



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 526926/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 448048/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 23/0

Datum:

15.6.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, která podali Vladimíra Bohalová, nar. 14.6.1959, bytem K vyhlídce 1338/12, Praha 4, Ing. arch. Helena Busta, nar. 3.4.1974, bytem Pod křížkem 721/3, Praha 4, Ing. Ivan Čáp, nar. 20.12.1942, bytem Pod kopcem 38/10, Praha 4, Ing. Milan Klíma, nar. 10.6.1962, Modřanská 163/100, Praha 4, Ing. Martin Kuthan, nar. 18.4.1971, Pod kopcem 260/16, Praha 4, RNDr. Renáta Valešová, Ph.D., nar. 7.9.1973, Modřanská 163/100, Praha 4, Darina Votavová, nar. 26.1.1967, Pod kopcem 38/10, Praha 4, a dále Šimon Hurt, nar. 28.12.1999, Alexandra Hurtová, nar. 30.11.1973, Alexandra Jakubcová, nar. 20.2.1944, Veronika Moska, nar. 20.6.1997, Klára Soukupová, nar. 9.1.2003, všichni bytem Pod kopcem 33/12, Praha 4, zastoupení Mgr. Matyášem Moskou, advokátem se sídlem Na Dolinách 153/22, Praha 4, proti rozhodnutí č.j. P4/579401/24/OST/BAVA, spis.zn. P4/257722/21/OST/BAVA ze dne 8.1.2025, kterým Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, vyhověl žádosti PHP Epsilon s.r.o., IČO 08872457, se sídlem Štěpánská 2071/37, Praha 1, zastoupené C.A.I.S. architekti s.r.o., IČO 27172601, se sídlem Havanská 1087/3a, Praha 7, a na pozemcích parc.č. 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 40/4, 999/51, 1017/1, 1017/6, k.ú. Hodkovičky, umístil stavbu nazvanou „LOVENA – revitalizace brownfieldu na polyfunkční objekt“, rozhodl takto:

Podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu se rozhodnutí č.j. P4/579401/24/OST/BAVA, spis.zn. P4/257722/21/OST/BAVA ze dne 8.1.2025 mění takto:

1. Tabulka uvedená ve výrokové části rozhodnutí na straně 2, která obsahuje specifikaci dřevin, s jejichž kácením je vyslovován souhlas, se vypouští, a nahrazuje se tabulkou tohoto obsahu:

Označení dřeviny dle dendrologického průzkumu zpracovaného Ing. Davidem Nechanickým v prosinci 2019	Druh dřeviny	Obvod kmene pod náběhy kosterních větví	Pare. č. pozemku	Katastrální území
24	ořešák královský	160 cm (měřeno ve výšce 57 cm nad zemí)	39/1	Hodkovičky
10	skalník	85	39/1; 39/8	Hodkovičky
14	růže šípková, jasan ztepilý	14	39/1	Hodkovičky
19	trnovník akát	392	39/1	Hodkovičky
20	bez černý, růže šípková, javor mléč	28	39/1	Hodkovičky
21	cypřišek Lawsonův, cypřišek hrachonosný, jasmín nahokvětý, moruše černá, trnovník akát, ostružiník, zimostřez vždyzelený, myrobalán, hlohyně šarlatová	87	39/1	Hodkovičky
26	skalník, svída krvavá, jasan ztepilý, přísavník pětilistý	118	39/1	Hodkovičky
27	bez černý, růže šípková, javor mléč, svída krvavá, jasan ztepilý, rybíz	19	39/1	Hodkovičky

2. Text podmínky č. 35 uvedený na straně 11-12 výrokové části rozhodnutí, ve znění (kurzívou):

„Kácení dřevin je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Kácení ve vegetačním období (od 1.4 do 31.10) se může provést pouze s podmínkou, že budou dřeviny

před započítáním kácení prohlédnuty ornitologem, a budou-li se v korunách vyskytovat aktivně využitá ptačí hnízda, lze kácení provést, až po vyvedení mláďat, příp. v době vegetačního klidu. O prohlídce ornitologem bude uskutečněn zápis, který bude žadatelem uschován pro případnou kontrolu splnění podmínky tohoto závazného stanoviska ze strany správního orgánu.“

se vypouští a nahrazuje se textem znění:

Kácení je možné realizovat pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března kalendářního roku.

3. Text na str. 3 ve výrokové části rozhodnutí znění (kurzívou):

„a u k l á d á

*povinnost provedení náhradní výsadby na pozemcích parc. č. 39/1 a 39/8, k.ú. Hodkovičky, Praha 4 ve vlastnictví žadatele, dle jeho návrhu uvedeného v dokumentu „LOVENA 3 - polyfunkční objekt, Návrh E - vegetační úpravy“ a to v počtu: 8 x jertín japonský 'Princeton Uprigh' (*Sophora japonica* 'Princeton Upright') a 1 x platan javorolistý (*Platanus x acerifolia*) s obvodem kmene 16-18 cm, dále 2 x višěň chloupkatá 'Accolade' (*Prunus* 'Accolade'). 1 x střešňa obecná (*Prunus padus* 'Colorata'), 2 x javor kapadocký 'Rubrum' (*Acer cappadocicum* 'Rubrum') a 1 x javor babyka (*Acer campestre* 'Elsrijk') s obvodem kmene 14 - 16 cm a 1 x dřín obecný (*Cornus mas*), 1 x svitel latnatý (*Koelreuteria paniculata*), 1 x hloh Lavalův (*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei') a 2 x hloh slívolistý (*Crataegus x prunifolia* 'Splendens') s obvodem kmene 12 - 14 cm a všechny dřeviny budou se zapěstovanou korunou a kořenovým balem. Budou vysazené keře a to v počtu: 7 x bobkovišeň Mano (*Prunus laurocerasus* 'Mano'), 3 x hortenzie latnaté (*Hydrangea paniculata*), 1 x kalina kulovitá (*Viburnum x carlcephalum*) a 10 x bobkovišeň lékařská 'Rotundifolia' (*Prunus laurocerasus* 'Rotundifolia') o velikosti sazenice 60 - 80 cm, dále 146 x pámelník Chenaultův 'Hancock' (*Symphoricarpos x chenaultii* 'Hancock'), 74 x korunkatka klaná (*Stephanandra incisa*), 48 x zimolez kloboukatý 'Moss Green' (*Lonicera pileata* 'Moss Green'), 52 x svída výběžkatá 'Kelseyí' (*Cornus serica* 'Kelsey'), 52 x zákula japonská (*Kerria japonica*), 52 x tavolník nipponský 'Snowmound' (*Spiraea nipponica* 'Snowmound') a 33 x tavolník Thunbergův (*Spiraea thunbergii*) o velikosti sazenice 20 - 40 cm a 200 x barvínek menší (*Vinca minor*) v kontejnerech K 11. Dřeviny budou vysázeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury. Náhradní výsadbu je žadatel povinen realizovat v nej bližším vhodném agrotechnickém termínu po dokončení stavby a před vydáním právního aktu povolujícího užívání předmětné stavby (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas,...), nejpozději však do půl roku od vydání tohoto právního aktu.“*

se vypouští a nahrazuje se textem:

a u k l á d á

povinnost provedení náhradní výsadby dle Situace vegetačních úprav, zpracované společností C. A. I.S. architekti s. r. o., Havanská 1087/3A, 170 00 Praha 7, v září 2019 (revize v listopadu 2020), zodpovědný projektant Ing. Maxim Turba, a to v počtu: 8 x jertín japonský 'Princeton Uprigh' (*Sophora japonica* 'Princeton Upright') a 1 x platan javorolistý (*Platanus x acerifolia*) s obvodem kmene 16-18 cm, dále 2 x višěň chloupkatá 'Accolade' (*Prunus* 'Accolade'). 1 x střešňa obecná (*Prunus padus* 'Colorata'), 2 x javor kapadocký 'Rubrum' (*Acer cappadocicum* 'Rubrum') a 1 x javor babyka (*Acer campestre* 'Elsrijk') s obvodem kmene 14 - 16 cm a 1 x dřín obecný (*Cornus mas*), 1 x svitel latnatý (*Koelreuteria paniculata*), 1 x hloh Lavalův (*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei') a 2 x hloh slívolistý (*Crataegus x prunifolia* 'Splendens') s obvodem kmene 12 - 14 cm a všechny dřeviny

budou se zapěstovanou korunou a kořenovým balem. Budou vysazené keře a to v počtu: 7 x bobkovišeň Mano (*Prunus laurocerasus* 'Mano'), 3 x hortenzie latnaté (*Hydrangea paniculata*), 1 x kalina kulovitá (*Viburnum x carlcephalum*) a 10 x bobkovišeň lékařská 'Rotundifolia' (*Prunus laurocerasus* 'Rotundifolia') o velikosti sazenice 60 - 80 cm, dále 146 x pámelník Chenaultův 'Hancock' (*Symphoricarpos x chenaultii* 'Hancock'), 74 x korunatka klaná (*Stephanandra incisa*), 48 x zimolez kloboukatý 'Moss Green' (*Lonicera pileata* 'Moss Green'), 52 x svída výběžkatá 'Kelseyi' (*Cornus serica* 'Kelsey'), 52 x zákula japonská (*Kerria japonica*), 52 x tavolník nipponský 'Snowmound' (*Spiraea nipponica* 'Snowmound') a 33 x tavolník Thunbergův (*Spiraea thunbergii*) o velikosti sazenice 20 - 40 cm a 200 x barvínek menší (*Vinca minor*) v kontejnerech K 11. Dřeviny budou vysázeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury. Náhradní výsadba bude provedena v agrotechnicky vhodném období pro výsadbu dřevin, nejpozději do půl roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby) předmětného stavebního záměru.

4. Z textu podmínky č. 1 na straně 3 rozhodnutí se z výčtu pozemků stavebního záměru vypouští bez dalšího **pozemek st.p. 34 v k.ú. Hodkovičky**.

Ve zbytku se rozhodnutí č.j. P4/579401/24/OST/BAVA, spis.zn. P4/257722/21/OST/BAVA ze dne 8.1.2025 potvrzuje.

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

PHP Epsilon s.r.o., Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/579401/24/OST/BAVA, spis.zn. P4/257722/21/OST/BAVA ze dne 8.1.2025, kterým vyhověl žádosti PHP Epsilon s.r.o., IČO 08872457, se sídlem Štěpánská 2071/37, Praha 1, zastoupené C.A.I.S. architekti s.r.o., IČO 27172601, se sídlem Havanská 1087/3a, Praha 7 (dále též jako žadatelka), a na pozemcích parc.č. 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 40/4, 999/51, 1017/1, 1017/6, k.ú. Hodkovičky, umístil stavbu nazvanou „LOVENA – revitalizace brownfieldu na polyfunkční objekt“. Proti tomuto rozhodnutí uplatnili odvolání účastníci řízení uvedení ve výrokové části.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili.

Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že tohoto oprávnění využila žadatelka, která v obsahu svého vyjádření oponuje uplatněným odvolacím námitkám, rozhodnutí stavebního úřadu považuje za právně i věcně správné.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvoláním napadené rozhodnutí bylo všem odvolatelům doručeno dne 28.1.2025 veřejnou vyhláškou. Vladimíra Bohalová, Ing. arch. Helena Busta, Ing. Ivan Čáp, Ing. Martin Kuthan a Darina Votavová uplatnili odvolání dne 12.2.2025, RNDr. Renáta Valešová, Ph.D. a Ing. Milan Klíma dne 11.2.2025, Alexandra Hurtová, Ing. Alexandra Jakubcová, Veronika Moska, Klára Soukupová, Šimon Hurt, zastoupení advokátem Mgr. Matyášem Moskou, uplatnili odvolání dne 11.2.2025. Odvolání byla uplatněna v zákonné odvolací lhůtě.

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

Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že dne 30.6.2021 byla u stavebního úřadu uplatněna žádost PHP Epsilon s.r.o., IČO 08872457, se sídlem Štěpánská 2071/37, Praha 1, na základě plné moci ze dne 10.12.2020 zastoupené C.A.I.S. architekti s.r.o., IČO 27172601, se sídlem Havanská 1087/3a, Praha 7, o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „LOVENA – revitalizace brownfieldu na polyfunkční objekt“ na pozemcích parc.č. 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 40/4, 999/51, 1017/1, 1017/6, k.ú. Hodkovičky.

Stavební úřad usneseními ze dne 16.9.2021, 28.4.2022, 10.1.2023, 11.5.2023 řízení přerušil spolu s výzvou k doplnění podkladů řízení. Následně stavební úřad opatřením č.j. P4/004388/24/OST/BAVA ze dne 4.1.2024 oznámil zahájení územního řízení, účastníkům stanovil lhůtu k uplatnění námitek.

Usnesením č.j. P4/117347/24/OST/BAVA ze dne 15.3.2024 stavební úřad řízení přerušil, současně s výzvou k doplnění taxativně stanovených podkladů ve lhůtě do 31.8.2024. Po doplnění požadovaných dokladů stavební úřad opatřením č.j. P4/336371/24/OST/BAVA ze dne 15.7.2024 oznámil pokračování územního řízení, účastníkům stanovil lhůtu k uplatnění námitek.

