

Magistrátu hl. m. Prahy
Odbor stavebního řádu
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 7
Stavební úřad
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7

K č. j.: **MČ P7 148765/2026/SU/Lob**
sp. zn.: **MČ P7 427258/2025/SU/Lob**

V Praze dne 1. 9. 2026

Věc: **Odvolání proti rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby a o povolení stavby „Bytového domu Southern Hill“, Praha, Břevnov, Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách, na pozemcích v katastrálním území Břevnov, a o povolení k připojení vjezdu**

Dne 18. 6. 2026 bylo Úřadem městské části Praha 7, Stavební úřad, pod č. j. MČ P7 148765/2026/SU/Lob (sp. zn. MČ P7 427258/2025/SU/Lob), vydáno rozhodnutí, kterým se ve výroku:

- I. povoluje změna územního rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6 ze dne 20. 1. 2010, č. j. MCP6 002390/2010, sp. zn. SZ MCP6 051941/2009/OV/Krá, pro stavbu nazvanou „Bytový dům Southern Hill“, Praha, Břevnov, Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách, na pozemcích parc. č. 229/1, 244/21, 244/22, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, 452, 454, 455, 3660/1, 3660/2, 3663/1, 3775 v katastrálním území Břevnov.
- II. vydává stavební povolení pro stavbu nazvanou „Bytový dům Southern Hill“ Praha, Břevnov, Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách, na pozemcích parc. č. 229/1, 244/21, 244/22, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, 452, 454, 455, 3660/1, 3660/2, 3663/1, 3775 v katastrálním území Břevnov,
- III. vydává povolení k připojení vjezdu hromadné garáže bytového domu situovaného na pozemcích parc. č. 244/21, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, k. ú. Břevnov na komunikační síť na pozemku parc. č. 244/22, k. ú. Břevnov

(toto rozhodnutí bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části Praha 7 od 18. 8. 2026 – do 2. 9. 2026).

Vzhledem k tomu, že toto rozhodnutí Úřadu městské části Praha 7, Stavební úřad, ze dne 18. 6. 2018, č. j. MČ P7 148765/2026/SU/Lob, bylo vydáno v rozporu se zákonem a dalšími právními předpisy, podává proti němu Bytové družstvo Talichova 1, IČ 26446880, se sídlem Praha 6, Talichova 2055/1 (odvolatel), v celém jeho rozsahu toto

o d v o l á n í ,

a to z těchto důvodů:

1. Stěžejní námitkou týkající se nemožnosti umístění navrhované stavby je její nesoulad s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí.

Podle ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je stavební úřad povinen posoudit zejména, zda je navrhovaná stavba v souladu s charakterem území a vyhovuje-li požadavkům na ochranu architektonických hodnot, nalézajících se v území v bezprostředním i širším okolí stavby.

Podle § 20 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (PSP) musí být při umisťování staveb přihlédnuto k **charakteru území**. Dle § 11 odst. 2 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním umožňovat využití pro navrhovaný účel, tj. realizaci dané stavby.

Dle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Tato ustanovení právních předpisů nejsou v řízení splněna.

Předmětná stavba je navržena na místo, které je pro takto mohutnou stavbu zcela nevhodné.

Je třeba připomenout, že se jedná o stavbu o 2 PP a 8 NP (!), přičemž z ulice Kusá je všech 10 podlaží nad terénem; to vše v kombinaci s nedostatečnými odstupovými vzdálenostmi od sousedních staveb, zejména od domu č. p. 2055.

Stávající urbanistická struktura je tvořena ukončenou řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích.

Urbanistická struktura dané strany ulice Talichova (Na Bateriích) vychází z odlehčení zástavby ponecháním prostorů mezi jednotlivými zástavbami souvisejících bytových domů – tyto prostory slouží k vyvážení hmot daných bytových domů, k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty a k zajištění průchodnosti územím.

Uvedené jednoznačně prokazuje odstup, jaký je ponechán mezi dvěma řadami terasových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (odstup na západním konci dané řady) - obdobný odstup byl záměrně ponechán i na východní straně dané zástavby (na východní straně dané řady).

Uvedené odstupové prostory nejsou určeny k další zástavbě (urbanizaci), ale jsou záměrně ponechány nezastavěné.

Zástavba daného místa dalším vysokým a objemným bytovým domem by narušila danou (stabilizovanou) urbanistickou strukturu.

Z hlediska charakteru daného prostředí a struktury jeho zástavby je tedy nezbytné ponechání nezastavěného, zeleného prostoru oddělujícího zástavbu mezi ulicemi Na Bateriích a Ve Střešovičkách a zástavbu mezi ulicemi Talichova a Kusá.

V dokumentaci se uvádí, že stavba „*svojí hmotou dotváří stávající urbanistickou strukturu a tvoří přechodový prvek k zástavbě řadových bytových domů*“, avšak tak tomu není. Navrhovaná stavba netvoří přechod mezi bytovými domy postavenými mezi ulicemi

Talichova a Kusá a mezi zástavbou ulic Talichova / Na Bateriích a Ve Střešovičkách, ale tento prostor maximalisticky vyplňuje, ačkoli je naopak žádoucí z hledisek urbanisticko – architektonických ponechat toto místo nezastavěné (popř. jej ponechat pouze k zástavbě domem o podstatně menší hmotě a výšce a s nezbytnými odstupy od sousedních staveb).

Jestliže (jak je potvrzeno i v dokumentaci) má navrhovaný objekt srovnatelnou výšku a hmotu jako sousední terasové bytové domy, tak je zřejmé, že nemůže být v daném místě přípustný, neboť stávající urbanistická struktura je tvořena již dokončenou řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích), a tedy další obdobně vysoký a objemný bytový dům (jako jsou terasové bytové domy mezi ulicemi Talichova a Kusá) již zde nelze umístit.

Navrhovaná stavba nemůže dotvářet stávající urbanistickou strukturu, neboť ta je již dotvořena. Je třeba zopakovat, že stávající urbanistická struktura je tvořena ukončenou řadou bytových domů (mezi ulicemi Talichova a Kusá a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích), kdy urbanistická struktura dané strany ulice Talichova (Na Bateriích) vychází z odlehčení řadové zástavby ponecháním prostorů mezi jednotlivými zástavbami souvisejících bytových domů (tyto prostory slouží k vyvážení hmot daných bytových domů, k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty a k zajištění průchodnosti územím), přičemž tyto prostory nejsou tedy určeny k další zástavbě (urbanizaci), ale jsou záměrně ponechány nezastavěné.

Tvrzení úřadu, že „z hlediska půdorysných rozměrů, stavební záměr nijak nepřekračuje půdorysné rozměry okolních staveb...“, je tedy z hlediska výše namítaného mimoběžné, neboť nikterak nevyvrací skutečnost, že zástavba dané strany ulice Talichova je již urbanisticky ukončena a není žádoucí její další zahušťování (byť by se mělo dít domem s obdobnými či srovnatelnými parametry, jako jsou domy stávající).

Jinými slovy nelze srovnávat navrhovanou stavbu se stavbou Talichova 1 (či s jinými stávajícími bytovými domy), neboť se jedná o stavbu v jiných urbanistických podmínkách a na pozemku o jiné poloze oproti okolní zástavbě, v jiné (nedostatečné) vzdálenosti od sousedních staveb ad.; jelikož se nejedná o stavbu ve stejné poloze, jako je tomu u stavby Talichova 1, potom logicky zde již nelze ani dále budovat stavbu obdobně vysokou a rozsáhlou, jako je tomu stavba Talichova 1 (či jako jsou jiné stávající bytové domy).

Jestliže je argumentováno tím, že stavba má obdobnou výšku a podlažnost jako stávající zástavba terasových bytových domů, tak je tedy tímto v zásadě potvrzena důvodnost dané námitky, neboť nelze terasové bytové domy dále „replikovat“ - řada terasových domů je z hlediska urbanistického ukončena a není žádoucí její jakékoli pokračování (urbanistická struktura daného místa je již dokončena - stabilizována).

K tvrzení, že stavba „...je jakýmsi přechodem mezi heterogenní strukturou situovanou východně a modernistickou, na jejímž okraji se nachází“, je třeba připomenout, že je žádoucí ponechat mezi nimi stávající nezastavěný prostor tak, jak je tomu u druhé strany řady terasových bytových domů; tyto nezastavěné prostory nejsou dosud nezastavěnými k zástavbě určenými částmi struktury dané zástavby, ale slouží k vyvážení hmot daných bytových domů a k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty, a nejsou tedy určeny k další zástavbě (urbanizaci), ale jsou záměrně ponechány nezastavěné.

Uvedené jednoznačně prokazuje odstup, jaký je ponechán mezi dvěma řadami terasových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (odstup na západním konci dané řady) -

obdobný odstup byl záměrně ponechán i na východní straně dané zástavby (na východní straně dané řady).

Stavební úřad k tomuto poněkud nejasně uvádí, že „*Pokud účastník řízení argumentuje, že sousední objekty jsou odlehčeny ponecháním úseků, jež slouží k vyvážení jejich hmot, pak navržená stavba odpovídá jedné z jednotlivých hmot těchto stavby situovaných západně, nijak výrazně z jejich rozměrů nevybočuje (pro srovnání – plocha objektu na pozemku parc. č. 244/20 v k.ú. Břevnova je cca 607 m², plocha záměru bude cca 556 m²).*“ – z tohoto je zřejmé, že stavební úřad se nijak nezabýval podstatou dané námitky, neboť tou není srovnání plochy záměru a ploch stávajících bytových domů, ale to, že mezi zástavbami stávajících domů jsou a mají být ponechány náležité (nezastavěné) odstupy:

- mezi domy č. p. 2936, č. p. 2937, č. p. 2938, č. p. 2939 a mezi domy č. p. 2040, č. p. 2041, č. p. 2054, č. p. 2055 je odstup cca 45 metrů (vyvažující intenzitu zástavby těchto domů),
- mezi domy č. p. 2040, č. p. 2041, č. p. 2054, č. p. 2055 a mezi domy č. p. 945, č. p. 505, č. p. 476, č. p. 420 ad. je odstup cca 55 metrů (oddělující různé typy zástavby);

uvedené není u návrhu dané stavby respektováno, když uvedená druhá odstupová plocha má být zastavěna navrhovaným záměrem, ačkoli již z hlediska struktury stávající zástavby není k zástavbě určena.

