

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI

USNESENÍ

č. Z-28-013-26

ze dne 30.9.2026

Petice proti nepřiměřené developerské výstavbě v Tyršově čtvrti v Modřanech

28. zasedání Zastupitelstva městské části

1. bere na vědomí

- 1.1. petici občanů proti plánované výstavbě bytového domu o osmi bytových jednotkách na pozemku parc. č. 1504 a 1505/1 v katastrálním území Modřany, v ulici Ke schodům č. 1465/14,
Viz příloha tohoto usnesení
- 1.2. obavy petentů týkající se zejména možného narušení charakteru stávající vilové zástavby, zvýšení dopravní zátěže, kapacity technické infrastruktury, zastínění a narušení soukromí okolních nemovitostí a možného ovlivnění hydrogeologických poměrů, okolní zeleně a přilehlého lesa

2. vyjadřuje

- 2.1. podporu požadavku petentů na zachování stávajícího rezidenčního a vilového charakteru dotčené lokality Tyršovy čtvrti,
- 2.2. nesouhlas se záměrem výstavby bytového domu na pozemku parc. č. 1504 a 1505/1 v předloženém rozsahu a podobě, pokud nebude prokázáno, že záměr respektuje charakter okolní zástavby a nebude mít nepřiměřené negativní dopady na okolní nemovitosti, dopravní a technickou infrastrukturu a životní prostředí,
- 2.3. že pokud nebude záměr respektovat charakter okolní zástavby a bude mít nepřiměřené negativní dopady na okolní nemovitosti a dopravní a technickou infrastrukturu, tak městská část Praha 12 v rámci své samostatné působnosti a zákonných možností nedá souhlas s připojením na síť přes své pozemky

3. požaduje,

- 3.1. aby městská část jako účastník řízení při posuzování uvedeného stavebního záměru byly v rámci příslušných postupů důsledně prověřeny zejména:
 - a) soulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací,
 - b) přiměřenost objemu, výšky a charakteru stavby vzhledem ke stávající okolní zástavbě,
 - c) dopady stavby na dopravní a technickou infrastrukturu,
 - d) dopady stavby na oslunění, zastínění a soukromí okolních nemovitostí,
 - e) možné ovlivnění hydrogeologických poměrů v území v souvislosti s realizací podzemních garáží, zejména případné dopady na hladinu podzemní vody a okolní studny,
 - f) možné dopady stavby na přilehlý les, zeleň a místní ekosystém,
- 3.2. aby městská část Praha 12 v rámci své samostatné působnosti a svých zákonných možností hájila zachování charakteru vilové zástavby v Tyršově čtvrti,
- 3.3. aby byl při dalším rozvoji území zohledněn připravovaný požadavek na pořízení Metodiky rozvoje lokalit zahrnutých ve studii charakteru zástavby zahradního města na Praze 12 v této i

dalších lokalitách, jejímž cílem je stanovit jasnější urbanistická a objemová pravidla pro další výstavbu

4. u k l á d á

4.1. Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA - starostovi

- 4.1.1. seznámit a založit u příslušných orgánů hlavního města Prahy a dalších orgánů, které se budou k záměru vyjadřovat, s tímto usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 a s obsahem předložené petice,

Termín: bezodkladně

- 4.1.2. předat toto usnesení a petici příslušnému odboru Úřadu městské části Praha 12 k založení k podkladům vztahujícím se k uvedenému stavebnímu záměru,

Termín: bezodkladně

- 4.1.3. informovat petiční výbor o přijatém usnesení Zastupitelstva městské části Praha 12

Termín: bezodkladně

Poměr hlasů: 32 pro 0 proti 0 se zdrželo

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Petr Šula
1. místostarosta

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

Předkladatel: Rada MČ Praha 12

Zpracovatel Bc. Renata Zapletalová, vedoucí oddělení podpory vedení městské části OKS, Ing. Michal Pajskr, architekt městské části

Na vědomí: Bc. Renatě Zapletalové - vedoucí oddělení podpory vedení městské části OKS

Tisk: Z-1943

PETICE

proti nepřiměřené developerské výstavbě v Tyršově čtvrti v Modřanech

Dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním, se níže podepsaní občané obracejí na příslušné orgány veřejné správy s touto peticí.

