při úvahách o souladu stavebního záměru s charakterem území musí stavební úřad i dotčené orgány na úseku územního plánování zohlednit „stávající urbanistickou strukturu“ a „stávající výškovou hladinu“ v řešeném území s ohledem na „převládající výšku v charakteristickém vzorku zástavby“ a „převládající urbanistickou strukturu v charakteristickém vzorku zástavby“ viz rozsudek č. 2 As 186/2024-55.

Navržená stavba převyšuje převládající stávající výškovou hladinu III 0–12 m v charakteristickém vzorku zástavby.

Námítka je částečně důvodná.

Opěrná zeď při hranici Dotčeného pozemku 1 a parc. č. 4112 (dále jen „Dotčený pozemek 2“) - Odvolatel má za to, že konstrukce opěrné stěny při hranici Dotčeného pozemku 1 a Dotčeného pozemku 2 je v rozporu s požadavky Pražských stavebních předpisů, kdy výška opěrné stěny, která má zároveň charakter oplocení přesahuje maximální výšku oplocení stanovenou v § 23 Pražských stavebních předpisů. Odvolatel má dále za to, že řešení opěrných stěn je dle předložené dokumentace vyvolané umělým zvýšením terénu, které vyplývá z návrhu novostavby, a tudíž se jedná o neadekvátní reakci na umístění objektu ve svažitém terénu, kdy toto řešení není nezbytné.

Ust. § 23 PSP vymezuje prostor mezi uliční a stavební čarou, výškou oplocení se toto ustanovení nezabývá.

K samotnému posouzení výšky a charakteru oplocení odvolací správní orgán uvádí, že ust. § 30 PSP připouští variabilitu řešení oplocení s ohledem na místní podmínky, přičemž výšku oplocení lze zvýšit jak z důvodu umístění ve svahu, tak pokud je vyšší oplocení v místě obvyklé. V daném případě oplocení částečně plní i funkci opěrné konstrukce, což odůvodňuje jeho zvýšenou výšku. V úsecích, kde se oplocení nachází ve svahu, je výška do 2,5 m přípustná.

K námitce, že v části oplocení dochází k překročení výšky neprůhledné části nad 1,2 m, odvolací správní orgán uvádí, že je třeba rozlišovat mezi souvislým neprůhledným oplocením a konstrukčními prvky oplocení (podezdívka, opěrná stěna, sloupky). Z projektové dokumentace vyplývá, že uliční oplocení je navrženo jako převážně průhledné s podezdívkou a jednotlivými sloupky, což odpovídá běžnému řešení v lokalitě. Plotové pilíře či konstrukční prvky nelze považovat za souvislou neprůhlednou část oplocení ve smyslu ust. § 30 PSP.

Odvolací správní orgán dále ověřil charakter oplocení v dotčené lokalitě. Z dostupných podkladů vyplývá, že oplocení je zde výrazně různorodé, a to jak z hlediska materiálového řešení, tak výšky a míry transparentnosti. Vyskytují se jak oplocení s podezdívkou a výplněmi mezi sloupky, tak i plnější formy oplocení, včetně případů bez výrazného členění. Příklady v bezprostředním okolí (např. u objektů č. p. 1427, 1430, 1455 v ulici Pod Lipkami či č. p. 1426 v ulici Nad Klamovkou) dokládají, že navržený typ oplocení není v území ojedinělý.

Námitka je nedůvodná.

Větrání garáže - Odvolatel má za to, že není zajištěno odvětrání garážových prostor. V souhrnné technické zprávě je nesprávně uvažováno s pravidelným spouštěním odvětrání v závislosti na základě otevírání garážových vrat, podle průjezdu vozidel. Tento způsob nezajišťuje pravidelné nucené a hygienicky vhodné větrání.