Co se týká odkazu úřadu na dům na pozemku parc. č. 229/2 k. ú. Břevnov, potom právě i zástavba uvedeného pozemku by měla být důvodem, aby mezi touto zástavbou ulice Ve Střešovičkách a zástavbou ulice Talichova / Kusá byl ponechán nezbytný volný odstup.

Navíc se nemůže jednat o přechod mezi terasovými bytovými domy a mezi řadovými domy na východní straně, když zástavba východně od dané stavby má zcela jiný charakter, objemové parametry, architektonické ztvárnění apod.

Právě s ohledem na odlišný charakter různých druhů zástavby je nezbytné, aby mezi nimi byl ponechán příslušný (nezastavěný) odstup, jak je uvedeno výše.

K odkazu stavebního úřadu na stanovisko orgánu územního plánování (MHMP, odbor územního rozvoje) je třeba uvést, že tento je zde mimoběžný, neboť tento orgán soulad stavby s požadavky vyhlášek stanovících požadavky na výstavbu (PSP ad.) nepřezkoumává.

Uvedený orgán posuzuje záměr z hlediska souladu s územním plánem, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží stavebnímu úřadu – viz § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Stavební úřad tedy neuvádí nic, čím by vyvracel důvodnost námitky, že navrhovaná stavba je s ohledem na velikost, polohu a charakter pozemku a jeho polohu ve stávající urbanistické struktuře na dané místo objemným a (výškově i hmotově) naddimenzovaným domem.

Umístěním navrhované stavby by došlo k narušení stávající struktury a její realizace by v daném urbanistickém celku působila rušivě a nepatřičně. Umístěním navrhované novostavby by došlo k negativnímu a nepřijatelnému narušení charakteru a hodnot území.

Navrhovaná stavba nerespektuje - zejména ve vztahu k její výšce, hmotě a situování na pozemku – urbanisticko - architektonické možnosti daného místa a území a je tak navržena

v rozporu s § 20 odst. 1 a § 11 odst. 2 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tedy umístit a povolit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

2. Stavba též nerespektuje § 26 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (PSP), podle něhož se stavby umísťují v souladu s výškovou regulací (stanovenou dle § 25).

Jak uvádí sám stavební úřad, záměr při ulici Kusá zasahuje do výškové hladiny VII, která je oproti okolní zástavbě vyšší.

Jestliže je stavba navržena ve výškové hladině VII (21 – 40 m), potom je zřejmé, že je navržena mimo výškovou hladinu zástavby daného místa (výškové hladiny III až VI) a nelze ji umístit.

Tento rozpor záměru s PSP nelze ospravedlnit tím, že (dle stavebního úřadu) „...je to způsobeno jeho situováním na hraně svahu, neboť okolní objekt situovaný západně, který je obdobného charakteru, se nachází na jiné výškové úrovni stávajícího terénu“, neboť výška staveb dle PSP se měří od přilehlého terénu, a tedy není rozhodné, že se sousední objekt nachází na jiné výškové úrovni stávajícího terénu, neboť jeho výška se pro účely stanovení výškových hladin dle PSP počítá od „jeho“ stávajícího terénu.

Stavba je tedy navržena v rozporu s uvedeným požadavkem Pražských stavebních předpisů a nelze ji tak i z tohoto důvodu umístit.

Stavba je navržena v rozporu s § 26 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, a nelze ji tak umístit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními PSP, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

3. Stavba je navržena v rozporu § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. i z hlediska narušení kvality prostředí a pohody bydlení.

Stavba je navržena i v rozporu s požadavky § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a na zachování kvality prostředí a pohody bydlení a zdravých životních podmínek uživatelů okolních staveb.

Podle § 43 odst. 1 PSP musí být stavba navržena tak, aby neohrožovala zdravé životních podmínky uživatelů okolních staveb. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové umísťování staveb, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Umísťovanou stavbou dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení zejména v domě č. p. 2055.

Žadatel o vydání (změny) územního rozhodnutí opomenul ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavba nerespektuje zájmy vlastníka sousedních pozemků a staveb.

Stavba takového objemu a výšky by měla být vzdálena od okolních tak, aby prostory

mezi stavbami nebyly „stísněné“, jak je v daném místě nezbytné pro udržení kvality a hodnoty zástavby.

Navrhované umístění stavby by způsobilo zhoršení světelných poměrů – zhoršení osvětlení a oslunění - ve stavbou dotčených domech (včetně domu č. 2055) a nežádoucí potlačení jejich urbanistického působení v daném místě.

Nelze opomenout ani zhoršení prostředí v důsledku úbytku zelených ploch a v důsledku zvýšeného pohybu osob v daném místě, jakož i zvýšení dopravy stavbou vyvolané a s tím spojené zvýšení hluku, emisí znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti.

Odvolatel tedy důvodně namítá, že výše uvedené způsobí též nepřípustné zhoršení životních podmínek a narušení pohody bydlení v domě č. p. 2055 (ve vlastnictví Bytového družstva Talichova 1) a umístění navrhované stavby je tak nepřípustné.

Je nutno připomenout, že narušení pohody bydlení není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy (to by tento požadavek byl nadbytečný), a je nutno toto zkoumat vždy vzhledem ke konkrétním podmínkám v místě.

Pohoda bydlení je definovaná jako 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. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 2 As 44/2005-116, v němž je uvedeno, že pohodou bydlení je možno „rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech...“.

Je třeba připomenout, že prakticky většina ze zmíněných složek je v dané věci umisťovanou stavbou – negativně - dotčena, kdy umístěním předmětné stavby dojde k navýšení hlukové a emisní zátěže (pohyb osob a automobilů osob bydlících ve stavbě a jejich návštěvníků), ke zhoršení světelných podmínek, k podstatnému úbytku zeleně v místě stavby ad.

K tvrzením stavebního úřadu uvedeným k této námitce je třeba především uvést, že jsou zde mimoběžné odkazy na stanoviska dotčených orgánů, neboť ty soulad stavby s požadavky právních předpisů provádějících stavební zákon nepřezkoumávají.

Dotčené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů chráněných zvláštními předpisy, nikoli z hledisek prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Je třeba připomenout, že soulad stavby s výše uvedenými požadavky se nevyčerpává souladem stavby s limity stanovenými zvláštními předpisy, např. s limity týkajícími se hluku, ovzduší ad. (což je řešeno dotčenými orgány), ale záměr musí stavební úřad posoudit - ve vztahu k zákazu narušení pohody bydlení a kvality prostředí - komplexně z hlediska souhrnu všech působících negativních vlivů záměru v kombinaci s jeho situováním na pozemku, urbanisticko – architektonickými vlastnostmi, kapacitou a dalšími jeho parametry, což však stavební úřad neučinil, a tedy jeho závěr o nedůvodnosti uvedených námitkách nemůže obstát.

K posouzení přípustnosti dané stavby je tedy nutno zkoumat zhoršení podmínek

z hlediska míry přiměřené poměrům daného konkrétního místa, která není závislá na limitech stanovených normami či právními předpisy (ty stanoví jen minimum, pod které nelze jít; do pohody bydlení může však být nepřipustně zasaženo i stavbou jinak splňující složkové limity), což však provedeno nebylo.

I kdyby jednotlivé parametry stavby byly z hlediska zvláštních předpisů souladné s jejich požadavky, i přesto mohou ve svém souhrnu působit nesplnění výše uvedených požadavků, jako je tomu v tomto případě, což musí stavební úřad posoudit na základě všech výše uvedených kritérií (a to zde neučinil). Z napadeného rozhodnutí není zřejmé, jak úřad posoudil všechny výše uvedené negativní vlivy (byť třeba samy o sobě nikoli překračující limity stanovené právními předpisy) ve vzájemných souvislostech, a to s ohledem na stávající poměry v území.

Není tedy rozhodné, zda jednotlivé negativní vlivy stavby překračují limity stanovené právními předpisy nebo nikoli, neboť ve svém souhrnu zde vedou k nepřipustnému narušení daného obytného prostředí, a tedy umístění dané stavby nemůže být přípustné.

Stavba je navržena v rozporu zejména s § 11 odst. 2 a § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a nelze ji umístit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

4. Dokumentace stavby není úplná.

Dle přílohy č. 1 část D bod D.3 vyhlášky č. 499/2006 Sb. musí dokumentace pro umístění stavby obsahovat základní pohledy dokumentující začlenění stavby do stávající zástavby a krajiny.

Dokumentace sice obsahuje pohledy a řezy stavby samotné, nikoli však pohledy se zakreslením okolní zástavby a krajiny tak, aby bylo patrné začlenění či nezačlenění stavby do daného území.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce je třeba uvést, že rozvinuté (uliční) pohledy nemohou nahradit pohledy dokumentující začlenění stavby do krajiny, a to zvláště v daném případě, kdy je stavba umístována na exponovaném.

Nejenže dokumentace nesplňuje požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., ale bez doložení uvedených podkladů nemohl stavební úřad ani rozhodnout v souladu se zákonem na základě zjištěného stavu věci (§ 3 správního řádu).

5. Není doloženo splnění minimálních odstupových vzdáleností umístované stavby od okolní zástavby.

V návrhu není prokázáno splnění požadavků § 28 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 na odstup stavby od okolních budov, včetně domu č. p. 2055.

V dokumentaci jsou vyznačeny odstupové úhly jen v situaci, nejsou však vyznačeny vertikální odstupové úhly - není doloženo splnění vertikálního úhlu.