Následně stavební úřad vydal odvoláními napadené rozhodnutí o umístění stavby nazvané „LOVENA – revitalizace brownfieldu na polyfunkční objekt“.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že záměrem v území je novostavba polyfunkčního domu s převahou bytových jednotek, členěného do čtyř nadzemních sekcí označených A, B, C a D, situovaných na společné podnoži s jedním podzemním podlažím. Objekt je navržen s jedním podzemním podlažím (1. PP) a maximálně šesti nadzemními podlažími. Navržený areál je převážně bytového charakteru, přičemž parter orientovaný směrem do ulice Modřanská obsahuje obchodní a komerční plochy.

Záměr je navržen formou polouzavřeného bloku se zvýrazněným nárožím. Blok tvoří společná podnož s podzemním parkingem a obchodními prostory, z níž vyrůstá kompozice s rytmem tří pravidelných hmot o výšce 4-6 NP sledujících průběh ulice Pod Kopcem v kontrastu k podélné hmotě horizontálního charakteru podél ulice Modřanská. Kompozici doplňuje dvoupodlažní hmota mezi dvojicí domů ve vnitřní části areálu.

Zastavěná plocha záměru je 4293 m² (nadzemní část 2284 m²). Celkově je navrženo 118 bytových jednotek různých dispozic (1+kk – 5+kk) a dále komerční prostory, které zaujímají 255,8 m². V 1. PP jsou situovány podzemní garáže. Vzhledem ke sklonu terénu západní část podzemního podlaží vystupuje na úroveň terénu, kam jsou orientovány obchodní prostory, vstup do objektu B a vjezd do garáže. Vstupy do tří objektů A, C a D jsou orientovány směrem do ulice Pod Kopcem.

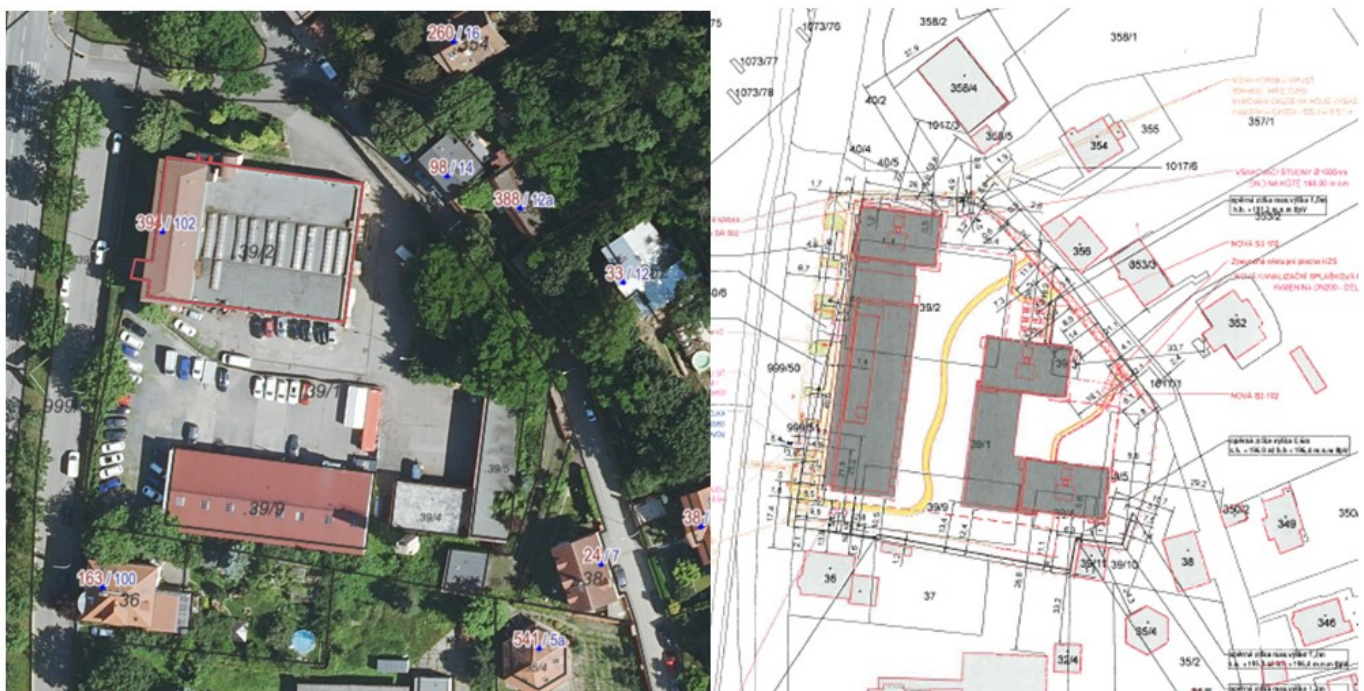
Sekce A je navržena se šesti nadzemními podlažími, sekce B a C se čtyřmi nadzemními podlažími a sekce D s pěti nadzemními podlažími. Maximální výška objektu je dána sekci A, objekty jsou zastřešeny plochými, převážně zelenými střechami. Výšky atik se pohybují od +202,650 m (2. NP) do +214,600 m (6.NP), maximální výška technologických zařízení činí +216,200 m.

V 1. podzemním podlaží jsou umístěny hromadné garáže, komerční jednotky, technické zázemí objektu a sklepní prostory. V nadzemních podlažích je navrženo celkem 118 bytových jednotek.

Dopravní obsluha je zajištěna vjezdem do podzemních garáží z ulice Malá Modřanská. Celkem je navrženo 143 parkovacích stání, z toho 127 v podzemních garážích a 16 venkovních stání na pozemku stavby.

Součástí záměru jsou úpravy veřejných komunikací a pěších tras v ulicích Pod Kopcem a Modřanská, zpevněné pochozí a pojízdné plochy, terasy, opěrné stěny, oplocení, terénní a sadové úpravy a dočasné stavby zařízení staveniště. Dále jsou navrženy stavby technické infrastruktury, zejména přípojky a areálové rozvody inženýrských sítí, systém dešťové kanalizace s likvidací srážkových vod vsakem na vlastním pozemku a související úpravy technické infrastruktury včetně přeložky veřejného osvětlení.

Součástí podmínek napadeného rozhodnutí je povolení kácení dřevin, uložení náhradní výsadby a stanovení následné péče o nově vysazené dřeviny.



Stávající situace se stavbami, na které bylo povoleno odstranění staveb Navržený záměr Polyfunkční objekt A,B,C,D převažují byty

Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podaná spolu s dokumentací dne 30.06.2021. V posuzované věci byla dokumentace zpracována 09/2019 (postupně byla dokumentace doplňována a aktualizována – revize č.1- 9).

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 30.6.2021, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s ustanovením § 85 odst. 4 nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen PSP), záměr podléhá posouzení v právním režimu PSP.

Vzhledem k tomu, že uplatněné odvolací námítky rovněž směřovaly proti obsahu podkladových závazných stanovisek dotčených orgánů, Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP STR) postupoval v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu:

5. Jedním z podkladů rozhodnutí je závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP (MHMP UZR) spis. zn. S-MHMP 529084/2023, č. j. MHMP 721715/2023 ze dne 06.04.2023.

Odvolání napadá správnost tohoto závazného stanoviska, z tohoto důvodu MHMP STR požádal opatřením č.j. MHMP 591582/2025 ze dne 21.05.2025 příslušný nadřízený správní orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR), o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 09.12.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko MMR č.j. MMR-77186/2025-84 ze dne 04.12.2025, kterým bylo výše uvedené závazné stanovisko změněno tak, že v závazné části se do výčtu pozemků záměru doplňují pozemky parc.č. 40/4 a 999/51 v k.ú. Hodkovičky a vypouští se pozemek parc.č. 999/1 v k.ú. Hodkovičky, část odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku bylo závazné stanovisko MHMP UZR potvrzeno. MHMP STR k tomu uvádí, že uvedená změna se vztahuje pouze k posouzení koeficientu zeleně (KZ), nemá vliv na výčet pozemků stavebního záměru, jak je uveden ve výrokové části přezkoumávaného rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že v předložené projektové dokumentaci absentovalo odůvodnění návrhu monofunkční stavby pro bydlení do plochy SV, vyzvalo ministerstvo opatřením č.j. MMR-70098/2025-84, ze dne 29. 10. 2025 žadatele k doplnění podkladů z hlediska podmíněné přípustnosti záměru v ploše SV. Požadované podklady byly MMR předloženy ke dni 10. 11. 2025. Záměr byl MHMP STR posuzován z aktualizovaných podkladů.

6. Jedním z podkladů rozhodnutí bylo závazné stanovisko dotčeného orgánu ke kácení dřevin, Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4, pod zn. P4/257725/21/OŽPAD/STAN/St ze dne 16.08.2021.

Odvolání napadá správnost tohoto závazného stanoviska, z tohoto důvodu MHMP STR požádal opatřením č.j. MHMP 585212/2025 ze dne 20.05.2025 příslušný nadřízený správní orgán, odbor ochrany prostředí MHMP (MHMP OCP), o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 29.09.2025 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno závazné stanovisko MHMP OCP č.j. MHMP 769714/2025 ze dne 26.09.2025, kterým bylo uvedené závazné stanovisko změněno (nahrazuje se tabulkou, která obsahuje specifikaci dřevin, vypouští se odstavec, text podmínek č. 2 a 4 se nahrazuje textem a příloha č.1 se bez náhrady vypouští), ve zbytku bylo potvrzeno.

7. Jedním z podkladů rozhodnutí byla závazná stanoviska dotčeného orgánu Hygienické stanice hl. města Prahy, spis. zn. S-HSHMP 35433/2019, č.j. HSHMP 35433/2019/Her ze dne 23.09.2019 a č.j. HSHMP 79817/2020/Her ze dne 26.01.2021.

Odvolání napadá správnost tohoto závazného stanoviska z hlediska hluku, z tohoto důvodu MHMP STR požádal opatřením č.j. MHMP 448048/2025 ze dne 20.05.2025 nadřízený správní orgán, Ministerstvo zdravotnictví (MZDR), o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska.

Dne 05.08.2025 bylo MHMP STR doručeno závazné stanovisko MZ ČR ze dne 05.08.2025 pod č.j. MZDR/12981/2025-3/OVZ/1417, kterým byla výše uvedená závazná stanoviska potvrzena.

O doplněných podkladech byli účastníci řízení vyrozuměni opatřením č.j. MHMP 262926/2026 ze dne 25.3.2026 a bylo jim umožněno se k jejich obsahu vyjádřit (podrobněji níže).

Odvolání všech odvolatelů je totožného obsahu, MHMP STR na základě přezkoumání věci k uplatněným odvolacím důvodům (text odvolacích námitek krácen při zachování smyslu námítky) uvádí:

Odvolací námítka:

Záměr není v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 (dále jen „územní plán“), a to konkrétně pro jeho nesoulad z hlediska nesplnění podmínky využití záměrem dotčené plochy – v důsledku realizace záměru nikdy nedojde k zamýšlené transformaci území na území polyfunkční, tj. území pro bydlení, obchod a služby; dotčené území je v územním plánu vymezeno jako plocha SV-F určená primárně pro polyfunkční využití (kombinaci bydlení, obchodu, služeb, administrativy, kultury apod.). Navrhovaný záměr však území využívá fakticky monofunkčně pro bydlení, přičemž rozsah komerčních ploch je zcela marginální (cca 341 m² z celkových 9 283 m² HPP) a neodpovídá požadavku na zachování polyfunkčnosti. Tím je popřen účel plochy SV-F a znemožněno její budoucí polyfunkční využití, neboť všechny relevantní pozemky jsou součástí záměru. Souhlas orgánu územního plánování s monofunkčním využitím tak znamená rezignaci na cíle územního plánu. Argumentace transformací brownfieldu ani odkaz na ÚAP nemůže tento rozpor překlenout, neboť rozhodující je soulad záměru s regulativy a funkčním určením území, nikoli pouhé zhodnocení pozemků. Záměr je proto v rozporu s územním plánem, zejména s požadavkem na polyfunkční charakter plochy SV-F a s vazbami na navazující plochy s odlišným způsobem využití.

Nebylo záměrem pořizovatele, aby se v dotčeném území nacházely výhradně bytové domy, rodinné domy, vila domy a k tomu areály a komplexy specifických funkcí, aniž by se v něm nacházely také budovy pro obchod a služby, k jejich umístění byla primárně vymezena plocha SV-F dotčená záměrem žadatele a že při umístování stavby na hranici ploch s rozdílným způsobem využití musí vždy přihlídnout k funkci navazující ploch. Umístění výhradně monofunkčních staveb do předmětného území proto nemá dle odvolatelů logické opodstatnění.

Záměr je v nesouladu s charakterem veřejného prostranství a území, ve kterém je umístován, a to s přihlídnutím k územně analytickým podkladům hlavního města Prahy (dále jen „ÚAP“) - záměr je v rozporu s charakterem veřejného prostranství a charakterem území definovaných v ÚAP.

Záměr je v rozporu s územním plánem, neboť neodpovídá charakteru veřejného prostranství ani území vymezenému v ÚAP. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné a vila domy o 1–3 NP, drobné objekty s malým půdorysem a rozvolněná zástavba se zahradami, případně sportovní plochy bez obytné zástavby. Navrhované bytové domy o 4–6 NP jsou výškově i hmotově naddimenzované, výrazně převyšují okolní stavby a nenavazují ani na jejich strukturu, ani na zástavbu na protější straně ulice. Záměr tak působí jako cizorodý prvek v daném území.