Dle Technické zprávy části D.1.4.c chlazení+větrání na str. 8 bude v garážích provedeno nucené rovnotlaké větrání dle výkresové části – výkres č. D.1.4.c-02 Půdorys 1.PP-chlazení+větrání. Přívod vzduchu bude řešen přes fasádu objektu v 1.PP vedle vjezdových vrat do garáží, opatřen protidešťovou mřížkou. Odvod bude řešen stejným způsobem. Spouštění odvětrání garáží bude záviset na základě čidel v místě parkoviště a na základě čidla otevírání vrat. V souhrnné technické zprávě není tato podrobnost uvedena, nicméně řešení v souhrnné technické zprávě není v rozporu s detailním návrhem, protože větrání garáží se bude odvíjet od četnosti otevírání garážových vrat pomocí čidla. Toto řešení je v souladu s technickými předpisy a projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou.

Námitka je nedůvodná.

Venkovní schodiště - Odvolatel má za to, že v rámci projektové dokumentace nebylo dostatečně prokázáno, že zamýšlené vnější schodiště splňuje požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. V předložené projektové dokumentaci Žadatel žádným způsobem neprokazuje, že došlo ke splnění požadavků na nejmenší podchodnou a průchodnou výšku schodiště. Žadatel dále žádným způsobem neprokazuje, že došlo ke splnění požadavků na nejmenší šířku schodišťového stupně u zakřiveného schodiště. Dále není zřejmý sklon schodišťového ramene.

Dle technické zprávy části D.1.2. stavebně konstrukční řešení na str. 6 pod bodem 7.8. bude venkovní ocelové točité schodiště dodáno odbornou firmou jako zámečnický výrobek. Schodiště bude založeno plošně na základové patce z prostého betonu a povede otvorem v balkónové desce nad 1.NP.

Projektová dokumentace však v textové ani výkresové části neobsahuje konkrétní údaje, na jejichž základě by bylo možné ověřit splnění výše uvedených požadavků, tj. zejména sklon schodišťového ramene, šířku a tvar stupňů u zakřiveného schodiště, nejmenší podchodnou a průchodnou výšku.

Odvolací správní orgán konstatuje, že ve společném řízení musí být z projektové dokumentace jednoznačně prokázáno, že navržené řešení splňuje požadavky právních předpisů. Tento požadavek nelze nahradit obecným odkazem na budoucí dodávku výrobku ani na jeho případnou certifikaci, pokud z předložené dokumentace nevyplývají základní parametry rozhodné pro posouzení souladu s právními předpisy.

Tento nedostatek představuje vadu projektové dokumentace, která brání řádnému posouzení záměru, a je nutné jej odstranit doplněním dokumentace o konkrétní technické parametry schodiště, případně doložením odpovídajícího technického podkladu (např. výrobní dokumentace nebo certifikace výrobku plnícího funkci stavby), z něhož bude splnění požadavků jednoznačně vyplývat.

Námitka je nepřezkoumatelná.

Údržba opěrné zdi na hranici mezi Dotčeným pozemkem 1 a Dotčeným pozemkem 2 - Vzhledem k zamýšlenému umístění opěrné zdi mezi Dotčeným pozemkem 1 a Dotčeným pozemkem 2 není zřejmé, jakým způsobem Žadatel zamýšlí provést výstavbu této opěrné zdi ani jakým způsobem plánuje provádět budoucí údržbu zdi, aniž by mu Odvolatel umožnil vstup na pozemek v jeho vlastnictví. K tomuto Odvolatel uvádí, že jeho zájem na nerušeném užívání pozemku převyšuje nad zájmem Žadatele umístit na hranici pozemku takto objemnou stavbu pouze za účelem následného umístění ještě objemnější stavby (bytového domu). Pokud by Žadatel na pozemku umístil stavbu odpovídající jeho charakteristice a vlastnostem, nebylo by nutné umísťovat jakékoliv opěrné zdi (tuto skutečnost potvrzuje i to, že původní stavba stála na pozemku desítky let a nevyžadovala jakékoliv další opěrné zdi).

MHMP STR z výkresu č. D.1.1.19 schéma opěrných zdí zjistil, že opěrná zeď není umístěna na hranici pozemku parc.č. 4074 a 4076/1 v k.ú. Smíchov. Opěrná zeď je navržena v odstupové vzdálenosti 0,8 m od pozemku parc.č. 4074 v k.ú. Smíchov a v odstupové vzdálenosti 0,5 m od pozemku parc.č. 4076/1 v k.ú. Smíchov.