Zároveň nejsou vyznačeny odstupové úhly od všech oken sousedního domu Talichova 2055/1.

Například z výkresu týkajícího se odstupu od okna „4“ (C.4.4) vyplývá, že je pominut skutečný půdorys domu č. p. 2055, který zahrnuje jídelny a terasy v 1. až 4. podlaží na východní straně domu; je tedy opomenuta existence oken do jídelen a kuchyní, které jsou jediným zdrojem denního světla pro tyto místnosti (navrhovaná stavba by změnila světelné poměry natolik, že by bylo v kuchyních a jídelnách nutno požívat umělé osvětlení v průběhu celého dne).

Zakreslené odstupy v dokumentaci též neznázorňují odstupy od oken těch bytů domu č. p. 2055, jejichž okna se nacházejí blíže k severní straně budovy a budou stavbou zastíněny nejvíce.

Nelze si pro doložení splnění daného požadavku Pražských stavebních předpisů vybrat jen některá okna (u kterých lze možná splnit odstupový úhel dle Pražských stavebních předpisů) a ostatní neřešit.

Je tedy nutno doložit prokázání splnění požadavku § 28 Pražských stavebních předpisů, a to pro všechna okna obytných místností domu č. 2055, která jsou ovlivněna navrhovanou stavbou; toto dosud doloženo není a stavbu nelze umístit a povolit.

Není prokázán soulad stavby s požadavky § 28 Pražských stavebních předpisů na vzájemné odstupy staveb a stavbu tedy nelze umístit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedeným ustanovením PSP, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

6. Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací.

Dle Metropolitního plánu se jedná o plochu (čtverec) s výškovou regulací 4, tj. maximální regulovaný počet nadzemních podlaží zástavby (RNP) činí 4.

Jelikož stavba (viz též výrok I. napadeného rozhodnutí, např. podmínka č. 4) má 8 nadzemních podlaží, dvojnásobně překračuje výškovou regulaci dle Metropolitního plánu a nelze ji umístit (nelze vydat požadovanou změnu umístění dané stavby).

Jelikož stavba počtem svých nadzemních podlaží - 8 NP - dvojnásobně překračuje výškovou regulaci dle Metropolitního plánu - 4 RNP, nelze ji umístit.

Pro úplnost je třeba připomenout, že i dle Metropolitního plánu se jedná o lokalitu (514 / Sídliště Ministerstva vnitra) stabilizovanou [S], tj. o lokalitu, kde by mělo dojít k zachování prostorového uspořádání, tj. kde by již nemělo docházet k realizaci nových velkých bytových či jiných domů.

S ohledem na přechodné ustanovení Metropolitní plánu (čl. 167) je třeba se též vyjádřit k (ne)souladu záměru s dosavadním územním plánem Hl. m. Prahy.

Dle dosavadního územního plánu Hl. m. Prahy se jedná v případě daného území o území stabilizované (neboť v něm není stanovena míra využití území), které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Dle přílohy č. 1, oddíl 7 pododdíl 7a) odst. 3, je potom v území stabilizovaném možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti.

Předmětnou stavbu nelze v žádném případě označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Jak již je uvedeno výše, stávající urbanistická struktura je tvořena ukončenou (stabilizovanou) řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích. Urbanistická struktura dané strany ulice Talichova (Na Bateriích) a ulice Kusá vychází z odlehčení zástavby souvisejících bytových domů ponecháním prostorů mezi jednotlivými zástavbami – tyto prostory slouží k vyvážení hmot daných bytových domů, k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty a k zajištění průchodnosti územím. Tyto prostory nejsou tedy určeny k další zástavbě (urbanizaci), ale jsou záměrně ponechány nezastavěné. Zástavba mezi ulicemi Talichova (Na Bateriích) a Kusá je tímto ukončena (dotvořena), tedy vzhledem k tomu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření dané sídelní struktury.

Uvedené jednoznačně prokazuje odstup, jaký je ponechán mezi dvěma řadami terasových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (odstup na západním konci dané řady) - obdobný odstup byl záměrně ponechán i na východní straně dané zástavby (na východní straně dané řady).

Zástavba daného místa dalším vysokým a objemným bytovým domem by tedy narušila danou urbanistickou strukturu. Navrhovaná stavba nemůže dotvářet stávající urbanistickou strukturu, neboť ta je již dotvořena.

Rehabilitací stávající urbanistické struktury by bylo znovunavrácení či zkvalitnění funkcí stávajících objektů s možností jejich přiměřených změn, nikoli však navrhovaná novostavba bytového domu. Již vůbec se potom nemůže – jak vyplývá z výše uvedeného – jednat o zachování stávající struktury.

Vzhledem k tomu, že předmětná stavba je novostavbou objemného bytového domu, která navíc podstatně mění uspořádání daného území, jedná se o stavební činnost, která je však zde dle výše uvedeného regulativu územního plánu nepřipustná.

V této souvislosti lze odkázat na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 13. 9. 2011, sp. zn. S-MHMP 528341/2011/OST/Fr, kde je uvedeno, že stabilizované území je „*charakterizováno jako území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebude zásadně měnit*“.

I z tohoto je nepochybné, že stavba je zásahem, který je ve stabilizovaném území nepřipustný, neboť mění jak prostorové, tak i funkční vazby.

Je třeba připomenout, že v této souvislosti není rozhodné, zda stavba odpovídá z hlediska výšky, objemu či nějakých jiných parametrů sousední zástavbě terasových bytových domů, neboť jestliže na daném místě není územním plánem umožněna (z důvodu, že daná urbanistická struktura je již dokončena - stabilizována) další stavební činnost, potom není

rozhodné, zda nově navrhovaná stavba respektuje či nerespektuje hmotové či jiné parametry okolních staveb.

Jinými slovy dané místo není určeno pro realizaci další stavby, byť by se jednalo o stavbu hmotově obdobnou, jako jsou stavby sousední. Dané místo je záměrně ponecháno jako nezastavěné, což má (stejně jako obdobně široké místo ponechané jako nezastavěné mezi dvěma řadami bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá) vyvažovat intenzitu zástavby předmětných terasovitých bytových domů. Právě proto, že okolní bytová zástavba je intenzivní, nelze ji zahušťovat dalšími obdobně objemnými stavbami.

V případě prostoru, kde je stavba navrhována, se nejedná o zbytkový prostor, který je určen k zastavění; jedná se naopak o prostor, který s ohledem na urbanistickou koncepci dané zástavby a požadavky na urbanisticko – architektonické řešení tohoto území není určen k zástavbě, neboť se jedná o nezbytnou nezastavěnou a ozeleněnou plochu podmiňující stávající výstavbu terasových domů.

Podpůrně lze k tomuto odkázat na rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8 ze dne 24. 9. 2009, č. j. MCP8 079447/2009, jímž bylo zamítnuto umístění stavby taktéž nevhodně zahušťující stávající urbanistickou strukturu sídliště; v tomto rozhodnutí je citováno rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 6. 10. 2006, č. j. S-MHMP 298956/2006/OST/Ch/Bd, v němž se mj. k tam projednávané věci uvádí: „*Nejedná se tedy o zbytkový prostor zarostlý náletovou zelení, který byl původním urbanistickým návrhem ponechán jako rezerva apod. ... Plocha zeleně tak vytváří dostatečný volný prostor jako protiklad k vysoké stavbě. Zelená plocha sice není v současné době pečlivě udržovaná, ale to v žádném případě není důvod pro její likvidaci. Návrh je příkladem nevhodného zahušťování stávající zástavby.*“.

Jestliže je tedy argumentováno tím, že stavba má obdobnou výšku a podlažnost jako stávající zástavba terasových bytových domů, tak je tímto v zásadě potvrzena důvodnost dané námitky, neboť daná řada terasových domů je z hlediska urbanistického ukončena (dotvořena) a není žádoucí její jakékoli pokračování či replikování (urbanistická struktura daného místa je již ukončena - stabilizována). Nemůže se jednat ani o přechod mezi terasovými bytovými domy a mezi řadovými domy na východní straně, když zástavba východně od dané stavby má zcela jiný charakter, objemové parametry, architektonické ztvárnění apod.

Právě s ohledem na odlišný charakter různých druhů zástavby je nezbytné, aby mezi nimi byl ponechán příslušný (nezastavěný) odstup. Je nezbytné ponechat mezi nimi stávající nezastavěný prostor tak, jak je tomu u druhé strany řady daných terasových domů; tyto nezastavěné prostory nejsou dosud nezastavěnými k zástavbě určenými částmi struktury dané zástavby, ale slouží k vyvážení hmot daných bytových domů a k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty, a nejsou tedy určeny k další zástavbě (urbanizaci), ale jsou záměrně ponechány nezastavěné.

Jestliže (jak je potvrzeno v dokumentaci) má navrhovaný objekt srovnatelnou výšku a hmotu jako sousední terasové bytové domy, tak je zřejmé, že nemůže být v daném místě přípustný, neboť stávající urbanistická struktura je tvořena ukončenou řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích), a tedy další obdobně vysoký a objemný bytový dům (jako jsou terasové bytové domy mezi ulicemi Talichova a Kusá) již zde nelze umístit.

Jinými slovy pokud je poukazováno na parametry stávajících terasových domů, potom toto je právě argumentem pro další nezahušťování zástavby daného místa, nikoli že by to mělo svědčit pro umístění další hmotné stavby. Stabilizované území je území stabilizované

právě proto, že je již stavebně v zásadě dokončeno (stabilizováno), tedy **není určeno k realizaci dalších obdobně hmotných a objemných staveb, jako jsou stavby stávající, neboť by tím již došlo k narušení a přehuštění struktury zástavby.**

V neposlední řadě zde lze odkázat i na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor stavebního řádu, ze dne 25. 7. 2017, č. j. MHMP 1079926/2017, kde je uvedeno, že jestliže stavební úřad uvádí, že se jedná o „vysoce urbanizované prostředí“ s „množstvím nadzemních objektů“, tak toto „požadavku na „dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury nespovídá“.