Dokumentace záměru navíc zavádějícím způsobem pracuje s řezy územím, které nezobrazují relevantní okolní stavby, případně srovnávají záměr se vzdálenými objekty ve svahu, čímž je zkreslován skutečný výškový nesoulad. I z předložených podkladů je přitom patrné, že záměr zásadně převyšuje stávající hladinu zástavby, zejména svou dominantou o 6 NP.

Z těchto důvodů je záměr v zásadním nesouladu s charakterem území a ÚAP a neměl být v navržené podobě do daného území umístěn.

Absentuje zdůvodnění orgánu územního plánování, jakož i stavebního úřadu, jakým způsobem byla v případě záměru žadatele naplněna podmínka stanovená územním plánem stran podmíněně přípustného využití spočívající v možnosti umístění monofunkčních staveb pro bydlení pouze v „odůvodněných případech“.

Územní plán připouští monofunkční stavby pouze v odůvodněných případech, avšak závazné stanovisko orgánu územního plánování ani rozhodnutí stavebního úřadu neobsahují řádné odůvodnění, proč je právě tento záměr takovým výjimečným případem.

Není vysvětleno, proč je možné upustit od požadovaného polyfunkčního využití plochy SV-F, zejména když záměr povede k trvalému monofunkčnímu využití území pro bydlení a znemožní vznik obchodů a služeb, neboť všechny relevantní pozemky jsou součástí záměru.

Absence tohoto odůvodnění činí závazné stanovisko i rozhodnutí stavebního úřadu nepřezkoumatelnými. Vzhledem k cíli územního plánu rozvíjet v lokalitě polyfunkční prostředí proto nelze záměr v navržené podobě považovat za „odůvodněný případ“ a umístit jej do území.

Odvolatelé požadují přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování.

MHMP STR:

Jedním z podkladů přezkoumávaného územního rozhodnutí bylo závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP (MHMP UZR) spis. zn. S-MHMP 529084/2023, č.j. MHMP 721715/2023 ze dne 06.04.2023.

Odvolání napadá správnost tohoto závazného stanoviska, z tohoto důvodu bylo předloženo Ministerstvu pro místní rozvoj ČR (MMR), k posouzení a provedení změny nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu.

MMR ve věci vydalo závazné stanovisko č.j. MMR-77186/2025-84 ze dne 04.12.2025, kterým závazné stanovisko MHMP UZR zčásti změnilo, v ostatním potvrdilo (jak uvedeno výše).

MMR dospělo k závěru, že v závazné části závazného stanoviska MHMP OÚR nejsou správně uvedeny všechny pozemky vztahující se k výpočtu KZ, proto do výčtu pozemků záměru ve svém závazném stanovisku doplnilo pozemky parc.č. 40/4 a 999/51 v k.ú. Hodkovičky a vypustilo pozemek parc.č. 999/1 v k.ú. Hodkovičky.

Vzhledem k tomu, že v předložené projektové dokumentaci absentovalo odůvodnění návrhu monofunkční stavby pro bydlení do plochy SV, MMR vyzvalo žadatele k doplnění podkladů z hlediska podmíněně přípustnosti záměru v ploše SV. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy ke dni 10. 11. 2025. Záměr byl následně MHMP STR posuzován z aktualizovaných podkladů.

K části odvolací námitky týkající se nesouladu z hlediska podmínky využití dotčené plochy MMR v obsahu

svého závazného stanoviska uvádí (citace, kurzívou):

Posouzení záměru z hlediska souladu s PÚR ČR a ZÚR HMP:

V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR ČR“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je navržen v Metropolitní oblasti Praha OB1 a respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti a neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu s PÚR ČR.

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR HMP. Uplatnění ZÚR HMP tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu se ZÚR HMP.

Posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování:

V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše SV - všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy F.

Hlavním využitím plochy SV jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustným využitím plochy SV jsou mj. polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, kulturní zařízení, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, liniová vedené technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustným využitím plochy SV jsou mj. monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech (s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy).

Předmětný záměr nesplňuje definici polyfunkční stavby ve smyslu přípustného využití plochy SV, proto je nutné ho posuzovat jako monofunkční stavbu pro bydlení (doplněnou v menším rozsahu komerčními jednotkami), tj. jako podmíněně přípustné využití plochy SV.

Vzhledem k tomu, že v předložené projektové dokumentaci absentovalo odůvodnění návrhu monofunkční stavby pro bydlení do plochy SV, vyzvalo ministerstvo písemností ze dne 29. 10. 2025, č.j. MMR-70098/2025-84, stavebníka k doplnění podkladů z hlediska podmíněné přípustnosti záměru v ploše SV. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy ke dni 10. 11. 2025.

V písemnosti označené „Doplnění odůvodnění na základě výzvy MMR z 29. 10. 2025“ s datem 11/2025 jsou uvedeny objektivní důvody (zejména dopravní dostupnost) toho, proč nebyl v rámci záměru navržen rozsáhlý obchodní (komerční) parter.

Objekty plnící mj. administrativní funkci se v této části území hl. m. Prahy již nacházejí (např. objekt na pozemku mj. parc.č. 32/2 v k.ú. Hodkovičky), přičemž platný ÚP SÚ HMP nepožaduje, aby administrativní

funkce musela být procentuálně zastoupena i v ploše SV.

S využitím Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“), veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) apod. lze zároveň dovodit, že v rámci uličních prostranstvích ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ s heterogenní strukturou dle ÚAP HMP není u stávajících bytových domů (např. na pozemcích parc.č. 69/1, 76/1, 942/4 a 942/6 v k.ú. Hodkovičky) typické komerční (obchodní) využití parteru.

S ohledem na problematiku dopravní dostupnost pro rozsáhlejší obchodní (komerční) zařízení (podrobněji viz písemnost „Doplnění odůvodnění na základě výzvy MMR z 29. 10. 2025“ s datem 11/2025) byly v rámci záměru navrženy pouze 3 maloplošné komerční jednotky, které budou vzhledem ke svému rozsahu poskytovat komerční služby místního významu, což ministerstvo hodnotí s ohledem na charakter uličního prostranství na pozemku parc.č. 999/61 v Hodkovičky kladně.

Ministerstvo na základě všeho výše uvedeného dospělo k závěru, že je možné předmětný monofunkční objekt pro bydlení (doplněný v menším rozsahu komerčními jednotkami) jako podmíněně přípustné využití plochy SV akceptovat, přičemž umístěním stavby pro bydlení do daného území rovněž nemůže dojít ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Technická infrastruktura, zpevněné plochy (pochozí a pojízdné, včetně rozšíření veřejných komunikací v ulicích Pod Kopcem a Modřanská) a parkovací stání (v hromadné garáži v 1. PP a venkovní) jsou v souladu s přípustným využitím plochy SV.

Terasy, opěrné stěny, oplocení, terénní úpravy a dočasné stavby zařízení staveniště nejsou u ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP SÚ HMP výslovně uvedeny. Vzhledem k tomu, že tato využití souvisí s umístěním a realizací předmětného záměru, který byl v rámci umístění svých jednotlivých částí do dotčených ploch shledán přípustným, je ministerstvo toho názoru, že i tato využití je možné v rámci záměru akceptovat.

Dle výkresu č. 5 ÚP SÚ HMP do záměrem řešeného území částečně zasahuje ochranné pásmo drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.), přičemž orgán územního plánování nemá zákonné zmocnění se k přípustnosti záměru z tohoto hlediska vyjadřovat.

Dle výkresu č. 33 ÚP SÚ HMP je záměrem řešené území dotčeno záplavovým územím kategorie Ai určené k ochraně pro Q_{2002} (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.). Vzhledem k tomu, že v území byla již protipovodňová opatření realizována, je možné záměr dle ÚP SÚ HMP akceptovat, přičemž k posouzení přípustnosti záměru z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. nemá orgán územního plánování zákonné zmocnění.

Předmětný záměr je dále navržen v rozvojové ploše SV-F, pro kterou je dle regulativů ÚP SÚ HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,4 (KPP), nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,8 (KPPp) a při průměrné podlažnosti 4 nadzemní podlaží minimální koeficient zeleně 0,40 (KZ).

Dle pododdílu 7a) odst. 7 regulativů ÚP SÚ HMP je hrubá podlažní plocha (HPP) součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, terasy, veřejně přístupná podloubí, průchody, pasáže, atria apod.). Započitatelnou částí HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu. Dle „Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP“ se do HPP podzemních podlaží nezapočítávají garáže, sklepy, kočárkárny, sklady, prádelny, technické zázemí objektu apod.

Dle předložených podkladů má předmětný objekt tyto započítatelné HPP: 1. PP 517 m² (započítávají se komerční jednotky a komunikační prostory zpřístupňují komerční jednotky a nadzemní podlaží, ostatní části 1. PP se do započítatelných HPP nezahrnují), 1. NP 2 240 m², 2. NP 2 233 m², 3. NP 1 881 m², 4. NP 1 574 m², 5. NP 578 m² a 6. NP 284 m².

Celková započítatelná HPP předmětného záměru je 9 307 m² a pro záměrem řešené území v ploše SV-F o výměře 6 983 m² činí koeficient KPP po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 1,33, proto je požadavek koeficientu KPP (max. 1,40) splněn.

Ministerstvo dále uvádí, že průměrná podlažnost se dle pododdílu 7a) odst. 11 ÚP SÚ HMP vypočte jako podíl HPP nadzemních podlaží a zastavěné plochy nadzemních podlaží na pozemcích záměru v ploše SV-F, tj. jako podíl HPP 8 790 m² a zastavěné plochy nadzemních podlaží 2 284 m². Průměrná podlažnost záměru je po zaokrouhlení na celá čísla 4 a tomu odpovídá požadavek na hodnotu koeficientu KZ min. 0,40.

V rámci zeleně na rostlém terénu jsou dle předložených podkladů navrženy tyto započítatelné plochy zeleně: výsadba stromů a keřů v trávníku (komplexní sadové úpravy) o započítatelné 1 753 m² (započítává se 100 %); 6 stromy s velkou korunou o započítatelné ploše 300 m² (nejeden strom s velkou korunou se dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP započítává 50 m²).

V rámci ostatní zeleně jsou dle předložených podkladů navrženy tyto započítatelné plochy zeleně: zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,3 m o započítatelné ploše 351,8 m² (v rámci záměru je navržena základní výměra této plochy 1 759 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 20 % základní plochy); zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 0,9 m o započítatelné ploše 194,5 m² (v rámci záměru je navržena základní výměra této plochy 389 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 50 % základní plochy); zeleň na konstrukci s mocností vegetačního souvrství nad 2,0 m o započítatelné ploše 346,5 m² (v rámci záměru je navržena základní výměra této plochy 385 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 90 % základní plochy); popínavá zeleň o započítatelné ploše 18 m² (v rámci záměru je navržena základní výměra pásu popínavé zeleně 3 m² a dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 600 % základní plochy).

Celková započítatelná plocha zeleně v rámci záměru je 2 963,8 m² a pro záměrem řešené území v ploše SV-F o výměře 6 983 m² činí koeficient KZ po zaokrouhlení na dvě desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování 0,42, proto je požadavek koeficientu KZ (min, 0,40) splněn.

Dále MMR k námitce uvádí:

K námitce týkající se historického jádra ministerstvo uvádí, že předmětný záměr není dle platného ÚP SÚ HMP navržen v území historického jádra bývalé samostatné obce, proto se jej tento regulativ ÚP SÚ HMP netýká. Záměr rovněž není navržen v památkové zóně, přičemž problematiku památkové péče hodnotí orgán státní památkové péče, nikoliv orgán územního plánování.

K námitce týkající se stávající charakteru území ministerstvo uvádí, že záměr je dle platného ÚP SÚ HMP navržen v rozvojové/transformační ploše SV-F, proto již samotný ÚP SÚ HMP vyjádřil předpoklad, že má v této části území dojít k rozvoji/transformaci stávajícího využití či stávajícího hmotového členění zástavby.

Záměr je navržen v souladu s funkční a prostorovou regulací platného ÚP SÚ HMP, proto mj. respektuje požadavky platného ÚP SÚ HMP na objemový či hmotový rozsah výstavby v této části území, přičemž zároveň svými výškovými a objemovými parametry reaguje na moderní výstavbu uplatňující se ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ se shodnou urbanistickou strukturou území ve smyslu ÚAP HMP a od parametrů této moderní výstavby se nijak zásadně neodlišuje, jak bylo podrobně prokázáno výše v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování. Předmětný záměr se tedy charakteru stávajících

staveb uplatňujících se ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ rozhodně nevymyká.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že pokud by na pozemcích záměru měla v rámci rozvoje/transformace vzniknout nízkopodlažní zástavba (např. rodinných domů či vil), byly by pozemky záměru zahrnuty v platném ÚP SÚ HMP do kódu míry využití plochy A nebo B, které slouží primárně pro nízkopodlažní zástavbu, nikoliv do plochy s kódem míry využití plochy F, který v podmínkách hl. m. Prahy běžně umožňuje u zástavby vyšší podlažnost či objem.

MHMP STR shrnuje, že dle posouzení orgánem územního plánování je navrhovaný záměr v daném místě přípustný, neboť respektuje charakter území a zároveň reaguje na soudobý způsob zástavby uplatňující se v dané lokalitě, aniž by narušoval památkovou rezervaci či její ochranné pásmo. Využití území je stanoveno platným územním plánem a určení hlavní funkce objektu je v dispozici žadatele. V posuzovaném případě převažuje funkce bydlení, neboť bylo prokázáno, že realizace rozsáhlého komerčního parteru není reálná. Záměr tak splňuje podmínky podmíněně přípustného využití plochy SV a komerční využití je pouze doplňkové.