Z uvedeného plyne, že opěrná zeď je navržena v odstupu od hranice pozemků, čímž je vytvořen manipulační prostor na pozemku stavebníka. Námitka, že by údržba zdi nutně vyžadovala vstup na sousední pozemek, proto nebyla prokázána.

Správní orgán dále konstatuje, že projektová dokumentace řeší opěrnou zeď jako součást stavebního záměru na pozemku stavebníka, přičemž její realizace i následná údržba musí být zajištěny tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků sousedních pozemků.

K námitce týkající se „nepotřebnosti“ opěrné zdi správní orgán uvádí, že posouzení vhodnosti technického řešení náleží projektantovi a je předmětem ověření v rámci projektové dokumentace. Skutečnost, že původní stavba opěrnou zeď nevyžadovala, není rozhodná, neboť nový záměr má odlišné prostorové a konstrukční řešení a jiné nároky na stabilizaci terénu. Jak již MHMP STR konstatoval výše, terénní úpravy pozemků podobného rozsahu jsou v místě obvyklé.

Odvolací správní orgán proto uzavírá, že opěrná zeď není navržena na hranici pozemků, ale v odstupu na pozemku stavebníka, projektové řešení nevyklučuje její realizaci a údržbu bez zásahu do sousedního pozemku a námitka odvolatele nebyla podložena konkrétními skutečnostmi, které by svědčily o nepřipustném zásahu do jeho práv.

Námitka je nedůvodná.

Bilance zemních prací - V záměru Žadatele není nijak stanoveno množství vytěženého výkopku při zemních pracích pro stavební jámu, jakož i zcela chybí informace o zpětných násypch. Z toho plyne obava jednak ohledně budoucí konfigurace terénu na pozemku BD Nad Klamovkou, ale zároveň není vůbec zřejmé, jak bude vypadat dopravní zatížení nákladními vozy pro odvoz/dovoz zeminy při provádění stavebních prací;

Odvolací správní orgán konstatuje, že projektová dokumentace pro společné povolení skutečně neobsahuje konkrétní kvantifikaci objemu výkopku ani detailní bilanci zemin (tj. rozsah odvozu a zpětných násypů). V tomto rozsahu lze tedy odvolateli přisvědčit, že dokumentace neřeší uvedenou problematiku v podrobnostech. V souhrnné technické zprávě na str. 18 v bodě B.2.6 písm. b) jsou uvedeny zemní práce následovně: „Před zahájením prací na stavbě bude v půdorysné stopě bytového domu provedla skrývka svrchní vrstvy v mocnosti cca 25 cm. Tato vrstva bude deponována na pozemku a zpětně použita jako humózní vrstva na zahrady. Díky stísněným poměrům na pozemku stavby se předpokládá, že cca polovina vytěžené zeminy bude deponována trvale mimo pozemek na zasmělněnou mezideponii. V maximální míře bude využívána kapacita pozemku, proto se jeví vybudování jižní opěrné stěny jako klíčové pro usnadnění těchto prací. Bude podrobněji řešeno v projektu POV v navazujícím stupni dokumentace.

Výkopy budou provedeny pro základovou desku a základový pás. Dále pro veškeré okolní úpravy na pozemku – zpevněné plochy, oplocení, venkovní schodiště... Zajištění stavební jámy je řešeno svahováním ve sklonu 2:1 (výška výkopu ku půdorysnému průmětu výkopu) a záporovým pažením.

Výkopy větších hloubek je třeba pažit, roubit. Základovou spáru je třeba chránit před promrzáním a rozbodáním.“

Dále je v souhrnné technické zprávě na str. 41 v bodě B.8 písm. i) popsána bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin následovně: „Bilance zemních prací navazuje na řešení terénních úprav na pozemku. Před zahájením prací na stavbě dojde v půdorysné stopě bytového domu ke skrývce svrchní vrstvy v mocnosti 20 cm. Tato vrstva bude deponována na pozemku a zpětně použita na ohumusování zahrady. Výkopek z výkopových prací bude o objemu 930 m³. Část z něj 330 m³ bude použito na zpětné zásypy, vyrovnání ploch zahrad a ozelenění ostatních ploch, objem 600 m³ bude deponován trvale mimo pozemek.“

Souhrnná technická zpráva obsahuje dostatečně podrobné údaje o zemních pracích ve vztahu ke stavební jámě. Podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, konkrétně části B, oddílu B.8 písm. i), má přitom projektová dokumentace obsahovat bilanci zemních prací a požadavky na přísun nebo deponii zemin.