K tvrzení stavebního úřadu, že „...*předmětem tohoto rozhodnutí je změna územního rozhodnutí, nikoliv zcela nový záměr*“, je třeba uvést, že aktuálně navrhovaný, od původně umístěného odlišný záměr musí být souladu s územním plánem hl. m. Prahy, jinak jej není možno umístit (není možno vydat navrhovanou změnu územního rozhodnutí).

Rozhodnutí musí vycházet ze skutkového a právního stavu v době jeho vydání, tj. je nutno posoudit zda záměr tak, jak je nyní navrhován (odlišně od původního) může být s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci umístěn nebo nikoli.

Tvrzení stavebního úřadu, že „*pokud účastníci řízení uvádí, že území je dokončeno zástavbou v ulici Kusá a Talichova, pak toto není na místě, neboť pozemek je podle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zařazen do zastavitelné plochy OB – čistě obytná, kde se nachází objekty různých tvarů a jsou uspořádány do různých stavebních čar, a je tak na místě počítat s jeho zastavěním. Nelze se ztotožnit se závěrem, že se snad jedná o dokončenou zástavbu, neboť celé území je určeno pro zastavění s využitím OB – čistě obytné*“, jsou zcela mylná, neboť zařazení do zastavitelné plochy OB (čistě obytná) reguluje funkci staveb v dané ploše, tj. že daná plocha je či může být využita pro bydlení (či jiné využití odpovídající dle OB). V žádném případě toto neříká, že by tato plocha měla být dále (nebo dokonce celá!) zastavována či zastavěna, ale říká, že se jedná o území s uvedeným funkčním využitím.

Míru využití (prostorového uspořádání - zastavěnosti) reguluje pododdíl 7a) územního plánu (Podmínky prostorového uspořádání – Míra využití ploch), který označuje dané území jasně za stabilizované, tj. jeho využití je možné jen za splnění výše uvedených regulativů, což však stavební úřad zcela pominul, a tedy jeho závěr o souladu záměru s územně plánovací dokumentací nemůže obstát.

Stavební úřad též odkazuje pro zamítnutí této námítky na stanovisko dotčeného orgánu - závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 1. 7. 2024, č. j. č. j. MHMP 1150233/2024, vydané k dané stavbě. Odvolatel žádá, aby dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. bylo toto závazné stanovisko přezkoumáno nadřízeným orgánem, neboť toto stanovisko nemělo být z důvodů uvedených výše i dále souhlasné, ale negativní (nesouhlasné).

Jak je uvedeno a odůvodněno výše i dále, umístěním navrhované stavby by došlo k narušení stávající struktury zástavby, neboť dané místo není určeno pro zástavbu dalším bytovým domem. Pro odůvodnění tohoto odkazuje odvolatel zejména na uvedené výše v této námitce a v předchozích námitkách.

Orgán územního plánování ve svém závazném stanovisku neuvádí nic, co by vyvracelo důvodnost této námítky, tj. že stavba je v rozporu s požadavky územního plánu na využití stabilizovaného území.

V daném případě se přitom jedná až o „učebnicový“ příklad porušení regulativů

územního plánu pro stabilizované území, neboť ty mají bránit právě tomu, aby území bylo dále a nadměrně zahušťováno mimo stávající urbanistickou strukturu.

K tvrzení, že *„umístění obdobných terasových bytových domů je v místě obvyklé. Záměr na tyto stavby navazuje a dotváří tak stávající strukturu“*, je třeba uvést, že – jak je již uvedeno výše - stávající urbanistická struktura tvořená řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (i řadou domů v ulici Na Bateriích) je již dotvořena (ukončena) a ani jednu z uvedených řad není třeba ani žádoucí nějak dále „dotvářet“, když již dotvořeny (ukončeny) jsou.

Stávající urbanistická struktura je tvořena ukončenou řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích. Urbanistická struktura dané strany ulice Talichova (Na Bateriích) vychází z odlehčení řadové zástavby ponecháním prostorů mezi jednotlivými zástavbami souvisejících bytových domů – tyto prostory slouží k vyvážení hmot daných bytových domů, k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty a k zajištění průchodnosti územím. Zástavba daného místa dalším vysokým a objemným bytovým domem by tedy narušila danou urbanistickou strukturu. Navrhovaná stavba nemůže dotvářet stávající urbanistickou strukturu, neboť ta je již dotvořena.

I tvrzení, že *„současně dochází k vhodnému přechodu mezi výstavbou západních terasových bytových domů a východních řadových domů“*, je mimo skutečný stav věci. Je totiž naopak žádoucí ponechat mezi nimi stávající nezastavěný prostor tak, jak je tomu u druhé strany řady terasových bytových domů; tyto nezastavěné prostory nejsou dosud nezastavěny k zástavbě určenými částmi struktury dané zástavby, ale slouží k vyvážení hmot daných bytových domů a k zajištění dostatečného množství zeleně mezi těmito objekty, a nejsou tedy určeny k další zástavbě (urbanizaci), ale jsou záměrně ponechány nezastavěné.

Uvedené jednoznačně prokazuje odstup, jaký je ponechán mezi dvěma řadami terasových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (odstup na západním konci dané řady) - obdobný odstup byl záměrně ponechán i na východní straně dané zástavby (na východní straně dané řady).

Navíc se nemůže jednat o přechod mezi terasovými bytovými domy a mezi řadovými domy na východní straně, když zástavba východně od dané stavby má zcela jiný charakter, objemové parametry, architektonické ztvárnění apod.

Právě s ohledem na odlišný charakter různých druhů zástavby je nezbytné, aby mezi nimi byl ponechán příslušný (nezastavěný) odstup, jak je uvedeno výše.

Zcela mimoběžné je ve vztahu k naplnění požadavků územního plánu na využití stabilizovaného území tvrzení, že *„výška a podlažnost objektu tak koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje na stávající zástavbu. Zastavěnost pozemku odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území“*, neboť – jak již je uvedeno výše - jestliže je argumentováno tím, že stavba má obdobnou výšku a podlažnost jako stávající zástavba terasových bytových domů, tak je tímto v zásadě potvrzen rozpor záměru s územním plánem, neboť daná řada terasových domů je z hlediska urbanistického ukončena (dotvořena) a není žádoucí její jakékoli pokračování či replikování (urbanistická struktura daného místa je již ukončena - stabilizována).

Jestliže má navrhovaný objekt srovnatelnou výšku a hmotu jako sousední terasové bytové domy, tak je zřejmé, že nemůže být v daném místě přípustný, neboť stávající

urbanistická struktura je tvořena ukončenou řadou bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá (a taktéž ukončenou řadou domů v ulici Na Bateriích), a tedy další obdobně vysoký a objemný bytový dům (jako jsou terasové bytové domy mezi ulicemi Talichova a Kusá) již zde nelze umístit. Jinými slovy pokud je poukazováno na parametry stávajících terasových bytových domů, potom toto je právě argumentem pro další nezahušťování zástavby daného místa, nikoli že by to mělo svědčit pro umístění další obdobně hmotné stavby. Stabilizované území je územím stabilizovaným právě proto, že je již stavebně v zásadě dokončeno (stabilizováno), tedy **není určeno k realizaci dalších obdobně hmotných a objemných staveb, jako jsou stavby stávající, neboť by tím již došlo k narušení a přehuštění struktury zástavby.**

Jestliže na daném místě není umožněna (z důvodu, že daná urbanistická struktura je již dokončena) další stavební činnost, potom není rozhodné, zda nově navrhovaná stavba respektuje či nerespektuje hmotové či jiné parametry okolních staveb.

Jinými slovy dané místo není určeno pro realizaci další stavby, byť by se jednalo o stavbu hmotově obdobnou, jako jsou stavby sousední. Dané místo je záměrně ponecháno jako nezastavěné, což má (stejně jako obdobně široké místo ponechané jako nezastavěné mezi dvěma řadami bytových domů mezi ulicemi Talichova a Kusá) vyvažovat intenzitu zástavby předmětných terasovitých bytových domů. Právě proto, že okolní zástavba je intenzivní, je nežádoucí její zahušťování dalšími obdobně objemnými stavbami.

Stejně tak je mimoběžné tvrzení, že „*navržený objekt k ulicím Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách vhodně navazuje na stávající stavební čáru*“, neboť územním plán neváže využití stabilizovaného území na to, zda navazuje na stavební čáru nebo nikoli.

Dotčeným orgánem tedy bylo k jeho závěru o přípustnosti daného záměru ve stabilizovaném území dojito na základě toho, že k posouzení záměru s ohledem na regulativy pro využití stabilizovaného území přistoupil nesprávně, resp. mimoběžně s tím, co je třeba z jejich hledisek přezkoumat.

Právě to, co uvádí dotčený orgán ve vztahu k posouzení záměru s regulativy územního plánu na využití stabilizovaného území („...výška a podlažnost objektu tak koresponduje s výškou okolních staveb ... Zastavěnost pozemku odpovídá zastavěnosti okolních pozemků...“), potvrzuje, že se dotčený orgán nezabýval souladem stavby s regulativy územního plánu na využití stabilizovaného území tak, jak vyžaduje územní plán, neboť územní plán primárně neváže využití stabilizovaného území na výšku či objem stavby v porovnání se stavbami stávajícími, ale na to, zda navrhovaná stavební činnost zachovává, dotváří či rehabilituje stávající urbanistickou strukturu či nikoli, a již jen z tohoto důvodu nemůže jeho závěr o přípustnosti dané stavby s ohledem na tyto regulativy územního plánu obstát.