Jako rozporuplné MHMP STR hodnotí skutečnost, že odvolatelé zdůrazňují klidový charakter území, avšak současně namítají absenci rozsáhlého komerčního parteru, který by měl na území výrazně vyšší dopady, zejména z hlediska dopravní zátěže, než posuzovaný záměr.

K části odvolací námitky týkající se nesouladu záměru s charakterem území a ÚAP z hlediska územního plánu hlediska (rozpor s charakterem veřejného prostranství a UAP) MMR v obsahu svého závazného stanoviska uvedlo:

Ministerstvo se dále zabývalo výškovým a objemovým působením záměru ve vztahu ke stávající zástavbě. Předmětem záměru je novostavba bytového domu s podlažností 1 PP a max. 6 NP. Objekt je členěn na nadzemní sekce „A“, „B“, „C“ a „D“ na společné podnoži 1. PP. Sekce „A“ má podlažnost max. 6 NP, plochou střechu a max. výšku atiky 18,7 m (od úrovně podlahy 1. NP sekce „A“, tj. 195,9 m n. m.). Sekce „B“ má podlažnost max. 4 NP, plochou střechu a max. výšku atiky 12,3 m (od úrovně podlahy 1. NP sekce „B“, tj. 195,9 m n. m.). Sekce „C“ má podlažnost max. 4 NP, plochou střechu a max. výšku atiky 12,7 m (od úrovně podlahy 1. NP sekce „C“, tj. 196,2 m n. m.). Sekce „D“ má podlažnost max. 5 NP, plochou střechu a max. výšku atiky 15,7 m (od úrovně podlahy 1. NP sekce „D“, tj. 196,2 m n. m.).

Vzhledem k tomu, že 1. PP objektu částečně vystupuje nad terén, lze u předmětného objektu uvažovat s počtem podlaží nad terénem max. 7 a max. výškou atiky objektu (u sekce „A“) 22,4 m (viz výkres č. D1.12 „Pohled AB západ“).

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ s heterogenní strukturou dle ÚAP HMP je i s využitím veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model) situován např. objekt na pozemku parc.č. 358/4 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 3, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 11,3 m; objekt na pozemcích parc.č. 32/2 a 32/5 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 4, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 14,5 m; objekt na pozemku parc.č. 36 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 3 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,1 m; objekt na pozemku parc.č. 349 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 2 + střešní podlaží, šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech 10,7 m; objekt na pozemku parc.č. 69/1 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 6 a plochou střechou (pozn.: výšky obvodových linií střech tohoto objektu nejsou v ÚAP HMP v současné době evidovány); objekt na pozemku parc.č. 76/1 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 8, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,5 m; objekt na pozemku parc.č. 942/4 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 7, plochou střechou a max. výškou

obvodových linií střech 19,7 m; objekt na pozemku parc.č. 942/6 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 6, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 21,6 m; objekt na pozemku parc.č. 4817/6 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 14, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 51,8 m; objekt na pozemku parc.č. 4817/5 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 14 a plochou střechou (pozn.: výšky obvodových linií střech tohoto objektu nejsou v ÚAP HMP v současné době evidovány); objekt na pozemku parc.č. 265/5 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 13, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 58,9 m; objekt na pozemku parc.č. 244/25 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 22,7 m; nebo objekt na pozemku parc.č. 241 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 9, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 39,5 m.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že počet podlaží nad terénem u stávajících staveb odvodilo z veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický model).

Z výše uvedeného vyplývá, že se záměr svou výškou a podlažností nijak zásadně neodlišuje od stávající zástavby uplatňující se ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ se shodnou urbanistickou strukturou dle ÚAP HMP.

Z hlediska objemového působení má předmětný objekt počet podlaží nad terénem max. 7, zastavěnou plochu objektu (včetně 1. PP) 4 293 m² a zastavěnou plochu nadzemních podlaží 2 284 m².

Pro srovnání ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ je situován např. objekt na pozemcích parc.č. 32/2 a 32/5 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 4 a zastavěnou plochou objektu cca 1 250 m²; objekt na pozemku parc.č. 69/1 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 6 členěný na 9 nadzemních hmot s celkovou zastavěnou plochou nadzemních hmot cca 3 700 m²; objekt na pozemku parc.č. 76/1 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 8 a zastavěnou plochou objektu cca 3 590 m²; objekt na pozemku parc.č. 942/4 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 7 a zastavěnou plochou objektu cca 2 500 m²; objekt na pozemku parc.č. 942/6 v k.ú. Hodkovičky s počtem podlaží nad terénem max. 6 a zastavěnou plochou objektu cca 1 300 m²; objekt na pozemku parc.č. 4817/6 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 14 a zastavěnou plochou objektu cca 1 050 m²; objekt na pozemku parc.č. 4817/5 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 14 a zastavěnou plochou objektu cca 850 m²; objekt na pozemku parc.č. 265/5 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 13 a zastavěnou plochou objektu cca 1 300 m²; nebo objekt na pozemku parc.č. 244/25 v k.ú. Modřany s počtem podlaží nad terénem max. 9 a zastavěnou plochou nadzemních hmot cca 5 500 m².

Ministerstvo k tomu doplňuje, že zastavěnou plochu objektu či zastavěnou plochu nadzemních hmot u stávajících staveb odvozovalo (odměřovalo) z veřejně dostupné katastrální mapy s ortofotomapou.

Z výše uvedeného vyplývá, že se záměr ani svým objemovým působením nijak zásadně neodlišuje od stávající zástavby uplatňující se ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ s heterogenní strukturou dle ÚAP HMP. Ministerstvo též zohlednilo, že rozsah stavební činnosti v rámci záměru odpovídá předpokládanému rozvoji této části území dle ÚP SÚ HMP, neboť záměr splňuje požadavky koeficientů KPP a KZ pro jím řešené území v ploše SV-F, jak bylo prokázáno výše.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že podzemní podlaží využita jako garáže, technické zázemí objektu, sklepy apod. se do rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP nezahrnují, proto by bylo možné u záměru převážnou část jeho 1. PP v rámci rozsahu stavební činnosti ve smyslu ÚP SÚ HMP zanedbat.

Ministerstvo dále uvádí, že stavební úřad v rozhodnutí ze dne 8. 1. 2024 posuzoval záměr (sekcí „A“) s ohledem na § 27 odst. 4 Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“) jako lokální dominantu, která převyšuje maximální regulovanou výšku staveb v jejím blízkém okolí. Obdobně MHMP OÚR v závazném

stanovisku ze dne 6. 4. 2023 hodnotil záměr jako převýšenou stavbu, byť z výše uvedeného popisu stávajících staveb uplatňujících se ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ s heterogenní strukturou ve smyslu ÚAP HMP je zřejmé, že jsou ve stejné lokalitě situovány i výrazně výškově dominantnější stavby.

Dle pododdílu 7b) odst. 4 ÚP SÚ HMP „Výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám: a) Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c); b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) - (7); c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty. “

K podmínce pododdílu 7b) odst. 4 písm. a) ÚP SÚ HMP ministerstvo uvádí, že byla doložena písemnost Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvkové organizace (dále jen „IPR Praha“), ze dne 27. 5. 2019, č.j. 4863/19, kde IPR Praha jako poskytovatel podkladů pro zpracování panoramatických zákresů záměru ve 3D modelu Prahy a správcem Digitálního modelu zástavby a zeleně stanovil pozorovací stanoviště pro zpracování panoramatických zákresů záměru ve 3D modelu Prahy.

Z předložených zákresů záměru do 3D modelu Prahy vyplývá, že se záměr v dálkových pohledech na dané území nijak zásadně neuplatňuje, proto nemůže mít dle názoru ministerstva negativní vliv na panorama města či dálkové pohledy na dané území.

Ministerstvo též přihlédlo k aktuálním údajům v ÚAP HMP a aktuálnímu veřejně dostupnému 3D modelu Prahy (vrstva Fotorealistický model), z nichž lze dovodit, že v blízkosti ulice Modřanská v rámci rozvojových/transformačních ploch probíhá ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ poměrně rozsáhlá výstavba moderních objektů, které jsou se záměrem srovnatelné či jsou výrazně výškově dominantnější, např. objekt na pozemku parc.č. 69/1 v k.ú. Hodkovičky, objekt na pozemku parc.č. 76/1 v k.ú. Hodkovičky, objekt na pozemku parc.č. 942/4 v k.ú. Hodkovičky, objekt na pozemku parc.č. 942/6 v k.ú. Hodkovičky, objekt na pozemku parc.č. 4817/6 v k.ú. Modřany, objekt na pozemku parc.č. 4817/5 v k.ú. Modřany, objekt na pozemku parc.č. 265/5 v k.ú. Modřany, objekt na pozemku parc.č. 244/25 v k.ú. Modřany, nebo objekt na pozemku parc.č. 241 v k.ú. Modřany.

Z výše uvedeného je zřejmé, že původní výškový či objemový charakter tohoto území se s ohledem na množství rozvojových/transformačních ploch v ÚP SÚ HMP postupně proměňuje, přičemž již ve stávajícím stavu jsou v této lokalitě situovány se záměrem srovnatelné či dominantnější stavby než záměr, proto ani z tohoto hlediska nelze dospět k závěru, že by předmětný záměr mohl nějak zásadně ovlivnit panorama města či dálkové pohledy na dané území.

K pododdílu 7b) odst. 4 písm. b) ÚP SÚ HMP ministerstvo uvádí, že záměr je situován do kompaktního města, které dle oddílu 2 odst. 3 ÚP SÚ HMP „...zahrnuje původní pražská předměstí s blokovou zástavbou, zahradní města z období před 2. světovou válkou a zástavbu pražských sídlišť. Územní plán rozšiřuje kompaktní město o rozvojové plochy určené pro bytovou výstavbu městského charakteru a pro další funkce celoměstského i lokálního významu. V souladu se zásadou polycentrického řešení hlavního města Prahy jsou navržena významná centra, přebírající některé celoměstské funkce: Dejvice. Nové Butovice, Palmovka, Pankrác a Opatov. Nejvýznamnější plochy rozšířeného kompaktního města jsou v prostorech Barrandov, Západní Město, Letňany – Kbely, Horní Počernice - Černý Most, Kunratice. V návaznosti na obytnou funkci jsou umístěny plochy pracovních příležitostí minimalizující dojížděku za prací. Restrukturalizace pražského průmyslu uvolňuje plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř obytné zástavby a umožňuje jejich transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností, bydlením a zelení. “

Ministerstvo k tomu uvádí, že záměr není navržen ve „významném centru“, ani v rámci nejvýznamnějších ploch rozšířeného kompaktního města ve výše uvedeném smyslu.

Záměr svou funkcí bytového domu doplněného v menším rozsahu komerční vybaveností místního významu a svým umístěním do rozvojové/transformační plochy přispívá k vytvoření plnohodnotné městské čtvrti v této části území hl. m. Prahy.

Záměr není situován v území památkové rezervace či historického jádra bývalé samostatné obce.

Záměr svým měřítkem odpovídá předpokládanému rozvoji/transformaci tohoto území, neboť je navržen v souladu s kódem míry využití plochy SV-F, jak bylo prokázáno výše, a zároveň se nevymyká výškovým ani objemovým parametrům stávajících staveb utvářejících charakter heterogenní struktury dané lokality, proto je možné záměr i z tohoto hlediska z pohledu orgánu územního plánování akceptovat.

Z hlediska posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr zejména v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona respektuje stanovenou koncepci rozvoje daného území, neboť je navržen v souladu s PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP, a též v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona neodporuje urbanistické struktuře a charakteru daného území, jak bylo prokázáno výše, přičemž dle názoru ministerstva umístěním předmětného záměru rovněž nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že obecné cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona jsou dále zpřesňovány a rozvíjeny v PÚR ČR, ZÚR HMP a ÚP SÚ HMP. Záměr je navržen v souladu s uvedenými nástroji územního plánování, proto je v souladu i s v nimi aplikovanými cíli a úkoly územního plánování.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Dále MMR k námitce uvádí:

K námitce týkající se převýšení okolní zástavby ministerstvo předně uvádí, že záměr se výškovému charakteru stávajících staveb uplatňujících se ve stejné lokalitě č. 173 „Černý kůň“ se shodnou urbanistickou strukturou nevymyká, jak bylo prokázáno výše v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování. Z výše uvedeného výčtu referenčních staveb v rámci dané lokality č. 173 „Černý kůň“ rovněž vyplývá, že se ve stejné lokalitě již ve stávajícím stavu nacházejí i výrazně vyšší či dominantnější stavby než nyní posuzovaný záměr.

Záměr byl rovněž vzhledem k převýšení staveb v blízkém okolí hodnocen jako převýšená stavba a výše bylo prokázáno, že záměr splňuje i podmínky pro jeho hodnocení jako převýšené stavby ve smyslu platného ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že stávající nízkopodlažní zástavba při ulici Pod Kopcem např. na pozemcích parc.č. 352 a 349 v k.ú. Hodkovičky je dle platného ÚP SÚ HMP zahrnuta do rozvojové/transformační plochy OB-B, proto již platný ÚP SÚ HMP tímto členěním rozvojových/transformačních ploch vyjádřil předpoklad, že v rozvojové/transformační ploše OB-B má vzniknout zástavby menší intenzity (z hlediska HPP, podlažnosti či výšky) než v sousední rozvojové/transformační ploše SV-F.