Pokud jde o dopravní zatížení, správní orgán konstatuje, že projektová dokumentace sice obsahuje základní údaje o objemu zeminy určené k odvozu, avšak detailní organizace dopravy (počet jízd, časování, konkrétní trasy) není v předložené dokumentaci rozpracována.

K námitce dopravního zatížení při výstavbě správní orgán uvádí, že se jedná o dočasný vliv spojený s realizací stavby, který je ze své podstaty časově omezený. Konkrétní organizace dopravy stavební techniky (včetně počtu jízd a tras) je předmětem následného řešení v rámci provádění stavby a musí být v souladu s příslušnými právními předpisy, včetně ochrany okolí před nadměrným zatížením.

Námitka je nedůvodná.

Inženýrsko geologicky průzkum - nesoulad zjištění s povoleným záměrem - Odvolatel poukazuje na skutečnost, že dle inženýrsko-geologického průzkumu, který je součástí dokumentace pro povolení záměru Žadatele, je lokalita charakteristická pro střídání různorodých vrstev podloží. Projektová dokumentace pracuje nicméně s plošným založením na desce, lze se tedy domnívat, že pro schválení záměru Žadatele byl zvolen tento technicky a ekonomicky méně náročný postup, a to i přesto, že toto řešení vystavuje všechny stavby v okolí neúměrnému hluku a vibracím a hrozí zde statické narušení okolních staveb. Pro zajištění bezpečnosti a stability záměru i sousedních staveb Odvolatel trvá na provedení založení na nestabilním podloží právě formou pilotového založení.

MHMP STR konstatuje, že podle technické zprávy části D.1.2. stavebně konstrukční řešení na str. 5 pod bodem 7.1. bude bytový dům založen hlubině na pilotách. Ve statickém výpočtu byla ověřena možnost návrhu nejvíce zatížené piloty. Teprve na pilotách budou uloženy železobetonové monolitické základové prahy, na kterých bude dále uložena základová deska tl. 300 mm. Základová deska bude řešena jako vodonepropustná konstrukce, tzv. „bílá vana“. Rovněž z výkresu č. D.1.2.b-1 základové konstrukce je zjevné, že stavba bude založena na pilotech.

Z uvedeného je zřejmé, že se nejedná o prosté plošné založení na terénu, jak tvrdí odvolatel, ale o kombinovaný systém hlubinného založení, který reflektuje geologické poměry v území.

K námitce týkající se možných negativních vlivů na okolní stavby správní orgán uvádí, že způsob založení byl navržen na základě inženýrskogeologického průzkumu a statického posouzení. Nebylo prokázáno, že by navržené řešení vedlo k nepřiměřenému zatížení okolních staveb vibracemi či ohrožení jejich statiky. Tyto vlivy jsou navíc řešeny příslušnými technologickými postupy provádění stavby, které musí být v souladu s právními a technickými předpisy.

Požadavek odvolatele na konkrétní způsob založení (pilotové založení) je nadto bezpředmětný, neboť tento způsob je v projektové dokumentaci již navržen. Současně platí, že volba konkrétního technického řešení náleží projektantovi a stavebníkovi, pokud je prokázán jeho soulad s právními předpisy a nedochází k nepřípustnému zásahu do práv třetích osob.

Námitka je nedůvodná.

Staveniště - Ve výkresové části dokumentace chybí výkresy výkopů vč. zajištění stavební jámy. V textu projektové dokumentace se hovoří mimo svahování základové jámy i o zajištění stavební jámy. U zajištění stavební jámy nelze vyloučit dopady do pozemku ve vlastnictví Odvolatele a s tím přímo související vznik škody Odvolateli. Vlastní zařízení staveniště (buňky a mobilní toalety) je v bezprostřední blízkosti hranice Dotčeného pozemku 1 a jeho pobytové části zahrady. V tomto případě bude zařízení staveniště zdrojem nadměrné hluchosti, prašnosti a nežádoucího zápachu z toalet. Výše popsany záměr tak vytváří přímou imisi, která není přiměřená místním poměrům a Odvolatele může zatěžovat po dobu až 3 let.