Posouzení, zda je stavba ve stabilizovaném území přípustná, není totiž vázáno na mechanické porovnání jednotlivých parametrů stavby (výška či objem) ve vztahu k okolní zástavbě, ale je nutno zohlednit i místo, do něhož je stavba navrhována, a to v kontextu dané urbanistické struktury (zda umožňuje další stavební činnost, byť třeba i parametrově srovnatelnou se stávající, či již nikoli). Posouzení věci ze strany dotčeného orgánu se tedy míjí s tím, co má orgán územního plánování u navrhované stavby posoudit.

V případě správnosti názoru dotčeného orgánu (tj. že postačuje porovnat parametry navrhované stavby bez ohledu na to, kam je stavba navrhována) by bylo možno zastavovat stabilizované území dále a dále (postačovalo by jen zkonstatovat, že každá nová stavba je

parametrově obdobná, jako jsou již stavby stávající), až by bylo území zcela zastavěno – takto však jistě nelze k věci přistupovat!

Z uvedeného v daném závazném stanovisku je zřejmé, že přezkum souladu záměru s regulativy územního plánu na využití stabilizovaného území nebyl příslušným způsobem proveden (to, co uvádí dotčený orgán, je předmětem přezkumu souladu záměru s § 20 PSP, nikoli s územním plánem – stabilizované území). Dotčený orgán v zásadě „přesměroval“ posouzení přípustnosti stavby v daném místě s ohledem na regulativy územního plánu pro stabilizované území na porovnání „výškových“ či jiných parametrů, čímž je potvrzeno, že jeho závěr o přípustnosti stavby v daném místě nemůže obstát.

Porovnání výškových parametrů zástavby či zastavěných ploch staveb není samo o sobě podmínkou nutnou ani dostačující pro závěr o souladu stavby s regulativy využití pro stabilizované území. I stavba se srovnatelnou výškou či zastavěnou plochou může být ve stabilizovaném území nepřipustná, pokud nedotváří (ale již nadměrně zahušťuje) urbanistickou strukturu, jako je tomu zde.

Je třeba připomenout, že struktura zástavby odkazuje na způsob, jakým jsou budovy a jiné objekty uspořádány na určitém území, včetně jejich hmoty, hustoty a rozložení v prostoru a mezi sebou navzájem a míry jeho využití. V podstatě se jedná o organizaci, rozložení a míru stavebních prvků a jejich vztahů, která definuje charakter sídla, ať už jde o kompaktní městské nebo uvolněnější venkovské formy.

Aby tedy mohl správní orgán posoudit soulad záměru s (prostorovými) regulativy územního plánu, musí nejprve konkrétně ve vztahu k danému konkrétnímu místu (na základě výše uvedených hledisek) tuto strukturu stávající zástavby popsat (a to včetně její organizace, tj. včetně urbanistických celků a jejich částí a při jejich výstavbě navržených odstupů mezi nimi) a následně vyhodnotit, zda v dané stabilizované zástavbě možnost jejího dotvoření existuje nebo již nikoli – uvedené přitom nebylo v daném případě správními orgány učiněno.

Správní orgán tedy musí vyhodnotit, jaká je stávající struktura území z hlediska jejího uspořádání, volných kapacit či naopak nadměrného zatížení apod. a určit, zda navrhovaná stavba tuto stávající strukturu (tam, kde je možné či žádoucí ji dotvořit) dotváří nebo nikoli.

Uvedené však nebylo ve vztahu k dané stavbě provedeno, když ze strany stavebního úřadu i dotčeného orgánu byla věc uzavřena v zásadě s tím, že stavba je parametrově srovnatelná se stávajícími stavbami (ačkoli na to není využití stabilizovaného území vázáno).

K závěru, že záměr neodporuje regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, nelze dospět pouhým porovnáním výškových a objemových parametrů záměru (neboť to nijak nevypovídá o tom, zda se jedná o zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury).

Posouzení, zda je stavba ve stabilizovaném území přípustná, se nevyčerpává mechanickým porovnáním jednotlivých parametrů stavby (výška či zastavěná plocha) ve vztahu k okolní zástavbě, ale je nutno zohlednit i místo, do něhož je stavba navrhována, a to v kontextu dané urbanistické struktury, což však nebylo provedeno.

Orgánem územního plánování k dané stavbě vydané souhlasné stanovisko je tedy nezákonné, jak vyplývá z uvedeného výše. Uvedený orgán vydal se stavbou souhlas, ačkoli stavba je v rozporu s regulativy územního plánu týkajícími se využití stabilizovaného území, jak je uvedeno a odůvodněno výše.

Toto závazné stanovisko je tedy vzhledem k výše uvedenému vydáno v rozporu s § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb. Jelikož se o toto závazné stanovisko opírá i napadené rozhodnutí, je nezákonností tohoto závazného stanoviska zatíženo i napadené rozhodnutí.

Vzhledem k rozporu stavby s územně plánovací dokumentací nelze stavbu umístit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

7. Dokumentace musí odpovídat vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

V rozporu s touto vyhláškou je spojovací cesta mezi ulicemi Talichova a Kusá (Ve Střešovičkách) bariérová (se schodištěm) a neodpovídá tak požadavkům stanoveným uvedeným právním předpisem.

Stavební úřad k tomuto uvádí, že stávající komunikace není bezbariérová a nesplňuje požadavky na veřejné komunikace.

Uvedené je však mimoběžné s danou námitkou, neboť její podstatou není rozpor stávající komunikace s požadavky právních předpisů, ale to, že tyto požadavky nesplňuje nová, v rámci stavby navrhovaná komunikace.

Není tedy rozhodné, zda je či není bezbariérové stávající nebo již dříve umístěné spojení, neboť předmětem posouzení je nyní projednávaný návrh na (změnu) umístění dané stavby.

Skutečnost, že stávající propojení je též barierové, zde není rozhodná, neboť předmětem posouzení dle tohoto návrhu není stávající komunikace, ale komunikace nově navržená, která musí odpovídat požadavkům uvedené vyhlášky.

Nejedná se o rekonstrukci či úpravu stávající komunikace, ale o vybudování komunikace zcela nové (novostavba), tedy tato nově navrhovaná komunikace musí splňovat požadavky č. 398/2009 Sb., což však splněno není.

Stejně tak nevyvrací danou námitku poukaz úřadu na to, že je splněn požadavek na průchodnost územím, neboť předmětem dané námítky není nesplnění tohoto požadavku, ale to, že nová, v rámci stavby navrhovaná komunikace, nesplňuje požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb.

Stavební úřad neuvádí žádné důvody, které by dle uvedené vyhlášky mohly vyloučit její aplikaci na danou stavbu, a pokud ji tedy daná stavba nesplňuje, nelze ji umístit.

Nesplnění požadavků dané vyhlášky nelze odůvodnit tím, že se jedná o „zlepšení oproti stávajícímu stavu nahrazované komunikace“ ani tím, že „požadavky na bezbariérové užívání nelze zajistit“; tyto požadavky zajistit lze, např. výtahem.

Nesplnění požadavků dané vyhlášky nelze odůvodnit ani „stávající obchozí trasou v ulici Ve Střešovičkách – Pod Andělkou – Na Bateriích“, neboť se jedná o trasu dlouhou cca 1,5 km, což jistě nelze považovat za vyhovující alternativní trasu pro osoby s omezenou schopností pohybu či orientace. Navíc dle uvedené vyhlášky musí být splněny mj. technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání komunikací pro chodce (včetně chodníků a stezek) a veřejných prostranství, a to bez ohledu na to, zda zde jsou nějaké jiné alternativní či

variantní trasy či nikoli.

Stavba je tedy navržena v rozporu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. a nelze ji tak umístit a povolit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu uvedenou vyhláškou, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a b) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.

8. Není prokázáno, že stavba nepřipustným způsobem nezhorší osvětlení v okolních stavbách, konkrétně v domě č. p. 2055.

Závěry doloženého vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 18. 7. 2024 ve věci posouzení činitele denní osvětlenosti nejsou správné, neboť nelze počítat s činitelem denní osvětlenosti pro kategorii 4 – Prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísňených podmínkách historických center měst, neboť v daném případě se jedná o kategorii 2 - běžné prostory s trvalým pobytem lidí (minimální hodnota činitele denní osvětlenosti 32 %).

Kategorie 4 vyžaduje mimořádně stísňené podmínky v historickém centru města, avšak zde se zcela zjevně nejedná ani o mimořádně stísňené podmínky ani o centrum města, natož historické.

V daném případě se dle příslušné ČSN (na kterou je odkazováno právním předpisem) nemůže jednat o kategorii 4 – Prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísňených podmínkách historických center měst (a nejedná se ani o kategorii 3 – Prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst), neboť kategorie 4 vyžaduje mimořádně stísňené podmínky v historickém centru města, avšak zde se nejedná ani o mimořádně stísňené podmínky ani se nejedná o centrum města (natož historické), jak je zcela zřejmé na první pohled.

Jednak se v daném případě nejedná o mimořádně stísňené podmínky, ale jedná se o „vzdušnou“ zástavbu terasových bytových domů s dostatečnými odstupovými a dalšími urbanistickými parametry.

Dále se nepochybně nejedná o centrum města, natož historické. Zde se nejedná ani o centrum Prahy, ale ani o centrum Prahy 6 ani o centrum Břevnova (to se nyní nachází u ulice Bělohorská). Nepochybně se zde též nejedná o zástavbu „historickou“, naopak zde se jedná o zástavbu v zásadě novodobou.

Co se odkazu úřadu na Územně analytické podklady (ÚAP) týká, ty nejsou závazným podkladem pro rozhodnutí a nemají přednost před právním předpisem či normou. Pokud to, co vyplývá z ÚAP, zjevně neodpovídá předmětné normě, resp. skutečnému stavu na místě, nelze argumentovat ÚAP, neboť rozhodný pro správní orgány je zde text normy a skutečný stav na místě (nikoli ÚAP).