Ministerstvo dále uvádí, že soulad záměru s urbanistickou strukturou a charakterem území se nikdy neodvozuje pouze od přímo sousedících staveb, ale vždy je nutné zohlednit širší územní souvislosti konkrétního území.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného považuje za účelné upozornit např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci

širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Nebo na rozsudek NSS ze dne 18. 8. 2025, č.j. 3 As 271/2024-47, kde je zejména uvedeno: „Na lokalitu je nutno nazírat optikou veškeré zástavby, která se na ní nachází“ (pozn.: jedná se o lokalitu ve smyslu ÚAP HMP) a dále je uvedeno: „Pro posuzování charakteru dané lokality proto nejde odhlížet od staveb, které nejsou rodinnými vilovými domy, jak navrhovala stěžovatelka. Takový postup nemá oporu v zákoně“

Výše uvedené rozsudky NSS se týkají problematiky umisťování staveb do stabilizovaného území ve smyslu ÚP SÚ HMP, ale vzhledem k tomu, že při hodnocení urbanistické struktury a charakteru území se sledují obdobné principy, je možné tyto závěry NSS analogicky vztáhnout i na umisťování staveb do rozvojových ploch ve smyslu ÚP SÚ HMP.

Výše bylo prokázáno, že se v daném území (lokalitě č. 173 „Černý kůň“) nacházejí se záměrem srovnatelné stavby i stavby dominantnější než záměr, proto se předmětný záměr spektru stávajících staveb utvářejících urbanistickou strukturu a charakter této části území hl. m. Prahy nevymyká, tudíž nemůže být orgánem územního plánování ani z tohoto hlediska hodnocen negativně.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že při výškovém či hmotovém působení záměru zohlednilo i okolnost, že 1. PP záměru částečně vystupuje nad terén, proto při posuzování záměru uvažovalo s počtem podlaží nad terénem max. 7, přičemž záměr se ani z tohoto hlediska nevymyká stávajícím stavbám uplatňujícím se ve stejné lokalitě ve smyslu ÚAP HMP.

K námitce týkající se nepoměru výšek a hmot s okolní zástavbou ministerstvo znovu upozorňuje na fakt, že záměr je navržen v rozvojové/transformační ploše SV-F, která s ohledem na kód míry využití plochy F není primárně určena pro nízkopodlažní zástavbu či zástavbu nízké intenzity.

V daném území (lokalitě) navíc není s využitím mj. veřejně dostupného 3D modelu Prahy (vrstvy Fotorealistický mode) nijak výjimečně, že by na sebe navazovaly výškově či objemově nesourodě stavby, např. objekty na pozemcích parc.č. 32/2 a 36 v k.ú. Hodkovičky, objekty na pozemcích parc.č. 69/1 a 54/2 v k.ú. Hodkovičky, objekty na pozemcích parc.č. 76/1 a 78/12 v k.ú. Hodkovičky, objekty na pozemcích parc.č. 942/6 v k.ú. Hodkovičky a 4817/6 v k.ú. Modřany, objekty na pozemcích parc.č. 265/5 a 273/1 v k.ú. Modřany, objekty na pozemcích parc.č. 241 a 244/56 v k.ú. Modřany atd., což odráží i zahrnutí této lokality do heterogenní struktury dle ÚAP HMP. Předmětný záměr tedy na heterogenní strukturu lokality č. 173 „Černý kůň“ nebude mít žádný zásadní vliv.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že platný ÚP SÚ HMP v rámci prostorové regulace v pododdílu 7b) odst. 3 ve spojení s oddílem 15 odst. 48 výslovně odkazuje na urbanistickou strukturu území definovanou v ÚAP HMP, tj. urbanistickou strukturu lokality ve smyslu ÚAP HMP (pozn.: urbanistická struktura a charakter území se odvozuje od výškových a objemových parametrů staveb popsaných v ÚAP HMP se zohledněním 3D modelu Prahy či katastru nemovitostí, nikoliv od charakteru např. „kamenné opěrní zdi“).

MHMP STR shrnuje, že dle posouzení orgánu územního plánování posuzovaný záměr se svou výškou, podlažností i objemovým řešením zásadně neodlišuje od stávající zástavby v lokalitě č. 173 „Černý kůň“, která vykazuje shodnou urbanistickou strukturu dle ÚAP HMP. V dálkových pohledech se záměr nijak výrazně neuplatňuje, a proto nemůže mít negativní vliv na panorama města ani na dálkové pohledy na

dané území. Výškový a objemový charakter lokality se navíc v důsledku rozsahu rozvojových a transformačních ploch dle ÚPn postupně proměňuje a již v současnosti se v území nacházejí stavby srovnatelného či dominantnějšího měřítka. Záměr svým měřítkem odpovídá předpokládanému rozvoji území, je v souladu s kódem míry využití plochy SV-F a nevymyká se výškovým ani objemovým parametřům zástavby utvářející heterogenní charakter lokality. Z těchto důvodů je záměr z hlediska orgánu územního plánování akceptovatelný, přičemž posouzení souladu s urbanistickou strukturou vychází z hodnocení širších územních souvislostí, nikoliv pouze bezprostředně sousedících staveb.

K části odvolací námitky týkající se absence zdůvodnění podmíněně přípustného využití MMR uvádí:

K námitce týkající se funkční regulace plochy SV ministerstvo uvádí, že záměr byl z tohoto hlediska posouzen výše mj. i s využitím stavebníkem doplněných podkladů, přičemž dle názoru ministerstva jsou podmínky pro využití záměru jako podmíněně přípustného využití plochy SV splněny.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že předmětná plocha SV-F není vzhledem k jejímu dopravnímu připojení atraktivní pro obchodní (komerční) zařízení většího rozsahu, jak bylo rozvedeno výše, proto lze uvažovat s jejím obchodním (komerčním) využitím v menším rozsahu pro místní potřeby, což záměr naplňuje.

Využití celého podlaží pro komerční (obchodní) prostory tedy není objektivně s ohledem na dopravní připojení pozemků záměru reálné, přičemž s ohledem na tento limitující faktor lze uvažovat s využitím obchodních (komerčních) prostor primárně pro uspokojování místních potřeb, proto by návrh většího množství komerčních prostor byl obtížně rentabilní.

V rámci záměru jsou při uličním prostranství navrženy 3 komerční jednotky, přičemž teoreticky by při tomto prostranství mohly v rámci 1. PP vzniknout ještě jedna či dvě komerční jednotky. Teoreticky by tedy mohlo dojít ještě k navýšení počtu komerčních jednotek, nejednalo by se však o razantní navýšení rozsahu komerčních ploch a toto navýšení by nezměnilo klasifikování záměru jako podmíněně přípustného využití plochy SV.

Ministerstvo je při posuzování záměru vázáno předmětem záměru definovaným v žádosti stavebníka a v daném případě shledalo navržený záměr bytového domu doplněného 3 menšími komerčními jednotkami z pohledu funkční a prostorové regulace platného ÚP SÚ HMP akceptovatelným.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že pokud by existovala reálná potřeba na umístění stavby veřejné vybavenosti či veřejného prostranství na pozemcích záměru, byla by tato potřeba vyjádřena v platném ÚP SÚ HMP vymezením veřejně prospěšné stavby na pozemcích záměru, což se nestalo. Platný ÚP SÚ HMP neobsahuje ani žádný požadavek na procentuální zastoupení jednotlivých funkcí v ploše SV.

Je tedy čistě vůlí stavebníka jako vlastníka dotčených pozemků, jakou hlavní funkci objektu v rámci plochy SV navrhne. V daném případě je hlavní funkcí objektu bydlení a zároveň bylo prokázáno, že umístění komerčního parteru ve smyslu ÚP SÚ HMP není v daném případě reálné, proto záměr splňuje požadavky podmíněně přípustného využití plochy SV a hlavní funkci bydlení objektu doplňuje pouze v menším rozsahu komerčními jednotkami.

Dále je s podivem, že odvolatelé na jednu stranu poukazují na „klidový“ charakter této části území, ale na druhou stranu jejich námitky směřují k nevyužití části záměru jako rozsáhlého komerčního parteru ve smyslu ÚP SÚ HMP, který by měl na tuto část území výrazně větší vliv např. z hlediska intenzity dopravní obslužnosti než nyní posuzovaný záměr.

MHMP STR shrnuje, že dle posouzení orgánu územního plánování záměr splňuje podmínky podmíněně přípustného využití plochy SV, přičemž objektivní důvody absence rozsáhlého komerčního parteru, zejména problematická dopravní dostupnost, byly stavebníkem podrobně doloženy v písemnosti nazvané „Doplnění odůvodnění na základě výzvy MMR z 29. 10. 2025“ (11/2025). Platný územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy (dále jen ÚPn) nestanoví povinnost procentuálního zastoupení administrativních ani

obchodních funkcí v ploše SV. S ohledem na charakter uličního prostranství a dopravní omezení byly proto navrženy pouze tři maloplošné komerční jednotky místního významu. Na základě těchto skutečností je bytový dům s doplňkovými komerčními jednotkami jako podmíněně přípustné využití plochy SV akceptovatelný a jeho realizací nedojde ke znehodnocení ani omezení funkční využitelnosti dotčených pozemků dle ÚPn.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Záměr nerespektuje charakter území, vazby na veřejná prostranství, ani půdorysné rozměry okolních staveb a výškovou hladinu okolní zástavby

- záměr není v souladu s § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „PSP“), jakož ani s § 25, § 26 a § 27 PSP;
- nezákonně určená výšková hladina s ohledem na členitost terénu území dotčeného záměrem - nesouhlas s výchozím bodem pro stanovení výškové hladiny v dotčeném území.

MHMP STR:

Jak bylo výše již uvedeno, dle vydaných Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území ve znění změn vydaných k 1.1.2024 jsou pro plochy smíšené - SV stanoveny podmínky pro podmíněně přípustné využití, a to monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Plocha záměru – smíšené SV-F:



Dle oddílu 15 odst. 31 přílohy č. 1 ÚPn je podmíněně přípustným využitím takový způsob využití, jehož přípustnost je podmíněna splněním stanovených podmínek a prokázáním účelnosti navrhovaného využití.

Jedná se tedy o úlevové řešení, které právní předpisy umožňují za splnění podmínek. MHMP STR podrobně zkoumal možnost umístění stavby s ohledem na právní předpisy, zejména na soulad záměru s požadavky PSP.

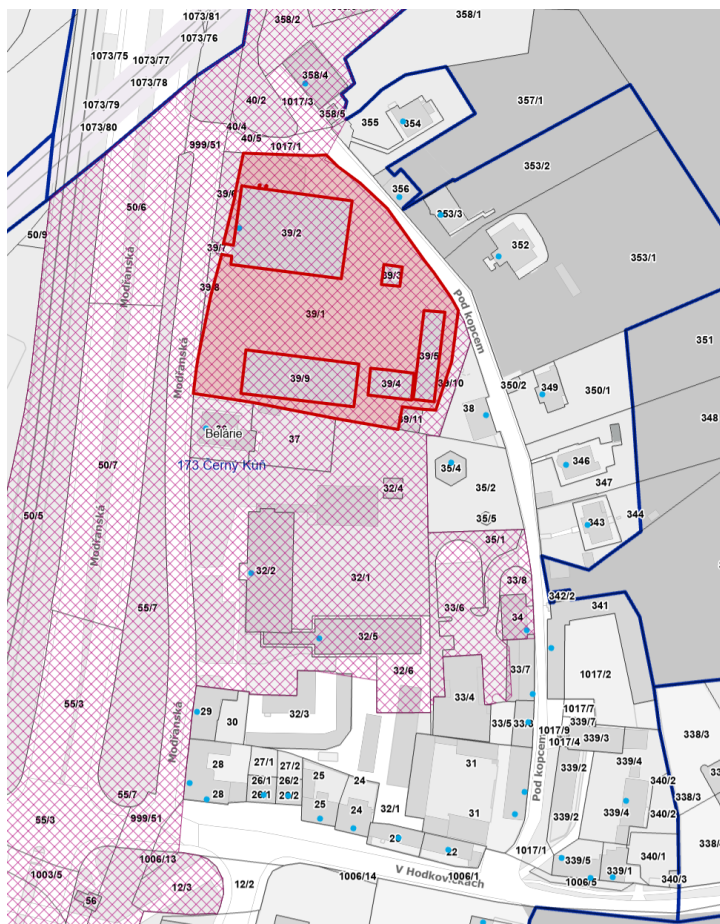
Dle ust. § 11 odst. 3 PSP se veřejná prostranství vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém a dle ust. § 12 PSP se uliční prostranství vymezují uliční čarou a bloky. Dle odst. 1 § 12 PSP uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

Pro dané území nebyla zpracována územní studie ani regulační plán, který by mohl podrobněji regulovat dané území např. s ohledem na vymezení uličních prostranství, nebo uliční a stavební čáru.

Podle ust. § 2 písm. y) PSP je uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Posouzení záměru vzhledem k jeho umístění ke stavební čáře podle ust. § 22 odst. 3 PSP závisí na tom, je-li záměr umísťován do stabilizovaného, rozvojového nebo transformačního území.