Z výkresové části projektové dokumentace není zřejmý způsob řešení odvodnění staveniště ani poloha mycího místa pro staveništní dopravu a stroje. Odvolatel se domnívá, že vzhledem k poloze staveniště je zde důvodná obava, že ze zařízení staveniště bude stékat dešťová voda na Dotčený pozemek 1 ve vlastnictví Odvolatele.

Není dostatečně vymezena jeřábová dráha, kdy současně není znázorněno jeřábové protizávaží. Z toho důvodu je zde důvodná obava, že jeřábová dráha bude zasahovat nad Dotčený pozemek 1 ve vlastnictví Odvolatele. Současně ze znázorněné jeřábové dráhy (výkresová část) není zřejmé, jakým způsobem bude zamezeno otáčení jeřábu nad Dotčeným pozemkem 1 ve vlastnictví Odvolatele, a to s břemenem i bez břemene.

Projektová dokumentace skutečně neobsahuje výkresy stavební jámy včetně jejího zajištění, textová část souhrnné technické zprávy v bodě B.8 zásady organizace výstavby uvádí způsob provedení zajištění stavební jámy na str. 18 v bodě B.2.6 v části zemní práce.

Odvolateli lze přisvědčit, že dokumentace není zpracovaná dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Z projektové dokumentace dále nevyplývá, že by stavební práce (včetně zajištění stavební jámy) měly zasahovat na pozemek odvolatele. V souhrnné technické zprávě na str. 40 je uveden výčet pozemků pro dočasné a trvalé zábory pro staveniště. Pozemek odvolatele se ve výčtu pozemků nenachází. Pokud by k takovému zásahu mělo dojít, je podmíněn právním titulem (např. souhlasem vlastníka).

Umístění zařízení staveniště v blízkosti hranice pozemku může představovat dočasné zatížení okolí. Tyto vlivy (hluk, prašnost, hygienické zázemí) jsou však typickým a časově omezeným důsledkem realizace jakékoliv stavby. Musí být řízeny v souladu s právními předpisy, zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a životního prostředí. Ve výkresu č. C.6 situační výkres ZOV není zakreslena kóta označující vzdálenost buněk od pozemku parc.č. 4074 v k.ú. Smíchov.

Odvolateli lze přisvědčit, že dokumentace není zpracovaná dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (nad rámec odvolací správní orgán rovněž uvádí, že projektová dokumentace neobsahuje např. rozměry umísťovaných objektů, vzdálenost od sousedních pozemků).

Projektová dokumentace dále skutečně neobsahuje návrh řešení odvodnění staveniště ani přesnou polohu mycího místa pro stavební techniku. Současně však platí, že stavebník je povinen zajistit, aby nedocházelo ke stékání vody či znečištění na sousední pozemky. Tato povinnost vyplývá přímo z právních předpisů.

Platí, že provoz stavebního jeřábu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv třetích osob, zejména nesmí docházet k nepovolenému přenosu břemen nad cizími pozemky. Zajištění těchto podmínek je povinností stavebníka při realizaci stavby a musí být uvedeno v projektové dokumentaci.

Námítka je důvodná.

Nesprávný výpočet koeficientu zastavěnosti - S ohledem na limity zastavěnosti stanovenými Pražskými stavebními předpisy a dalšími podzákonnými právními předpisy je Odvolatel přesvědčen o tom, že výpočet zastavitelnosti (maximální hrubé podlažní plochy) byl proveden nesprávně, kdy byla Správním orgánem zcela ignorována metodika výpočtu pro stabilizované území. Stavba tak byla nesprávně kategorizována.

Záměr se nachází dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území. Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové

hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“ Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované“. Každé území je vymezeno konkrétními limity stanovenými platným územním plánem, které určují podmínky a rozsah využití daného území. Nelze po stavebníkovi požadovat dodržení dalších omezení či limitů, které nejsou v územním plánu uvedeny nebo s ním v souladu, protože právě územní plán je závazným dokumentem pro rozhodování o využití území a stanovuje jasné hranice, v nichž může být rozvoj a výstavba realizována. Tedy požadavky na dodržování limitů musí respektovat výhradně ty regulace, které platný územní plán určuje.