My, níže podepsaní obyvatelé městské části Praha 12, vlastníci nemovitostí v této lokalitě i další občané, kterým záleží na zachování charakteru Tyršovy čtvrti v Modřanech a na ochraně stabilizovaných vilových a zahradních čtvrtí před nepřiměřenou developerskou výstavbou, touto peticí **vyjadřujeme zásadní nesouhlas s plánovanou výstavbou bytového domu** na pozemku parc. č. 1504 a 1505/1 v katastrálním území Modřany (Ke schodům 1465), aktuálně nazvaného „Rezidence Ke schodům“, která je evidována na odboru výstavby městské části Prahy 12.

Nejde přitom pouze o jeden stavební záměr, ale o budoucnost celé Tyršovy čtvrti – tedy o to, zda tato část Modřan zůstane stabilizovanou rezidenční lokalitou se solitérní zástavbou rodinných domů, nebo zda se postupně začne měnit v intenzivnější developerskou zástavbu, která by zásadně změnila její charakter.

Podle Metropolitního plánu hl. m. Prahy je Tyršova čtvrť lokalitou se strukturou zahradního města, jejíž strukturu tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách. Metropolitní plán současně uvádí, že vymezením této lokality se strukturou zahradního města chrání její základní strukturální rysy a podporuje jejich posílení. Lokalita je navíc vymezena jako stabilizovaná, tedy jako území, ve kterém se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.

Navrhovaná stavba zejména svou výškou a mírou zastavěnosti pozemku výrazně přesahuje měřítko převládající v okolní zástavbě rodinných domů a představuje tak významný zásah do jejího charakteru. Tento závěr ostatně potvrzuje i vydané jednotné environmentální stanovisko odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12, podle něhož je „záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí nepřijatelný“.

Současně upozorňujeme, že nejde o izolovaný projekt. V bezprostřední blízkosti této lokality je připravován také další developerský záměr bytového domu na pozemku parc. č. 1540 v katastrálním území Modřany (ulice Do čtvrti). Přestože tento záměr dosud nebyl povolen, jeho případná realizace by spolu s projektem „Rezidence Ke schodům“ mohla vést ke kumulativním dopadům na dopravní zatížení, životní prostředí i charakter celé Tyršovy čtvrti.

Při posuzování těchto záměrů je proto nezbytné zohlednit jejich kumulativní dopady na území, zejména z hlediska dopravní zátěže, intenzity využití území, vlivů na životní prostředí a celkového charakteru stabilizované rezidenční lokality.

Prostřednictvím této petice žádáme orgány městské části Praha 12 a hlavního města Prahy, aby využily v mezích platných právních předpisů všechny dostupné nástroje a zabránily realizaci výše uvedených záměrů; aby zejména:

- uplatňovaly práva účastníka řízení dle stavebního zákona, pokud jim toto postavení v daném řízení přísluší,
- uplatnily práva vlastníka dotčených pozemků či veřejné infrastruktury k ochraně veřejného

zájmu,

- důsledně posoudily soulad záměrů s regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, zejména pro stabilizované území v ploše využití OB – čistě obytné,
- zohlednily kumulativní dopady více připravovaných stavebních záměrů v této části Modřan a jejich možné precedentní dopady na budoucí vývoj zástavby v Tyršově čtvrti, zejména s ohledem na dopravní zatížení, kapacitu veřejné infrastruktury a zachování charakteru stabilizované rezidenční lokality, a to i v případě realizace obdobných projektů na více pozemcích v této části území.
- chránily a zachovaly stávající charakter vilové a zahradní čtvrti Tyršova čtvrtě v Modřanech.

S umístěním navrhovaného bytového domu „Rezidence Ke schodům“ na pozemku parc. č. 1505/1 nesouhlasíme zejména z těchto důvodů:

— Narušení charakteru vilové čtvrti v rozporu s územním plánem

Lokalita Tyršovy čtvrti v Modřanech je tvořena převážně solitérní zástavbou rodinných domů v zahradách a výstavba plánovaného bytového domu o osmi bytových jednotkách se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím je v naprostém rozporu s charakterem okolní zástavby. Pozemek se nachází ve stabilizovaném území, kde je cílem především zachování a citlivé doplnění stávající urbanistické struktury při respektování charakteru území.