Z výřezu ÚAP 2024, šestá aktualizace níže je patrná oblast transformačního území - brownfieldu, do kterého je záměr umísťován.



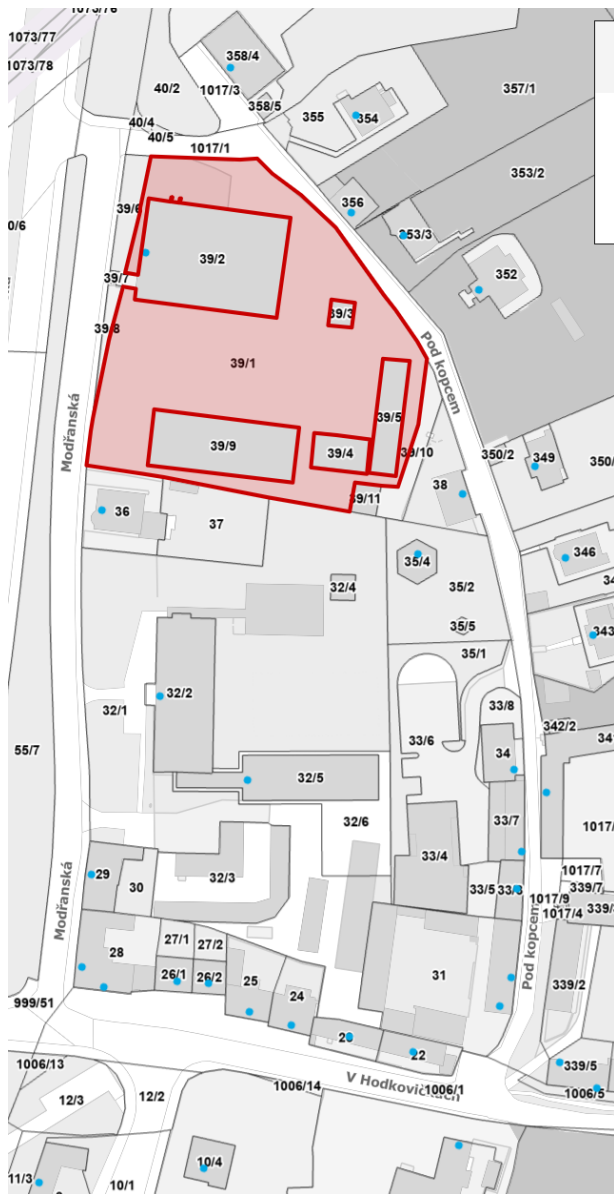
Plochy potenciálu recyklace území

- strukturální nesoulad
- brownfield
- městská džungle

Brownfieldy jsou území (areály, pozemky, objekty) nedostatečně využívaná, zanedbaná a případně i kontaminovaná či jinak zásadně narušená činností člověka, která ztratila svou původní funkci nebo z nichž původní funkce postupně mizí. Vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity nebo to jsou již nefunkční drážní plochy. Území sice nadále mohou sloužit nejrůznějším provizorním využitím či jednoduchým podnikatelským aktivitám, ale skutečně efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace, je nelze. Potřeba sanace a komplexní transformace území je zcela zřejmá.

Vzhledem k tomu, že lokalita 173 Černý kůň je velmi rozsáhlé území, je nutné vymezení referenčního území, v němž budou limity území posuzovány. Stavební úřad na str. 40 - 41 napadeného rozhodnutí vymezil referenční území blokem domů ohraničených ulicemi Modřanská, Pod Kopcem a V Hodkovičkách. Ve vymezeném bloku je heterogenní struktura zástavby.

MHMP STR si při posuzování limitů vymezil shodné referenční území jako stavební úřad.



Číslo lokality: 173

Název lokality: Černý Kůň

Typ struktury: heterogenní struktura

Převládající využití: obytná

Zastavěnost: zastavěná

Procento zastavěné plochy: 15,838518

Index využití: 0,54256

Typická podlažnost (nejvíce zastoupená dle zastavěné plochy): 7

Minimální podlažnost: 1

Maximální podlažnost: 14

V dané lokalitě je heterogenní struktura, která typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. V tomto případě heterogenní strukturu tvoří rodinné domy (ZHB), administrativa, komerční služby (SAM), stravování (SLR), služby komunální (SLK) viz výřez z ÚAP:



Lze tedy konstatovat, že ve vymezené lokalitě je značně nesourodé území, kde se kombinují různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí. MHMP STR na základě provedeného zjištění konstatuje, že z hlediska typu stavby – bytový dům s doplňkovými komerčními jednotkami, je záměr v lokalitě vymezené v okolí navrhované stavby možný.

Podle ust. § 20 odst. 1 PSP je nutné přihlídnout k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Podle ustanovení § 26 písm. a) PSP v transformačním a rozvojovém území stavby se výškové hladiny stanovují, v případě hladin I-VII (§ 25 odst.2 PSP), v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Výšková hladina je charakterizována v § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výšku budovy“. V § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin, jež mají stanovenou minimální regulovanou výšku budov a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Regulovaná výška budovy je definována v ustanovení § 27 odst. 1 PSP jako výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po výšku římsy.

V daném území pak lze umístit stavbu, jež nepokročí minimální regulovanou výšku budovy podél stavební čáry orientované do uličního prostranství a nepřekročí maximální regulovanou výšku budov stanovenou u příslušné výškové hladiny, tj. 16 m. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP.

Zjednodušeně lze konstatovat, že po odvození výškové hladiny lze vymežit „obrys možné budovy“, který je omezen maximální regulovanou výškou budovy (výškou římsy nebo atiky), střechou či ustoupeným podlažím dle § 27 odst. 2 PSP. Tvar nástavby budovy umístěný pod tímto obrysem není dle § 27 PSP

regulován. Vymezený „obrys možné budovy“ může být překročen pouze vikýřem, který bude posuzován podle ustanovení § 27 odst. 3 PSP.

Z výše uvedeného vyplývá, že tzv. regulovaná výška budovy je počítána jako výška po hlavní římsu, přičemž hlavní římsou se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky.

V tomto případě se jedná o transformační území, kde podle ust. § 26 písm. b) PSP se výškové hladiny navrhuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Žadatel si na str. 7 doložené souhrnné technické zprávy (11/2025 revize 9) stanovil pro navrženou stavbu výškovou hladinu IV (9 m-16 m).

Regulovaná výška záměru dle výkresů č. C.3 Koordinační situační výkres, č. D 1.22. – D 1.23, je u sekce A 22,4 m, u sekce B je +13,6 m (neustoupené podlaží) +16,0 m (ustoupené podlaží), u sekce C +12,9 m, sekce D 15,9 m

Záměr je členěn na dva stavební objekty, a to západní objekt situovaný při ulici Modřanská, zahrnující sekce A a B, a východní objekt situovaný při ulici Pod Kopcem, zahrnující sekce C a D. Výšková hladina sekcí B, C a D odpovídá výškové hladině IV, tj. v rozmezí 9–16 m. Regulovaná výška sekce A činí 22,4 m, čímž vzniká lokální dominanta o přibližné výšce 23 m.

Tato výšková akcentace představuje lokální dominantu, která je v souladu s urbanistickou strukturou daného území a zásadním způsobem se neodlišuje od stávající zástavby v lokalitě. Uvedené bylo posouzeno nejen Ministerstvem pro místní rozvoj (závazné stanovisko MMR z 09.12.2025 str.8-9), ale rovněž příslušným stavebním úřadem. K tomuto závěru se přiklání i MHMP STR, neboť z ortofotomap a údajů Územně analytických podkladů jednoznačně vyplývá, že v bezprostředním okolí navržené lokální dominanty se nachází dopravní infrastruktura, která nemůže být touto dominantou negativně ovlivněna.

Současně je třeba uvést, že navržený záměr je situován do svažitého terénu, přičemž vlastní stavba je ve vztahu ke stávající zástavbě osazena výškově níže (viz. PD Řezy územím D.1.21 a D.1.22.)

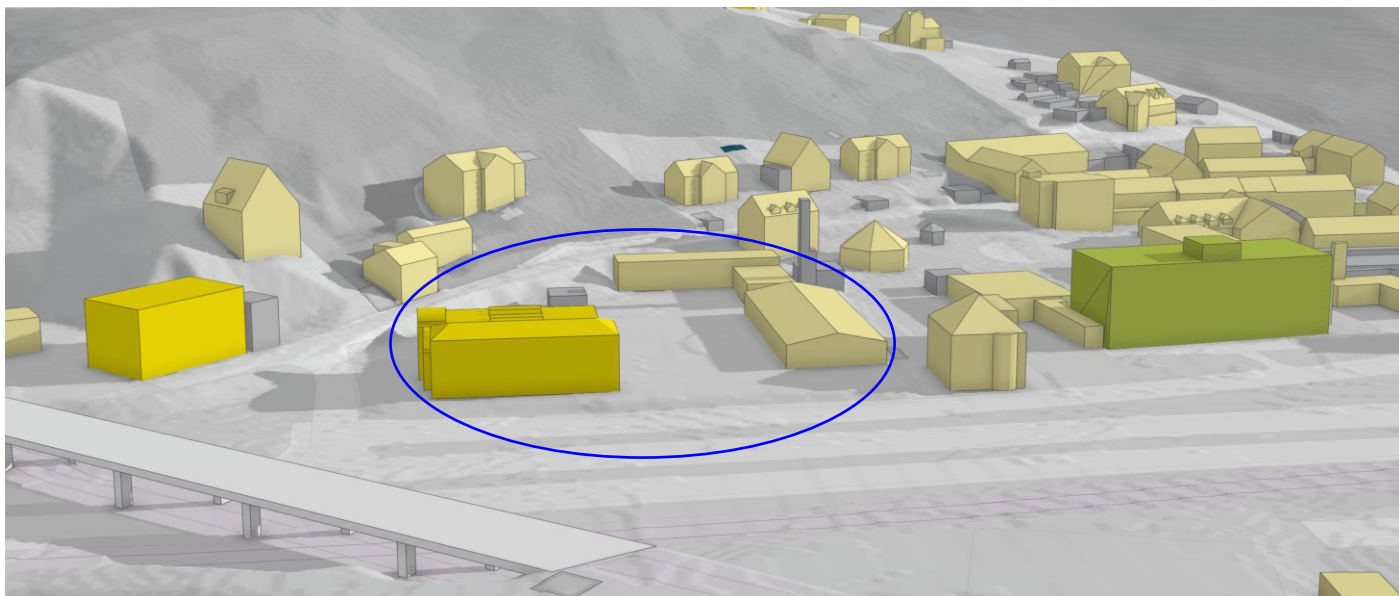
Z tohoto důvodu působí navržená dominanta opticky nižším dojmem a ve vzájemném působení se stávající zástavbou vykazuje nerušící charakter. Jedná se o architektonický prvek, který zdůrazňuje orientaci v prostoru, posiluje identitu místa a zvyšuje jeho celkovou atraktivitu, a to s ohledem na skutečnost, že předmětné území je dlouhodobě nevyužívaným brownfieldem.

Je žádoucí, aby obdobná území byla opětovně využívána, přičemž v daném případě se jedná zejména o využití pro bytové účely, což odpovídá současným společenským potřebám. Potřeba sanace a komplexní transformace tohoto území je zcela zřejmá.

Lze proto konstatovat, že navrhovaná stavba je v souladu s ustanoveními § 25, § 26 a § 27, která upravují umístění staveb z hlediska výškové regulace a požadavků na určení výšky budov. Záměr se nachází v transformačním území, kde nelze vycházet z výšek okolní zástavby. Postup je tedy v souladu s § 26 písm. b), podle něhož se v transformačních a rozvojových územích výškové hladiny odvozují z územní studie, případně – v případě hladin I–VII dle § 25 odst. 2 písm. a) až g) – se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že pro dané území nebyla zpracována územní studie, je výšková hladina stanovena v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, konkrétně v Souhrnné technické zprávě. Navržená výšková hladina je stanovena jako VI (9–16 m).

Území dotčené záměrem, výřez 3D z ÚAP.



Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Nezákonné připuštění tzv. lokální dominanty – porušení § 27 odst. 4 písm. b) PSP. Posouzení je pouze formální technických parametrů (rozsah plochy a počet podlaží) a na jejich základě automatický závěr, že se jedná o lokální dominantu. Neposouzení urbanisticky exponované polohy a klíčových zákonných podmínek, zejména: zda je stavba umístěna v urbanisticky exponované poloze, zda skutečně zvýrazňuje urbanistickou strukturu města; a zda není v rozporu s charakterem území

MHMP STR:

V ust. § 27 odst. 4 PSP je uvedeno: „*Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, mohou maximální výšku v odůvodněných případech přesáhnout:*

- a) veřejné budovy (budovy občanského vybavení),*
- b) budovy, které v urbanisticky exponované poloze (nároží, osa náměstí apod.) lokálně zvýrazňují urbanistickou strukturu města (lokální dominanty), není-li to v rozporu s charakterem území; regulovanou výšku budovy lze v tomto případě zvýšit maximálně o 2 podlaží a nejvýše nad jednou třetinou plochy posledního plnohodnotného podlaží.“*

Stavební úřad v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí na straně 43 posuzoval sekci A v souladu s § 27 odst. 4 PSP a dospěl k závěru, že tato část záměru naplňuje znaky lokální dominanty. Tento závěr byl následně potvrzen závazným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj uvedeným na stranách 8–9, v němž je záměr hodnocen jako převyšovaná stavba. Skutečnost, že se v lokalitě č. 173 „Černý kůň“ nacházejí i další, výškově výraznější objekty, tento závěr nezpochybňuje, ale naopak potvrzuje heterogenní výškový charakter území, jak je vymezeno v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

MHMP STR konstatuje, že u sekce A došlo k překročení regulované výšky, přičemž se jedná o lokální dominantu ve smyslu § 27 odst. 4 písm. b) Pražských stavebních předpisů. Stavba zdůrazňuje nárožní polohu a je situována v místě významného křížení ulic Modřanská a Pod Kopcem v návaznosti na dopravní

infrastrukturu. Tímto způsobem lokálně akcentuje urbanistickou strukturu města a zároveň zvýrazňuje nově vytvářenou strukturu území, které je v současné době nevyužívaným brownfieldem.