Ve stabilizovaném území se neuplatňuje regulace prostřednictvím koeficientů míry využití území (KPP, KZ), nýbrž je rozhodující posouzení souladu záměru se stávající urbanistickou strukturou, zejména z hlediska jeho výškových a objemových parametrů. Z provedeného posouzení vyplývá, že záměr tyto parametry respektuje a nevymyká se charakteru zástavby v daném území při zohlednění širších urbanistických souvislostí lokality, tak jak je vnímána územním plánem.

Dotčené orgány na úseku územního plánování s výškovou hladinou stávající zástavby ve svých závazných stanoviscích nijak neoperují. Ministerstvo zmiňuje toliko výšky jednotlivých budov a jejich podlažnost v okolí stavebního záměru. Zohlednění těchto prvků jistě může být relevantní při odborné úvaze o „stávající urbanistické struktuře“, ovšem o „převládající výšce v charakteristickém vzorku zástavby“ bez dalšího nevypovídá, neboť není zřejmé, jaká výška budov v posuzované lokalitě převažuje, resp. zda uvedené budovy tvoří v místě typický (charakteristický) vzorek zástavby. Údaj o podlažnosti je pak z pohledu výškové hladiny zcela irelevantní. Posouzení výškových hladin s ohledem na převládající výšku v charakteristickém vzorku zástavby náleží stavebnímu úřadu. Orgány územního plánování posuzují zástavbu v jiném měřítku, než je podrobnost stavebního úřadu, který posuzuje konkrétní parametry a srovnává navržený záměr s nejbližší okolní zástavbou, na kterou by měl navrhovaný záměr vhodně reagovat.

Námítka je nedůvodná.

Uliční čára, umístění stavby - Dále je Odvolatel přesvědčen, že povolovaná stavba zcela ignoruje uliční čáru ve stabilizovaném území „Hřebenky“. Umístění záměru Žadatele kolmo na vrstevnice, nikoliv po vrstevnici, jako veškeré ostatní stavby v tomto stabilizovaném území, je v rozporu s charakterem stabilizovaného území.

Dle ust. § 12 odst. 1 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Dále dle ust. § 22 odst. 1 písm. a) se stavby umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech.

V posuzovaném případě je uliční čára v území jednoznačně identifikovatelná na základě existujícího uličního prostranství. Navrhovaná stavba tuto uliční čáru respektuje, neboť je umístěna v odpovídající vazbě na veřejný prostor a nevystupuje z vymezeného rámce uličního prostranství. Záměr současně nezakládá novou uliční čáru, ale navazuje na stávající urbanistickou strukturu.

K námitce týkající se orientace stavby vůči vrstevnicím odvolací správní orgán uvádí, že orientace stavby (po vrstevnici či kolmo na ni) není sama o sobě regulativem stanoveným právními předpisy, ani není určujícím kritériem pro posouzení souladu s charakterem stabilizovaného území. Tvrzení odvolatele, že veškeré stavby v lokalitě jsou umísťovány výhradně po vrstevnici, není podloženo. Urbanistická struktura území „Hřebenky“ je naopak variabilní, přičemž orientace jednotlivých staveb reaguje na konkrétní podmínky parcelace, přístupů a morfologie terénu. Jak již bylo posouzeno výše, stavba vhodným způsobem přesně kopíruje stávající zástavbu s ohledem na solitérní stavby. Více k této námitce výše.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé své námítky opakovaně doplňovali a blíže odůvodňovali. Odvolací správní orgán výše vypořádal všechny námítky odvolatelů, včetně jejich doplnění.