Pro úplnost je třeba k odkazu úřadu na vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy uvést, že (pokud pomineme, že úřad ani neuvádí, jak byla daná „kompetence“ svěřena odboru územního rozvoje MHMP) „oprávněné instituce příslušné obce“ rozhodují dle dané normy jen o zařazení lokality do kategorie 3 a 4, avšak zde se (jak vyplývá z uvedeného výše) vůbec nejedná o kategorii 3 nebo 4 (jedná se o kategorii 2), a tedy možnost „oprávněných institucí příslušné obce“ o tomto „rozhodovat“ zde ani není vůbec dána (vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy či ÚAP jsou zde tedy bez právního významu).

Dané místo tedy nelze zařadit do kategorie 4, ale jedná se o kategorii 2, a tedy je nutno počítat osvětlení pro tuto kategorii.

Správní orgány (včetně správního orgánu, který vydal výše uvedené vyjádření) tedy posoudily věc zcela nesprávně, neboť dané místo nelze (dle příslušné ČSN, na kterou odkazuje § 45 PSP) zařadit do kategorie 4, ale jedná se o kategorii 2 - běžné prostory s trvalým pobytem lidí, a tedy zde není minimální hodnota činitele denní osvětlenosti 24 %, ale 32 %, a závěry doložené studie jsou tedy nesprávné.

Není prokázán soulad stavby s § 45 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, a tedy stavbu nelze umístit a povolit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedeným ustanovením PSP, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

9. V návrhu též není prokázáno splnění požadavků § 20 odst. 5 písm. c), resp. § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na likvidaci dešťových vod.

Dle § 21 odst. 3 dané vyhlášky je vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě bytového domu 0,3.

Ačkoli bez doložení splnění požadavků právních předpisů na nakládání s dešťovými vodami nelze stavbu umístit a povolit, stavební úřad vůbec přezkum souladu záměru s uvedenými požadavky právního předpisu neprovedl [pouze v tomto odkázal na vodní zákon, ačkoli požadavky na likvidaci dešťových vod jsou stanoveny právními předpisy provádějícími stavební zákon, kdy soulad s nimi je stavební úřad povinen přezkoumat - § 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.], a tedy již jen z tohoto důvodu nemůže napadené rozhodnutí obstát.

K tvrzení úřadu, že „odkaz na vyhlášku č. 501/2006 Sb. není na místě, neboť ta se na území hl. m. Prahy neuplatní“, je třeba uvést, že časové ani územní omezení platnosti vyhlášky č. 501/2006 Sb. není v ní samé ani v jiném předpisu stanoveno; tato vyhláška je obecně závazným právním předpisem platným na celém území České republiky a není důvodu, proč by neměla být aplikována na území hl. m. Prahy.

K tomuto je třeba připomenout, že zde nelze aplikovat princip speciality (tj. nelze tvrdit, že nařízení PSP je ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb. speciální úpravou). Vztah speciality (obecného a zvláštního předpisu) totiž připadá v úvahu jen u předpisů, které mají stejnou právní sílu. V daném případě tomu tak však není, neboť vyhláška č. 501/2006 Sb. je (nadřazeným) obecně závazným právním předpisem publikovaným ve Sbírce zákonů, zatímco nařízení hl. m. Prahy 10/2016 je pouze právním předpisem územního samosprávného celku, který však musí být s obecně závaznými právními předpisy v souladu (může je jen doplňovat). Uvedené vyplývá nepochybně i ze zákona o hl. m. Praze, kdy [viz § 31 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb.] hl. m. Praha se při výkonu přenesené působnosti [nařízení PSP je vydáno v působnosti přenesené, jak vyplývá z § 194 písm. e) stavebního zákona] při vydávání nařízení musí řídit zákony a jinými právními předpisy; jiné právní předpisy, tj. zejména vyhlášky ministerstev, jsou tedy nadřazeny právním předpisům hl. m. Prahy vydávaným v přenesené působnosti. Vyhláška č. 501/2006 Sb. je tedy nadřazeným obecně závazným právním předpisem, publikovaným ve Sbírce zákonů, zatímco nařízení hl. m. Prahy 10/2016 je pouze právním předpisem územního samosprávného celku (který musí být

s obecně závaznými právními předpisy v souladu, může je jen doplňovat).

V daném případě je tedy třeba splnit požadavky obou právních předpisů; v případném konfliktu těchto vyhlášek má potom přednost vyhláška č. 501/2006 Sb. (vyhlašovaná ve Sbírce zákonů) před právním předpisem územně samosprávných celků (zvláště je-li vydáván v působnosti přenesené, jako je tomu u PSP).

Stavební úřad tedy v zásadě sám přiznal, že neprovedl přezkum možnosti povolení dané stavby tak, jak mu prikazuje zákon [§ 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.], tj. že v rozporu se stavebním zákonem neprovedl přezkum souladu stavby s požadavky jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na výstavbu (tj. mj. s vyhláškou č. 501/2006 Sb.), což by mělo být též samo o sobě důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Bez doložení splnění požadavků právních předpisů na nakládání s dešťovými vodami nelze stavbu povolit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedeným ustanovením vyhlášky, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.

10. Není doloženo závazné stanovisko týkající se zásahu do krajinného rázu.

Pro umístění stavby absentuje nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Bez tohoto nezbytného podkladu od dotčeného orgánu nelze stavbu umístit a povolit.

K odkazu úřadu na písemnost Magistrátu hl. m. Prahy, odbor životního prostředí, je třeba uvést, že ta obsahuje pouhé vyjádření, které však nemůže závazné stanovisko v případech, kdy jej zákon k umístění stavby vyžaduje (zde zákon č. 114/1992 Sb.) nahradit.

K tvrzení úřadu, že „nemá důvod rozporovat závěr dotčeného orgánu“, je třeba uvést, že jednak je uvedené (pro stavební úřad nezávazné) vyjádření dotčeného orgánu zjevně rozporné se skutečným stavem věci (na jehož základě je správní orgán, tj. v tomto případě stavební úřad, povinen rozhodnout - § 3 správního řádu), jednak je třeba připomenout, že na základě pouhého vyjádření orgánu ochrany přírody lze rozhodnout, jen nestanoví-li zákon jiný postup (viz § 65 zákona č. 114/1992 Sb.) - pro případ zásahu do krajinného rázu je však předepsáno vydání závazného stanoviska tohoto orgánu (viz též § 90 odst. 1 tohoto zákona), přičemž bez něj nelze stavbu umístit a povolit. Odkaz úřadu na vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy je tedy mimoběžný, neboť toto vyjádření nemůže souhlas dle zákona č. 114/1992 Sb. nahradit.

Neobstojí přitom závěr, že se stavba krajinného rázu nedotýká, neboť stavba se bude podstatně uplatňovat jak v daném krajinném úseku, tak i z hlediska dálkových pohledů. Je třeba připomenout, že se má jednat o hmotově rozměrnou budovu o výšce 10 podlaží (při ulici Kusá) situovanou na pohledově exponovaném svahu, která podstatně mění a narušuje danou krajinnou scenerii.

Sice nikoli každé umístění stavby nezbytně vyžaduje vydání uvedeného závazného stanoviska, nicméně v tomto případě se o takový případ (kdy není vydání tohoto stanoviska třeba) nejedná, neboť stavba se bude podstatně uplatňovat jak v daném krajinném úseku, tak i z hlediska dálkových pohledů - má se jednat o hmotově rozměrnou budovu o výšce - při ulici Kusá - 10 podlaží, situovanou na pohledově exponovaném svahu.

Bez nezbytného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody nelze stavbu umístit; napadené rozhodnutí je vydáno v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb. a v rozporu s § 4 odst. 2 písm. a) a § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.

11. Dokumentace musí prokazovat všechny požadavky Pražských stavebních předpisů na stavby.

Ve vztahu k předložené dokumentaci je třeba připomenout, že [viz též § 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.] dokumentace musí prokazovat splnění požadavků Pražských stavebních předpisů (PSP), jakož i požadavky § 159 stavebního zákona, tj. musí být mj. přezkoumatelné, že projektant postupoval v souladu s právními předpisy a obecnými požadavky na výstavbu a že dokumentace je správná, celistvá a úplná a je zajištěna bezpečnost navržené stavby.

Jedná se zejména o tyto požadavky PSP:

a) dokumentace musí obsahovat prokázání splnění požadavků uvedených v PSP § 39 (Obecné požadavky) odst. 1:

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou:

- a) mechanická odolnost a stabilita,*
- b) požární bezpečnost,*
- c) hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí,*
- d) ochrana proti hluku,*
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání,*
- f) úspora energie a tepelná ochrana.;*

je třeba doložit statickou částí dokumentace, že stavba splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu (písm. a); obdobně to platí i o dalších uvedených požadavcích,

b) dokumentace musí obsahovat prokázání splnění požadavků uvedených v PSP § 40 (Mechanická odolnost a stabilita, Obecné požadavky) odst. 1:

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, včetně technické seismicity, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit:

- a) náhlé nebo postupné zřícení, popř. jiné destruktivní poškození, kterékoliv části stavby nebo přilehlé stavby,*
- b) – g) ...;*

je třeba doložit, že stavba splňuje uvedené požadavky PSP,

c) dokumentace musí obsahovat prokázání splnění požadavků uvedených v PSP § 41 (Zakládání staveb), a to zejména těchto požadavků:

- (1) *Stavba se musí zakládat způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geotechnickým a hydrotechnickým průzkumem a nesmí být při tom ohrožena stabilita jiné stavby. Požadavky se považují za splněné, je-li postupováno podle normy uvedené v § 84.*
- (2) *Při zakládání staveb se musí zohlednit případné vyvolané změny základových podmínek na sousedních pozemcích určených k zastavění a případná změna režimu podzemních vod.*
- (5) *Při zakládání staveb s výrobními stroji a zařízeními, které vyvolávají otřesy a vibrace do základové půdy, je třeba tyto vlivy zohlednit.,*

d) dokumentace musí obsahovat prokázání splnění požadavků uvedených v PSP § 42 (Požární bezpečnost), tj. i požadavků vyhlášky č. 23/2008 Sb.,

e) dokumentace musí obsahovat prokázání splnění požadavků uvedených v PSP § 43 (Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, Obecné požadavky) odst. 1:

- (1) *Stavba musí být navržena, prováděna, užívána ... tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem:*
a) – k) ...;

f) dokumentace musí obsahovat prokázání splnění požadavků uvedených v PSP § 52 (Ochrana proti hluku a vibracím) odst. 1 - 5:

- (1) *Stavby musí být navrženy tak, aby splňovaly požadavky na ochranu proti hluku a vibracím stanovené právním předpisem upravujícím ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.*
- (2) *Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v prolukách musí být alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku.*
- (3) *Stěny, příčky, stropy spolu s podlahami a povrchy jsou vyhovující z hlediska zvukové izolace, jestliže jejich vzduchová a kročejová neprůzvučnost splňuje požadavky podle normy uvedené v § 84.*
- (4) *Všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace musí být v budovách s obytnými a pobytovými místnostmi umístěna a instalována tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby.*
- (5) *Instalační potrubí se musí vést a připevnit tak, aby nepřenášela do chráněných vnitřních prostorů stavby hluk způsobený jejich používáním ani zachycený hluk z jiných zdrojů.*

Ani stavební úřad neuvádí, jak jsou konkrétně splněny požadavky uvedených právních předpisů, včetně požadavků vyplývajících z § 39 odst. 1, § 40 odst. 1, § 41, § 42, § 43 odst. 1, § 52 ad. PSP (kdy tvrzení stavebního úřadu k tomuto uvedená na str. 17 rozhodnutí jsou zcela obecná; v zásadě se jedná jen o citace požadavků příslušných ustanovení PSP), a i tato námitka je tedy důvodná.

Je třeba připomenout, že stavební úřad nemůže jen obecně odkázat na dokumentaci (a na s ní doložené studie a posudky, a to navíc za situace, kdy tyto další podklady ani nedokládají to, co je nutno prokázat ve vztahu k výše uvedeným požadavkům PSP), a je povinen [§ 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.] přezkoumat soulad záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (tj. včetně PSP), resp. přezkoumat podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověřit zejména, zda je projektová dokumentace úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu (tj. včetně PSP); stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Ve správním řízení nelze vycházet jen z tvrzení a vyjádření žadatele a z dokladů jím doložených, aniž by se stavební úřad (resp. následně odvolací orgán) věcně vypořádal s námitkami účastníků řízení vznesenými k těmto podkladům a aniž by tyto podklady (dokumentace, studie, vyjádření ad.) sám přezkoumal.

K tomuto lze odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 41/2014 – 40, kde se mj. uvádí: „...ustanovení § 159 stavebního zákona neznamená, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutkového stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. ... dokumentaci zpracovanou projektantem bude vždy hodnotit správní orgán, a v jeho rámci osoba odlišná od projektanta. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání, ale celé územní řízení. 23. Lze uzavřít, že v souladu se zásadou materiální pravdy je stavební úřad odpovědný za zjištění skutkového stavu v rozsahu dostatečném pro vydání územního rozhodnutí, přičemž zkoumá rovněž soulad posuzovaného záměru s ochranou práv účastníků řízení. Stavební úřad se musí vypořádat s řádně vznesenými námitkami, o nichž se účastníci nedohodli. Je nepřijatelné, aby tyto rozpory vyřešil tak, že plně přijme stanovisko žadatele, aniž by věc sám posoudil. Jestliže pro posouzení určité otázky příslušné úřední osoby nemají dostatečnou odbornou způsobilost, je nutno, jak správně uvedl krajský soud, postupovat dle § 56 správního řádu.“

I z další judikatury vyplývá, že § 159 odst. 1 stavebního zákona nic nemění na tom, že „stavební úřad je však povinen řádně vypořádat námitky vznesené proti projektové dokumentaci. S konkrétní námitkou se tedy nemůže vypořádat prostým odkazem na projektovou dokumentaci a odpovědnost projektanta, ale vlastní úvahou“ (rozsudek Krajského soudu v Ostravě č. j. 25 A 52/2021 – 52), resp. že ani uvedené v § 159 odst. 1 stavebního zákona a v § 12 odst. 1 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, „však neznamená, že stavební úřad není povinen řádně vypořádat námitky účastníků řízení vznesené proti projektové dokumentaci, přičemž s konkrétní námitkou se stavební úřad nemůže vypořádat prostým odkazem na projektovou dokumentaci a na odpovědnost projektanta...“ (rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, č. j. 52 A 3/2018-76).

Není tedy ani přípustné, aby správní orgán rezignoval na své povinnosti související s kontrolou projektové dokumentace a s vypořádáním se s námitkami účastníků řízení, jak se zde ovšem stalo.

Napadené rozhodnutí je tak v tomto ohledu též nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů vzhledem k absenci řádného odůvodnění rozhodnutí – řádného přezkumu splnění výše uvedených požadavků PSP.

Uvedené má za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu, což by mělo být důvodem pro zrušení žalovaného rozhodnutí a nové projednání věci.

Není-li prokázán soulad stavby s požadavky Pražských stavebních předpisů na stavby, stavbu nelze umístit a povolit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a s § 3, § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

12. Nebylo doloženo, že při provádění stavby nedojde k ohrožení sousedních pozemků a staveb v důsledku provádění stavebních prací, zejména při hloubení stavební jámy.

Dle § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 „stavba musí být navržena, prováděna, užívána a případně odstraňována tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech...“, dle § 41 odst. 1 PSP „stavba se musí zakládat způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geotechnickým a hydrotechnickým průzkumem a nesmí být při tom ohrožena stabilita jiné stavby“.

Nebylo prokázáno, že stavba splňuje tyto požadavky PSP. Jedná se přitom o stavbu v základově složitých podmínkách, ve svažitém terénu a na pozemku obklopeném budovami a dalšími stavbami.

Není prokázáno, že daný pozemek vyhovuje svými základovými poměry pro realizaci dané stavby.

Daný svah je tvořený pískovcovými deskami, které se po sobě posunují po jílových mezivrstvách.

U stávajících staveb v daném svahu se projevují stavební poruchy v důsledku jejich odklonu směrem od svahu.

Je tedy třeba doložit realizovatelnost dané stavby v daném místě s ohledem na základové poměry daného pozemku.

Z dostupných informací vyplývá, že je oprávněné předpokládat i v místě výstavby domu „Southern Hill“ výskyt svahového pohybu typu blokových pohybů po plastickém podloží. Oprávněnost je podepřena archivními podklady i pozorováním na místě. Jedná se o staré svahové deformace, jejichž vznik byl podmíněn zcela jinými klimatickými podmínkami oproti současnosti a k aktivaci jejich pohybu může dojít především vlivem nevhodného technického zásahu. Horninové prostředí dané lokality citlivě reaguje svojí nestabilitou na nepříznivý lidský zásah do stávajícího stavu. Inženýrskogeologické (základové) poměry lze na základě dostupných podkladů považovat za velmi složité, nutné je upozornit zejména na předpokládaný výskyt blokových pohybů po plastickém podloží se specifickým hydrogeologickým režimem.

Projektová dokumentace musí být vypracována na základě výsledků podrobného inženýrskogeologického průzkumu ve vztahu ke stabilitě daného svahu a musí být zpracována

tak, aby stavbou nedošlo k aktivizaci předpokládaného výskytu svahového pohybu blokových pohybů po plastickém podloží. To se týká především zajištění hlubokých stěn stavební jámy, které musí být navrženo a provedeno tak, aby byly vyloučeny nepříjemné deformace v jejich okolí a současně nedošlo ani k negativnímu ovlivnění hydrogeologických poměrů zájmové oblasti a jejího okolí. V opačném případě hrozí aktivace předpokládaných starých pohybů.

S ohledem na skutečnost, že místo uvažované stavby se nachází v geologicky nestabilním území, tak je nezbytné zpracování podrobného inženýrskogeologického průzkumu; z hlediska stanovení požadavků na geotechnický návrh ve smyslu ČSN P 73 1005 dané území z hlediska vymezených tří geotechnických kategorií spadá do nejvyšší 3. geotechnické kategorie. Inženýrskogeologický průzkum pro staveniště bytového domu spadající do 3. geotechnické kategorie se má realizovat nejméně ve dvou navazujících etapách, přičemž jedna z těchto etap má být v rozsahu etapy podrobného průzkumu, provedení monitoringu pohybů (pohyby geologického prostředí, deformace na domech) a sledování kolísání úrovně hladiny podzemní vody v celém nestabilním území v okolí uvažované stavby.

Nelze tedy mít za prokázané, že projektant navrhované stavby prokázal realizovatelnost navrhovaného záměru a jeho soulad s požadavky PSP, když uvedené relevantní posouzení (průzkum) chybí. Nebylo prokázáno, že stavební záměr, tedy stavba o 10-ti podlažích (8. NP, 2. PP), zasazená do prostoru „odtěženého“ svahu, jehož složení je geologicky problematické a v důsledku minulé stavební činnosti značně nestabilní, je v daném místě fakticky umístitelný a povolitelný tak, jak je navrhováno v doložené dokumentaci.

Stavební činnost při výstavbě plánovaného domu (výkopy, pažení a kotvení stavební jámy) by musela probíhat průběžně od horních vrstev, s nezbytnými technologickými přestávkami, což současně s plánovaným odtěžením a přesunem cca 9.000 m³ hornin, prokazatelně významně naruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí.

Předloženou dokumentaci nebylo prokázáno, že při provádění stavby nedojde k ohrožení sousedních pozemků a staveb v důsledku provádění stavebních prací, zejména při hloubení stavební jámy. Není-li prokázán soulad stavby s požadavky Pražských stavebních předpisů na stavby, stavbu nelze umístit a povolit.