Z výkresové dokumentace, zejména z pohledových řezů D.1.22 a D.1.23 a z výkresů vizualizací, je patrné, že dotčená lokální dominantanta se neuplatňuje v dálkových pohledových vazbách ani nenarušuje celkový lokální horizont.



Vzhledem ke stávajícímu stavu území, které je nevyužívaným brownfieldem, dojde realizací záměru k oživení a zatraktivnění prostoru. Z hlediska udržitelného rozvoje jsou taková území nejvhodnější pro revitalizaci a obnovu urbanistické struktury. Samotná existence brownfieldu má přitom na své okolí prokazatelně negativní dopady, a to nejen z důvodu celkové degradace prostředí, ale rovněž z hlediska potenciálního ohrožení vyplývajícího ze špatného technického stavu stávajících objektů.

Ustanovení § 27 odst. 4 PSP je koncipováno s cílem umožnit v rámci stanovených výškových hladin přiměřené lokální oživení městské struktury prostřednictvím výškově akcentované stavby, která přispívá k utváření charakteru prostředí, zlepšuje orientaci v území a spoluvytváří charakteristický obraz místa i města. Aby bylo zabráněno zneužití tohoto institutu, stanoví PSP limity jak z hlediska maximálního výškového přesahu, tak z hlediska rozsahu převyšované části ve vztahu k ploše posledního plnohodnotného podlaží.

Tyto podmínky jsou v daném případě splněny, neboť záměr v sekci A převyšuje maximální regulovanou výšku o dvě podlaží a půdorysná plocha posledních dvou podlaží činí přibližně 296 m², zatímco plocha posledního plnohodnotného podlaží činí přibližně 1 304 m², tedy zhruba 23 %, což je méně než maximálně přípustná jedna třetina stanovená PSP.

Předmětná stavba zároveň naplňuje předpoklad zlepšení orientace v území svým umístěním v přímé vazbě na významnou dopravní infrastrukturu.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Účelové a nezákonné stanovení prvního nadzemního podlaží na úroveň ulice Pod Kopcem – nezákonně stanovaná výšková hladina záměru, nezákonné stanovení „bodu 0“ na úroveň ulice Pod Kopcem, které uměle snižuje deklarovaný počet nadzemních podlaží záměru. Ačkoli se celé území nachází na úrovni ulice Modřanská, je bod 0 jednotně stanoven výše, což u objektů při Modřanské fakticky znamená o jedno nadzemní podlaží více, než je uváděno. Tím je obcházeno omezení územního plánu a porušeny základní principy regulace výšky zástavby. Na chybném údaji o počtu podlaží jsou založena i závazná stanoviska dotčených orgánů, která jsou proto nepoužitelná. Nesouhlas s výškou záměru.

MHMP STR:

Určení úrovně $\pm 0,000$ v projektové dokumentaci představuje nezbytný technický údaj pro posouzení výškových vazeb záměru, neboť vymezuje absolutní výškovou referenci stavby ve výškovém systému Balt po vyrovnání. V daném případě je tato úroveň stanovena na kótě 192,2 m n. m. B.p.v., odpovídající úrovni terénu v místě vjezdu do podzemních garáží. Od této kóty jsou následně jednoznačně a přehledně odvozeny absolutní výšky jednotlivých podlaží, včetně 1. podzemního a 1. nadzemního podlaží. Takové stanovení nelze považovat za účelové, ale naopak za technicky správné a standardní.

Záměr se z hlediska výškového umístění neposuzuje podle počtu deklarovaných nadzemních podlaží, nýbrž v souladu s ust. § 27 PSP podle regulované výšky budovy, kterou se rozumí svislá vzdálenost měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu k úrovni hlavní římsy. Do této regulované výšky se započítává i část podzemního podlaží vystupující nad terén. Tato skutečnost byla v napadeném rozhodnutí zohledněna a stavební úřad výškové umístění stavby v tomto smyslu řádně posoudil.

Vymezení 1. podzemního podlaží je v souladu s ust. § 2 písm. p) bodem 1 PSP, neboť převažující část tohoto podlaží se nachází více než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásu o šířce 3,0 m po obvodu stavby. Skutečnost, že menší část obvodu podlaží je nad terénem patrná, nemění jeho klasifikaci jako podzemního podlaží a současně nevede ke snížení regulované výšky stavby, neboť vystupující část je do této výšky započítána (výresy č. D 1.1. Půdorys 1.PP, D 1.13 Pohled AB východ, D 1.14 Pohled AB Jih, D 1.15 Pohled AB Sever, D. 1.16 Pohled CD západ a výkresy D 1.22 Řez územím 1-2 a D 1.23 Řez územím 3).

Je rovněž nutno uvést, že ÚPn v ploše SV-F v transformačním území nestanoví regulaci počtu nadzemních podlaží. Soulad záměru s územním plánem je posuzován podle výškové hladiny IV (9–16 m), funkčního využití plochy a dodržení stanovených koeficientů podlažních ploch a zeleně. Počet nadzemních podlaží má pouze popisný charakter a není samostatným regulativem územního plánu; rozhodující je dodržení regulované výšky stavby a ostatních závazných regulativů.

Výšková hladina záměru byla stanovena v souladu s ust. § 26 písm. b) PSP v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, neboť záměr je umístován v transformačním území a pro dotčené území nebyla zpracována územní studie. Takto stanovená výšková hladina respektuje charakter i výškové uspořádání okolní zástavby, což bylo stavebním úřadem řádně ověřeno a odůvodněno na straně 42 napadeného rozhodnutí. MHMP STR toto posouzení přezkoumal a se závěry stavebního úřadu se plně ztotožňuje.

Námitka o údajně umělém snižování podlažnosti záměru je irelevantní, neboť rozhodující pro posouzení je dodržení regulované výšky stavby, nikoli formální označení podlaží. Závazná stanoviska dotčených orgánů vycházejí z projektové dokumentace k územnímu řízení, která obsahuje správné a úplné výškové údaje.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Záměr vykazuje četné nesrovnalosti v projektové dokumentaci, projektová dokumentace obsahuje závažné nesrovnalosti, zejména ve výškových kótách, řezech a pohledech, které jsou zpracovány tendenčně a zkreslují skutečné výškové a hmotové vztahy mezi stávající a navrhovanou zástavbou. Tím je znemožněno objektivní posouzení dopadů záměru na okolí. Pouze část výkresů umožňuje reálné porovnání hmot a výšek, přičemž z nich vyplývá výrazný nepoměr mezi navrhovanou a stávající zástavbou. U sekce B jsou uváděny rozdílné výškové kóty referenční budovy Lurgi, které dle odvolatelů neodpovídají skutečnosti a vedou k umělému navýšení výšky navrhovaných objektů, což má umožnit realizaci většího počtu obytných podlaží. Nesoulad je spatřován i v označení podlaží, kdy podlaží přístupné z úrovně ulice Modřanská je označováno jako podzemní.

Další nesrovnalosti se týkají sekcí C a D, jejichž výškové osazení je odvozováno od výšky administrativní budovy při ulici Modřanská, nikoli od výšek bezprostředně sousedících rodinných domů v ulici Pod Kopcem. Řezy územím jsou dle odvolatelů zpracovány selektivně, vynechávají některé sousední objekty a manipulují s průběhem terénu, čímž zlehčují skutečné převýšení navrhovaných domů nad okolní zástavbou.

Návrh počítá s rozsáhlými terénními navážkami podél ulice Pod Kopcem, které mají za cíl uměle zvýšit výškové osazení sekcí C a D, odstranit historickou opěrnou zeď a maximalizovat počet nadzemních podlaží a bytů. Tyto úpravy podle odvolatelů nemají dostatečné věcné zdůvodnění a mají závažné negativní dopady na okolní nízkou obytnou zástavbu.

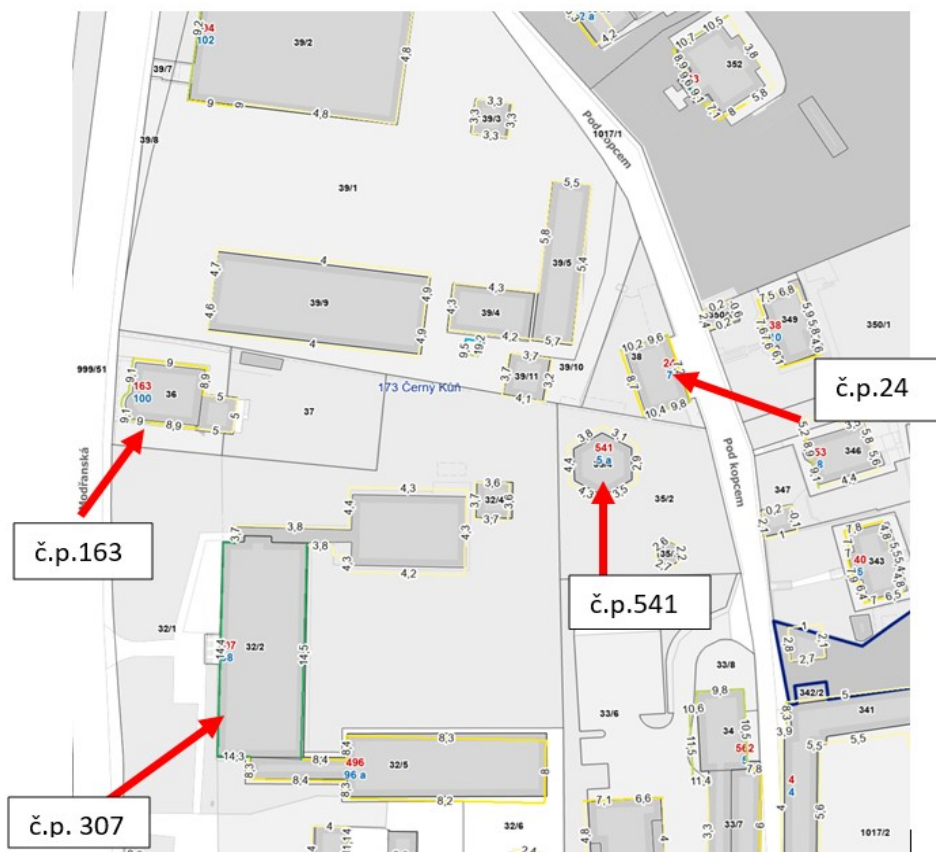
MHMP STR:

MHMP STR uvádí, že bylo ověřeno, že dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR) byla předložena v rozsahu a podrobnosti odpovídající příslušnému stupni řízení v souladu s požadavky stanovenými vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, že byla zpracována oprávněnou osobou a splňuje požadavky platných právních předpisů. Dokumentace byla posouzena dotčenými orgány, stavebním úřadem i MHMP STR, přičemž nebyly zjištěny takové rozpory či nesoulady, které by znemožňovaly posouzení záměru nebo zpochybňovaly její věrohodnost.

Předmětný záměr je umísťován do transformačního území s heterogenní strukturou, typického souběhem různých typů zástavby, rozdílných měřítek, výšek a funkcí. Nejedná se o homogenní rezidenční lokalitu s jednotným výškovým nebo hmotovým uspořádáním, nýbrž o území s prostorově i výškově proměnlivým urbánním charakterem. V tomto území, jak již bylo uvedeno výše, je výšková hladina stanovena (§ 26 písm. b) PSP) v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, a to výšková hladina IV.

Vnější tvar a objemové řešení záměru jsou doloženy výkresy pohledů, výkresy č. D.1.12 – D.1.17, zatímco výškové návaznosti, osazení do terénu a vztahy ke stávající zástavbě jsou přehledně zachyceny na výkresech Řez územím 1–2 (D.1.22), Řez územím 3 (D.1.23) a na výkresech vizualizací (D.1.18 a D.1.19). Tyto podklady poskytují dostatečný a přezkoumatelný základ pro posouzení záměru.

K výškovému srovnání se stávající zástavbou MHMP STR uvádí, že dle veřejně přístupných územně analytických podkladů ÚAP 2024 se výšky atik okolních staveb pohybují ve výškových hladinách III a IV. Konkrétně stavby, uváděné odvolateli, č. p. 163/100, č. p. 24/7 a č. p. 541 spadají do výškové hladiny III, a budova č. p. 307 v k. ú. Hodkovičky (tzv. budova Lurgi) dosahuje výšky atiky cca 14,4–14,5 m a spadá do výškové hladiny IV dle § 25 a § 26 Pražských stavebních předpisů, tedy do rozmezí 9–16 m.