Stavebník v průběhu odvolacího řízení opakovaně doplňoval svou žádost, a to včetně částí projektové dokumentace. Jednotlivými doplněnými podklady se bude zabývat stavební úřad, který je posoudí, vyzve stavebníka k dalšímu doplnění a o žádosti znovu rozhodne. Odvolací správní orgán i s ohledem na zachování dvojinstančnosti řízení, jelikož se řízení vede dle starého stavebního zákona a neuplatní se zde apelace, se nebude vyjadřovat k doplněným podkladům, neboť to je právě věcí stavebního úřadu jako správního orgánu prvního stupně.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, jakož i na zjištěné vady řízení a nedostatky v posouzení věci, dospěl odvolací orgán k závěru, že napadené rozhodnutí nemůže obstát, a proto je podle příslušných ustanovení právních předpisů zrušil. Odvolací orgán přitom zohlednil zejména potřebu řádného a úplného zjištění skutkového stavu věci, jakož i nutnost jeho náležitého právního posouzení.

Odvolací orgán dále neseznamoval účastníky řízení s nově doplněnými podklady pro rozhodnutí, neboť by takový postup byl v rozporu se zásadou procesní ekonomie a vedl by k neúčelnému prodlužování řízení, aniž by to mohlo mít podstatný vliv na ochranu práv účastníků. Tento postup byl zvolen rovněž s ohledem na skutečnost, že řízení bude v důsledku zrušení rozhodnutí pokračovat před správním orgánem prvního stupně, který je povinen zajistit plné uplatnění procesních práv účastníků.

V dalším řízení je správní orgán vázán právním názorem odvolacího orgánu a je povinen odstranit vytýkané vady, podklady znovu a v jejich vzájemných souvislostech vyhodnotit a následně ve věci znovu rozhodnout. Současně je povinen dbát na to, aby jeho nové rozhodnutí bylo řádně a přesvědčivě odůvodněno, vycházelo ze spolehlivě zjištěného skutkového stavu a bylo v souladu s příslušnými právními předpisy.

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

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. JUDr. Martin Kopecký, CSc., advokát, IDDS: n8xg7xq

místo podnikání: Kaprova 15/11, 110 00 Praha 1

zastoupení pro: AGO Development s.r.o., IDDS: p3yjr5u

sídlo: Pod svahem č.p. 1881/19, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47

2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

3. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

4. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1-Nové Město

5. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

6. JUDr. Karel Vlček advokát, IDDS: u7qqyrx

místo podnikání: U Hostavického potoka č.p. 787/37, Praha 9-Hostavice, 198 00 Praha 98

zastoupení pro: Mgr. Vlasta Balíková, Nad Klikovkou 1477/14, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Ivan Benda, Pod Klamovkou 472/7, 150 00 Praha 5-Košíře

zastoupení pro: Jan Čejchan, Nad Klikovkou 1444/23, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Mgr. Magdalena Flaksová, Nad Klikovkou 1790/6, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: RNDr. Květoslava Fuksová, CSc., Nad Klikovkou 1790/6, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Johana Grohová, Zborovská 1074/30, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: JUDr. Iveta Hodková, CSc., Nad Klamovkou 1415/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Terezie Hradilková, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: prof. Ing. Eduard Hulicius, CSc., Nad Klikovkou 1402/15, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Drahomíra Křepinská, Nad Klikovkou 1439/33, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Mgr. Marie Martinovská, Nad Klamovkou 1463/5, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Mgr. Petr Mucha, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: MDDr. Pavlína Novotná, Nad Klikovkou 1475/10, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Mgr. Veronika Petr Krejčová, Nad Klikovkou 1401/17, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Daniel Schenk, Podbělohorská 1437/56, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Jiří Skočdopole, Nad Klamovkou 1826/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Ing. Georgi Štilijanov, CSc., V Aleji 1020/1, 252 19 Rudná

zastoupení pro: Marie Tomková, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5-Smíchov

7. Filip Chytrý, IDDS: fx2hew7

místo podnikání: Malátova č.p. 633/12, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Ing. René Siwy, Nad Lomem 838/20, Praha 4 – Braník, 147 00 Praha 47

8. Městská část Praha 5, Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozvoje, IDDS: yctbyzq

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

9. Sára Uličníková, IDDS: dw7znfu

místo podnikání: Radlická č.p. 751/113e, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58

zastoupení pro: Vila Klamovka, s.r.o., U Zvoňárky 291/3, 120 00 Praha 2-Vinohrady

II. ostatní

10. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu

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

11. 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
12. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
13. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov + spis

III. na vědomí

14. MHMP STR spis