Navrhovaná stavba však nerespektuje strukturu zástavby zahradního města, pro které jsou typické solitérní rodinné domy o maximálně dvou nadzemních podlažích s podkrovím ponechávající na pozemku dostatečný podíl zeleně.

Ve stabilizovaném území přitom podle principů územního plánování není cílem další intenzifikace zástavby, ale zachování a doplnění stávající urbanistické struktury při respektování charakteru území.

V kontextu dalších připravovaných developerských záměrů v této části Modřan by navíc povolení předloženého projektu mohlo vytvořit precedent vedoucí k postupné změně charakteru celé Tyršovy čtvrti.

— Míra zastavěnosti pozemku

Navržená stavba výrazně zvyšuje míru zastavění pozemku oproti okolní zástavbě rodinných domů a výrazně omezuje prostor pro zeleň.

Rozsáhlé podzemní podlaží s garážemi, které bude kopírovat v podstatě téměř velikost celého pozemku, představuje výrazný zásah do terénu a není v souladu s charakterem okolní zástavby rodinných domů, pro kterou je typické zachování významného podílu zelených ploch na pozemcích.

— Negativní vliv na okolní nemovitosti

Plánovaná stavba by přinesla výrazné negativní dopady pro obyvatele okolních nemovitostí, zejména zastínění domů, světelné imise z velkoformátových oken a dveří či ohrožení hladiny podzemní vody ve studnách v širším okolí. Dále pak půjde o hluk způsobený provozem technických zařízení domu a zvýšeným pohybem motorových vozidel a osob.

V důsledku nepřiměřené míry zastavěnosti pozemku, výšky záměru a umístění rozsáhlých pobytových teras by pak stavba výrazně narušila soukromí stávajících obyvatel okolních domů. Všechny tyto dopady je přitom nezbytné hodnotit v jejich vzájemných souvislostech.

Realizace navrženého projektu by tedy vedla ke zhoršení kvality prostředí v lokalitě a ke snížení kvality bydlení v okolních rodinných domech.

— Zahuštění dopravy a nedostatečná veřejná infrastruktura

Osm nových bytových jednotek nahrazujících původní rodinný dům přinese neúměrné množství nových obyvatel a motorových vozidel, na jejichž provoz nejsou dimenzovány okolní ulice v Tyršově čtvrti (zejména ulice Ke Schodům) ani místní občanská vybavenost.

V případě realizace více obdobných projektů v této části Modřan by navíc mohlo dojít k výraznému kumulativnímu nárůstu dopravní zátěže v celé lokalitě.

Ulice Ke Schodům má šířku veřejného prostoru přibližně 8 m, což odpovídá komunikaci obsluhující rodinné domy. Podle § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu je však pro přístup k bytovému domu stanovena minimální šířka veřejného prostranství 12 m. **Parametry ulice Ke Schodům proto zjevně neodpovídají standardům přístupu ke stavbě tohoto typu.** Přístup k pozemku je přitom možný pouze z této komunikace a její rozšíření ani alternativní dopravní napojení nejsou v dané lokalitě reálně proveditelné.

— Nerespektování ochranného pásma lesa

Pozemek se nachází přímo na hranici lesa, tedy v jeho ochranném pásmu, což však návrh stavby nijak nereфлекtuje.

Les tvoří přirozenou hranici této rezidenční lokality a je jedním z důvodů, proč je tato část Modřan dlouhodobě vnímána jako klidné místo pro bydlení. Všechny stávající domy v ulici Ke schodům jsou přitom na svých pozemcích umístěny v části pozemku blíže k ulici, takže les zůstává přirozenou zadní hranicí navazující na zelené plochy zahrad.

Navržená stavba však tento princip nerespektuje a zasahuje svým umístěním až k lesu.

Navržený objekt je přitom podle projektové dokumentace umístěn přibližně 2,5 m od okraje lesa, tedy hluboko uvnitř ochranného pásma lesa. Orgán státní správy lesů ve svém stanovisku uvádí, že takové řešení může způsobit narušení kořenových systémů stromů, změnu vodního režimu a negativní ovlivnění zdravotního stavu lesního porostu.