Co se týká průzkumu z roku 2017 (Chemcomex), ten nemůže naplnit výše uvedené požadavky PSP, neboť nebyly provedeny zkušební vrty v místě stavby. V tomto dokumentu nejsou specifikovány žádné pro účely tohoto průzkumu provedené průzkumné práce ani činnosti na pozemku, který má být dotčen stavbou bytového domu (v tomto dokumentu jsou pouze posouzeny průzkumné vrty, které byly ale provedeny na jiných pozemcích, mimo geologicky nestabilní území na pozemku stavby).

Dle našich informací byl na dotčeném pozemku proveden inženýrskogeologický průzkum v září 2025, avšak jeho výsledek není doložen.

Pokud se jedná o znalecký posudek č. 4/01/2018 ze dne 19. 9. 2018 zpracovaný Ing. Jaromírem Augustou, Ph.D., tak ten též nemůže nahradit povinnost vypracovat návrh založení stavby na základě zjištění geotechnického a hydrotechnického průzkumu. Znalecký posudek nemůže nahradit prokázání splnění požadavků právních předpisů (PSP).

Navíc tento posudek se nezabývá výše popsány vlastnostmi zemin a hornin (mechanika zemin/hornin) v daném místě a jejich interakcí s plánovanou stavbou, ale pouze

přezkoumává dostatečnost jiného stavebníkem předloženého dokladu, tj. nejedná se o otázku, která by mohla být znalecky zkoumána.

Stavební úřad sice odkazuje na část D.12.2. dokumentace (Zajištění stavební jámy, zpracovaná Ing. Radkem Bencem, ČKAIT 1005477 v květnu 2024), ale nikterak nereaguje na výše uvedené věcné námitky týkající se základových poměrů v daném místě, tj. stavební úřad nikterak neuvádí, na základě jakých konkrétních skutečností lze konstatovat, že pozemek lze - i přes výše uvedené - bezpečně (ve vztahu ke stavbě samotné i ve vztahu k sousedním stavbám) zastavět.

Pouhý odkaz na podklady pro rozhodnutí je nedostatečný – stavební úřad je povinen námitku účastníka řízení přezkoumatelně a věcně vypořádat, tj. uvést, na základě jakých konkrétních zjištěných skutečností je důvodná či nedůvodná, což však zde nečiní.

Odkaz stavebního úřadu na část D.12.2. dokumentace (Zajištění stavební jámy) navíc nevyvrací důvodnost uvedené námitky i z toho důvodu, že dle § 41 odst. 1 PSP „stavba se musí zakládat způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným geotechnickým a hydrotechnickým průzkumem...“, avšak relevantní geotechnický a hydrotechnický průzkum (na jehož základě má být návrh založení stavby zpracován) doložen není.

Navržené zajištění stavební jámy v dokumentaci je zcela nedostatečné a neodpovídá podmínkám geologicky nestabilního území, spadajícího do nejvyšší 3. geotechnické kategorie, neboť nebylo vypracováno na základě průzkumu, který by pro toto poskytl podklad dle požadavků PSP.

V řízení musí být prokázáno, že při výstavbě nedojde k ohrožení okolí – ohrožení stability a statiky okolních nemovitostí (včetně domu č. p. 2055) při provádění stavby, resp. v dokumentaci musí být navrženy účinné postupy prací a účinná opatření k tomuto, a to na základě relevantního geotechnického a hydrotechnického průzkumu, což však doloženo není.

Není-li doloženo splnění § 41 odst. 1 a § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a přílohy č. 12 vyhlášky č. 499/2006 Sb., stavbu nelze povolit, a tedy i tato námitka je důvodná.

Není-li doloženo splnění § 41 odst. 1 a § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a přílohy č. 12 vyhlášky č. 499/2006 Sb., stavbu nelze povolit; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními PSP, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.

13. Musí být doloženo splnění požadavků týkajících se negativních vlivů výstavby.

V návrhu (v dokumentaci) musí být dostatečným způsobem řešeny negativní vlivy realizace novostavby, zejména z hlediska hlučnosti, prašnosti a vibrací.

Musí být prokázáno, že při výstavbě nedojde ke znemožnění řádného a nerušeného užívání sousedních nemovitostí (včetně bytů v domě č. p. 2055), jakož i že nedojde k překročení limitních hodnot stanovených právními předpisy, resp. nejsou navržena účinná opatření k zamezení těchto vlivů.

Absence uvedených údajů působí i rozpor s požadavkem přílohy č. 12 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb.

Navrhovaná stavba se přitom nachází v blízkosti okolních obytných domů (včetně domu č. p. 2055) a je tedy nezbytné, aby stavba byla realizována tak, aby nedošlo k přenosu

hluku, vibrací či prašnosti na tyto a další sousední nemovitosti; k tomuto musí být navržena a přijata odpovídající účinná opatření k zamezení těchto negativních vlivů (přenos hluku, prašnosti a vibrací) na sousední nemovitosti.

Stavební úřad k tomuto pouze obecně odkazuje na podklady pro rozhodnutí (dokumentaci), avšak nijak konkrétně neuvádí, jak (jakými podmínkami a opatřeními) jsou u dané stavby dostatečným způsobem řešeny negativní vlivy realizace novostavby, zejména z hlediska hlučnosti, prašnosti a vibrací, tj. jak je konkrétně v dokumentaci či v rozhodnutí zajištěno, že při výstavbě nedojde ke znemožnění řádného a nerušeného užívání sousedních nemovitostí (včetně bytů v domě č. p. 2055) a že nedojde k překročení limitních hodnot stanovených právními předpisy, resp. jaká konkrétní účinná opatření k zamezení těchto vlivů jsou navržena.

Navíc stavební úřad se nijak nezabývá negativními vlivy staveništní dopravy (hluk, prašnost, vibrace), ačkoli stavba si vyžádá odvoz značného množství materiálu ze stavební jámy (zejména se jedná o odtěžování svahu pro danou stavbu - cca 9.000 m³ hornin!); hluk, vibrace a prašnost z této dopravy se přitom projeví nejen na staveništi samotném, ale i podél tras užívaných nákladní dopravou při příjezdu a při odjezdu ze stavby – toto musí být specifikováno, řešeno a vyhodnoceno, jakož i musí být navržena a stanovena účinná opatření k omezení těchto negativních vlivů staveništní dopravy, resp. musí být prokázáno, že tyto vlivy (zejména ve vztahu ke hluku) nepřekročí hlukové limity stanovené právními předpisy.

Je zřejmé, že realizací dané stavby vyvolaná staveništní doprava bude nadměrným provozem oproti obvyklému stavu v daném obytném území, a tedy je povinností úřadů zabývat se negativními vlivy této dopravy (hluk ad.). Navíc se jedná o prostředí uprostřed obytné zástavby, včetně domu č. p. 2055 (ve vlastnictví Bytového družstva Talichova 1), tj. tato doprava se bude podstatným negativním způsobem projevovat na sousedních obytných nemovitostech a na možnosti jejich užívání, což však nebylo stavebním úřadem řešeno.

Není zajištěno a doloženo splnění požadavku § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 a přílohy č. 12 bod B.8 písm. d), e) a j) vyhlášky č. 499/2006 Sb.; napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedenými ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.

K věci dále Bytové družstvo Talichova 1 uvádí, že je vlastníkem pozemku p. č. 244/20 s bytovým domem č. p. 2055 k. ú. Břevnov. Jedná se o nemovitosti, které jsou ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb. nemovitostmi sousedními. Rozhodnutí o (změně) umístění a povolení předmětné stavby se dotýká jeho ústavně zaručeného vlastnického práva k těmto jeho nemovitostem v mnoha ohledech, které vyplývají z výše uvedených námitek i které jsou uvedeny níže.

Navrhovanou stavbou jsou dotčena vlastnická práva Bytového družstva Talichova 1 k předmětným nemovitostem zejména narušením pohody bydlení v bytech v jeho domě, zhoršením světelných podmínek a oslunění, zhoršením životního prostředí v dané lokalitě apod. Stavba takového objemu a výšky by měla být vzdálena od okolních staveb tak, aby prostory mezi stavbami nebyly „stísněné“ - jinými slovy, stavba o velké hmotě je situována na k tomuto prostorově nevyhovující pozemek (a to ještě zcela nevhodně) v blízkém sousedství stávající zástavby, a to aniž by respektovala nutné odstupy od okolních staveb. Jak již je uvedeno, umístění stavby by způsobilo zhoršení světelných poměrů v přilehlých

nemovitostech, včetně domu Bytového družstva Talichova 1 - zhoršení osvětlení a oslunění. Dojde i ke změně charakteru nejbližšího okolí jeho nemovitosti, dosud v místě stavby nezastavěného a ozeleněného. Zároveň dojde k navýšení dopravní zátěže v bezprostřední blízkosti nemovitostí Bytového družstva Talichova 1; to bude zejména mít za následek zvýšení hluku, prašnosti a emisí znečišťujících látek v ovzduší. Tím vším dojde i k poklesu hodnoty bytů v domě v majetku družstva.

K dotčení jeho vlastnického práva dojde i v souvislosti s výstavbou objektu - hluk, prašnost, vibrace ad.; může též dojít k přímému ohrožení stability a statiky uvedených nemovitostí Bytového družstva Talichova 1 v důsledku nadměrné stavební činnosti v nestabilních základových poměrech.

Ze všech výše uvedených důvodů podává Bytové družstvo Talichova 1 proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 7, Stavební úřad, ze dne 18. 6. 2026, č. j. MČ P7 148765/2026/SU/Lob toto o d v o l á n í a žádá, aby toto rozhodnutí bylo nadřízeným orgánem v celém jeho rozsahu z r u š e n o .

Odvolatel - Bytové družstvo Talichova 1:

Ing. Eduard Metela,
předseda představenstva

Ing. Lubomíra Haaseová
místopředseda představenstva

Bytové družstvo Talichova 1

Bytové družstvo Talichova 1

S ohledem na to, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, není odvolatel povinen podávat odvolání s potřebným počtem stejnopisů (§ 144 odst. 5 správního řádu).