Z těchto důvodů dospěl příslušný orgán k jednoznačnému závěru, že „**záměr je z hlediska ochrany lesa nepřijatelný a nelze souhlasit s dotčením pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa**“.

— Nesoulad rozsahu stavby s parametry pozemku

Na daném pozemku se současně uplatňují požadavky vyplývající z charakteru uliční zástavby, omezení související s bezprostřední blízkostí lesa a omezené parametry přístupové komunikace.

Tyto objektivní limity významně omezují stavební prostor na pozemku a jsou v zásadním rozporu s umístěním objektu navrženého rozsahu. Navrhovaný bytový dům tak svým objemem a provozními nároky zjevně neodpovídá prostorovým a technickým podmínkám této lokality.

— Možné narušení hladiny podzemní vody

Plánovaná výstavba rozsáhlých podzemních garáží může narušit hydrogeologické poměry v lokalitě a ohrozit hladinu vody ve studnách v okolí. Proto by měl být před případnou realizací záměru vypracován podrobný hydrogeologický průzkum.

— Dopady na životní prostředí a zdraví lidí

Rozsáhlá výstavba bytového domu o třech nadzemních patrech a s patrem podzemních garáží může mít negativní dopad na přilehlý les, biodiverzitu v širokém okolí i zdraví lidí, a to zejména v důsledku zvýšené hlučnosti, prašnosti, vibrací a dopravní zátěže, mimo jiné v souvislosti s velmi výrazným nárůstem pohybu těžké stavební techniky.

Pro úplnost dodáváme, že respektujeme právo vlastníka pozemku nakládat se svým majetkem, avšak požadujeme, aby navrhovaná stavba svými parametry, a to zejména výškou, mírou

zastavěnosti pozemku a provedením, nepřekračovala limity stanovené právními předpisy a regulativy závazné pro umístování staveb ve stabilizovaném území.

Zachování charakteru Tyršovy čtvrti a kvality bydlení jejích obyvatel považujeme za významný veřejný zájem, který by měl být při rozhodování o těchto záměrech plně respektován.

Proto požadujeme, aby orgány městské části Praha 12 a hlavního města Prahy využily v mezích platných právních předpisů všechny dostupné nástroje a zabránily realizaci výše uvedených záměrů.

Žádáme, aby tato petice byla projednána na jednáních orgánů městské části Praha 12 ve smyslu § 8 odst. 2 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze, a aby s jejím obsahem byl současně seznámen také Magistrát hlavního města Prahy jako nadřízený správní orgán ve věcech územního plánování a stavebního řízení.

Současně žádáme, aby byli zástupci petičního výboru přizváni k projednání této petice na jednání zastupitelstva městské části Praha 12 a aby jim bylo umožněno vystoupit k jejímu obsahu.

V Praze dne 17.3.2026

Petiční výbor:

Jméno a příjmení: Markéta Heuslerová

Adresa:

Podpis:

Jméno a příjmení: Jan Heusler

Adresa:

Podpis:

Jméno a příjmení: Jan Slaviček

Adresa:

Podpis:

Jméno a příjmení: Ing. Jan Slabihoud

Adresa:

podpis:

Petiční výbor určuje jako osobu oprávněnou jednat jeho jménem:

Jméno a příjmení: Jan Heusler

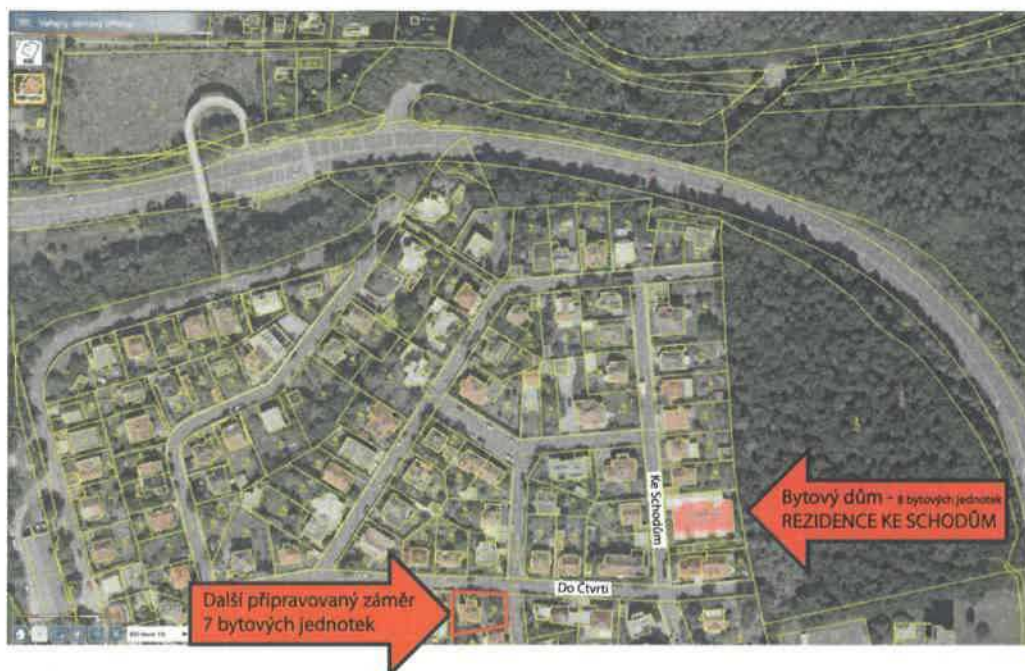
Adresa:

E-mail:

Podpis:

Příloha č. 1

Schématické a přibližné znázornění zastavěné plochy záměru Rezidence Ke schodům
(ilustrativní vyobrazení rozsahu podzemního a nadzemního podlaží)



<https://www.praha12.cz/bytovy-dum-ke-schodum/os-1901>

Důvodová zpráva

Dne 23. 9. 2026 byla Úřadu městské části Praha 12 doručena „Petice proti nepřiměřené developerské výstavbě v Tyršově čtvrti v Modřanech“.

Směrnice č. SM 2020/03 Směrnice o přijímání a vyřizování petic schválená usnesením RMČ č. R-062-021-20 ze dne 5. 2. 2020, článek 4 odstavec 5, stanoví povinnost petici projednat v Radě městské části Praha 12. Podle § 5 odst. 2 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním, ve znění pozdějších předpisů je orgán, jemuž je petice adresována, povinen ji přijmout.

Předmětná petice, jež je podpořena celkem 920 podpisy na 60 podpisových arších obsahuje veškeré obligatorní náležitosti petičního zákona. Podpisové archy jsou k nahlédnutí u předkladatele.

V petici občané požadují, aby orgány městské části Praha 12 a hlavního města Prahy využily v mezích platných právních předpisů všechny dostupné nástroje k zabránění realizaci navrhované výstavby bytového domu „Rezidence Ke Schodům“, důsledně posoudily její soulad s územním plánem a zohlednily její kumulativní dopady s dalšími připravovanými záměry v lokalitě, zejména na dopravní zátěž, životní prostředí a charakter Tyršovy čtvrti.

V poslední době se v městské části stále častěji objevují záměry investorů na výrazné zvýšení zastavěnosti pozemků stávajících rodinných domů ve stabilizovaných územích. Typicky jde o návrhy nových bytových domů, jejichž velikost a objem neodpovídají charakteru okolní zástavby. Městská část proto připravuje pravidla pro rozvoj stabilizovaných území, jejichž cílem je jednoznačné určení charakteru těchto lokalit a jeho ochrana. Základním krokem je exaktní definování typických parametrů stávající zástavby jako například obvyklá zastavěná plocha a celková podlažní plocha staveb. Nové stavby, které tyto parametry překročí, nebudou městskou částí podporovány. Městská část je zároveň připravena využít dostupné nástroje k jejich zamezení.

Přílohy k důvodové zprávě:

- č. 1 – související usnesení ZMČ
- č. 2 – JES projektu BD Ke schodům
- č. 3 – usnesení RMČ
- č. 4 – objednávka studie charakteru zahradního města