Výškovou hladinu IV žadatel stanovil rovněž v dokumentaci (str. 7–8 souhrnné technické zprávy), přičemž maximální regulovaná výška 16 m je jednoznačně vymezena v podélných a příčných řezech územím. Stavební úřad tuto výškovou hladinu v rámci povolenáčního procesu přezkoumal a ověřil. MHMP STR potvrzuje, že navržený záměr stanovenou regulovanou výšku nepřekračuje a je v souladu s § 25 odst. 2 a § 27 odst. 1 PSP.

Argumentace odvolatelů vycházející z rozdílných hodnot vztažených k nivelitě ulice Modřanská či z absolutních nadmořských výšek není pro posouzení souladu záměru s PSP rozhodná. Pro umístění stavby je určující výšková hladina dle § 25 – 27 PSP, nikoliv počet nadzemních podlaží či vztah k jediné uliční niveletě.

K námitkám týkajícím se podlažnosti MHMP STR uvádí, že rozhodující je dodržení regulované výšky, nikoli počet nadzemních podlaží. Není rozhodné, zda jsou navrženy tři nebo čtyři nadzemní podlaží, pokud stavba nepřekračuje maximální regulovanou výšku, což je v daném případě splněno. Podlaží na úrovni +192,400 Bpv je správně posouzeno jako podzemní, neboť převažující část tohoto podlaží se nachází více než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásu o šířce 3,0 m po obvodu stavby, v souladu s definicí podzemního podlaží dle PSP.

Záměr je navržen do svažitého terénu a je členěn do dvou hmot vůči sobě výškově uskočených, jak vyplývá z výkresu č. D.1.22. Pro sekce C a D proto není nejnižším bodem přilehlého terénu úroveň ulice Modřanská, nýbrž úroveň terénu na střeše garáží, jak je patrné z výkresů D.1.22 - Řezy územím 1-2 a D.1.23 – Řez územím 3. Tento postup je v souladu s § 27 odst. 1 PSP.

K námitkám o údajně tendenčně vedených řezech MHMP STR konstatuje, že z výkresu D.1.22 je zřejmý průběh řezových rovin, které jsou vedeny přímo, bez účelového zalamování. Skutečnost, že některé objekty nejsou v řezu zobrazeny celé, je dána jejich polohou vůči rovině řezu, nikoli manipulací s grafickým zobrazením. Na výkresech jsou přitom zakresleny i objekty ležící před rovinou řezu, včetně domu č. p. 24/7 v k.ú. Hodkovičky. Všechny výškové kóty uvedené na výkrese D.1.23 odpovídají správným číselným hodnotám.

Správní orgán se rovněž neztotožňuje s tvrzením, že by záměr byl navržen výlučně za účelem maximalizace počtu bytů bez ohledu na okolí. Z předložené dokumentace nevyplývá, že by navržené řešení překračovalo stanovené regulativy nebo že by jeho dopady na okolní zástavbu přesahovaly míru obvyklou pro obdobné záměry v městském prostředí.

K námitce týkající se kamenné opěrné zdi MHMP STR uvádí, že se jedná o technickou stavbu sloužící k umělému vyrovnání svažitého terénu. Příslušný orgán státní památkové péče ve stanovisku ze dne 19. 1. 2021, č.j. MHMP 69246/2021, konstatoval, že dotčené území se nachází mimo památkově chráněná území. Orgán ochrany přírody a krajiny ve stanovisku ze dne 26. 1. 2021, č. j. MHMP 85455/2021, dále uvedl, že se jedná o vysoce urbanizované prostředí, které nelze považovat za krajinu ve smyslu zákona. Nejedná se tedy o „historický krajínotvorný prvek“, jak uvádějí odvolatelé. Zachování stávající opěrné zdi v její současné poloze a výšce není závazným požadavkem vyplývajícím z platné právní úpravy ani z ochrany památkových či jiných zvlášť chráněných hodnot území.

K části námitky týkající se nevhodného navýšování terénu v souvislosti s účelovým odstraněním stávající opěrné zdi a vybudováním chodníku na západní straně ulice Pod Kopcem, MHMP STR uvádí, že posouzení vhodnosti technického a prostorového řešení pěšího napojení areálu, včetně volby nivelety chodníku a způsobu terénních úprav, je především otázkou projektového řešení, které musí splňovat obecné technické požadavky, požadavky na bezpečnost, bezbariérovost a provozní funkčnost. Správní orgán není oprávněn nahrazovat odborné rozhodnutí projektanta vlastní alternativní koncepcí, pokud předložené řešení není v rozporu s právními předpisy.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Nadlimitní hluková zátěž a další imise, záměr je umístován do území dlouhodobě zatíženého nadlimitním hlukem z ulice Modřanská, která je významnou dopravní tepnou. Realizace záměru povede k dalšímu

nárůstu dopravy a hluku, zejména v důsledku zřízení 143 parkovacích stání, a tím ke zhoršení kvality bydlení stávajících obyvatel. Zpochybňují závěry akustické studie i závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy, podle nichž záměr nepřetíží hlukovou zátěž v území, a namítají, že stavební úřad rezignoval na vlastní úvahu. Poukazují rovněž na judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se nepřipustnosti dalšího zatěžování již nadlimitně zatíženého území a namítají nedostatečné zohlednění kombinovaného hluku z pozemní komunikace a železniční dopravy.

MHMP STR:

Jedním z podkladů pro rozhodnutí byla závazná stanoviska dotčeného orgánu Hygienické stanice hl. města Prahy (HSHMP), spis. zn. S-HSHMP 35433/2019, č.j. MHMP 35433/2019/Her ze dne 23.09.2019 a č.j. HSHMP 79817/2020/Her ze dne 26.01.2021, z hlediska hluku.

Odvolání napadá správnost těchto závazných stanovisek z hlediska nedostatečného posouzení hlukového zatížení, z tohoto důvodu byla uvedená závazná stanoviska HSHMP předložena Ministerstvu zdravotnictví (MZDR), k jejich změně nebo potvrzení.

MZDR ve věci vydalo závazné stanovisko č.j. MZDR/12981/2025-3/OVZ/1417 ze dne 05.08.2025, kterým byla výše uvedená závazná stanoviska HSHMP potvrzena.

K části odvolací námítky týkající se nadlimitní hlukové zátěže MZDR uvádí (citace, kurzívou):

HSHMP posoudila předloženou dokumentaci zpracovanou společností C.A.I.S. architekti s.r.o., se sídlem Havanská 1087/3a, 170 00 Praha 7, IČO: 27172601 v červenci 2019 v intencích své věcné příslušnosti a dle platných právních předpisů a aktuálních metodických pokynů a neshledala rozpory se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví dle zákona č. 258/2000 Sb. K projektové dokumentaci je doložen protokol změření hluku č. AP-5116/18-09/G2-1 vypracovaný autorizovanou laboratoří Kontrahluk s.r.o., se sídlem Thákurova 676/3, 160 00 Praha 6, IČO: 28538234 v září 2018. Měření hluku bylo podkladem pro akustickou studii vypracovanou dne 27. 6. 2019 spol. Akustprojekt s.r.o., se sídlem Doležalova 1056, 198 00 Praha 9, IČO: 2411253, pod č. zak. 201908. Výpočty byly provedeny pomocí programu CadnaA, verze 2019. Dominantním zdrojem hluku v řešené lokalitě pro plánovanou novostavbu polyfunkčního domu je doprava vedená skrze ul. Modřanská. Souběžná tramvajová trať je vedena na samostatném tělese. Dalším zdrojem hluku je železniční trať č. 210 s převážně osobní dopravou. V lokalitě se nenachází žádný významný stacionární zdroj hluku. Referenční bod je umístěn 1,5 m před uliční fasádou stávajícího administrativního objektu ul. Modřanská č. p. 394/102 v úrovni nejvyššího 3.NP. Z provedeného měření hluku vyplývá, že se stavba umísťuje do území nadlimitně zatíženého hlukem, a proto má novostavba navrženo větrání nuceným způsobem. Akustická studie zohledňuje stávající využití pozemku (komerční objekty) a uvádí, že ve stávajícím stavu je obousměrně generováno cca 456 jízd / 24 hodin, po realizaci záměru se předpokládá cca 436 jízd /24 hodin.

Co se týče navrženého systému TZB, zde bude hluk šířící se do venkovního prostoru tlumen instalací tlumičů hluku pro VZT. Hluk chladicích jednotky bude utlumen protihlukovou zástěnou kolem místa instalace, příp. instalací protihlukového zákrytu. Pro hluk z neuzavíratelných otvorů garáže lze použít zvukopohltivý obklad a pro hluk šířící se z kotleny lze použít spalínovou trasu a snížení rychlosti proudění spalin v ústí komínu. Přesný výpočet hlukových emisí od zdrojů TZB bude proveden v navazujícím stupni řízení po přesném stanovení typů zdrojů TZB a jejich poloh na plášti objektu.

Nadto byl předložen Dodatek č. 01 k akustické studii. Dodatek je vypracován spol. Akustprojekt s.r.o., se sídlem Doležalova 1056, 198 00 Praha 9, IČO: 2411253 dne 30. 11. 2020 pod č. zakázky 202026. Dodatek č. 01 akustické studie hodnotí hluk v chráněném venkovním prostoru staveb po provedených tvarových změnách plánovaného objektu polyfunkčního domu. Kapacita, resp. vyvolaná doprava stavebního záměru

se nemění. Totéž platí o zdrojích TZB. Z výsledků hodnocení vyplývá, že přirozeným způsobem lze větrat pouze obytné místnosti směřované do vnitrobloku, tj. východní fasády objektu A a B v úrovni 1.NP (v části bytů B.105 až A.102) a dále odvrácená strana vnitrobloku objektů C a D (na úrovni 2.NP) a východní fasáda objektu D (na úrovni 1.-3.NP). Žádné další významné změny nejsou očekávány.

Z předložených podkladů vyplývá, že realizací záměru nedojde k žádnému navýšení hluku nad rámec stávajícího stavu v daném území v chráněném venkovním prostoru nejbližších staveb a v chráněném venkovním prostoru a nebude docházet k dalšímu významnému přetížení. Realizace stavebního záměru nevytváří žádný synergický efekt s ostatními již existujícími zdroji hluku, který by vedl k překročení zákonných hygienických limitů hluku upravených dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Vlivem zastínění dominantního zdroje hluku, tj. ul. Modřanská, hmotou záměru dojde u okolní obytné zástavby v blízkosti posuzovaného záměru naopak k poklesu hluku v úrovni až o 3,1 dB. U vzdálenější zástavby je očekávaná změna 0,0 dB, resp. nepatrný pokles cca do -0,3 dB.

MZDR ve svém stanovisku uvádí, že HSHMP nebyl předložen Dodatek č. 02 k akustické studii s datem vyhotovení 19. 4. 2024, který zohledňuje změnu právní úpravy vyplývající z novely nařízení vlády č. 272/2011 Sb., účinné od roku 2023, jíž došlo ke změně hygienických limitů hluku. Současně Ministerstvo zdravotnictví konstatuje, že posouzení nezbytnosti doplnění těchto podkladů pro účely rozhodování příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví je na uvážení stavebního úřadu.

MHMP STR k tomu uvádí, že předložený spisový materiál obsahuje Dodatek č. 02 k akustické studii (vyhotovený dne 19. 4. 2024 reflektující změnu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, provedenou v roce 2023, která spočívá v navýšení hygienických limitů hluku). Součástí podkladů je rovněž příloha č. 1 – Autorizovaný protokol o měření hluku č. AP-5199/24-03/G2-1 ze dne 26.3. 2024.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvádí, že Autorizovaný protokol o měření hluku, který tvoří podklad pro Dodatek č. 02 k akustické studii, byl vypracován autorizovanou laboratoří s číslem osvědčení A0140100322. Závěry tohoto měření jsou srovnatelné s výsledky měření hluku provedeného v roce 2019, přičemž rozdíly činí pouze desetiny decibelu (v roce 2019 denní doba 66,6 dB, noční doba 59,4 dB; v roce 2024 denní doba 64,9 dB, noční doba 58,3 dB) – str. 36-37 napadeného rozhodnutí.

Závěrem Dodatku č. 02 je konstatování, že s ohledem na minimální rozdíly mezi naměřenými hodnotami hluku lze Dodatek č. 01 k akustické studii považovat za nadále platný a vyhovující aktuálnímu znění nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Z výsledků akustického posouzení současně vyplývá, že dotčená lokalita není zatížena nadlimitním hlukem a realizace ani užívání stavby nepovede ke zhoršení hlukové situace v území.

Stavební úřad nepovažoval za nezbytné doložení aktualizovaného závazného stanoviska HSHMP, neboť takový postup by byl v rozporu se zásadou procesní ekonomie a představoval by nepřiměřený formalismus. Tento závěr je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, konkrétně s právním posouzením uvedeném v rozsudku č.j. 3 As 76/2025-55 ze dne 11. 9. 2025, který se zabývá vztahem závazných stanovisek k dokumentaci záměru při jeho změnách.

Nejvyšší správní soud v citovaném rozsudku uvádí, že závazná stanoviska jsou zpravidla vázána na konkrétní dokumentaci záměru, k níž byla vydána, a při změně záměru je obecně třeba opatřit stanoviska nová. Rozhodující však je, zda provedená změna může mít vliv na chráněné veřejné zájmy. Stavební úřad je oprávněn posoudit, zda změna záměru nadále spadá do podmínek, za nichž bylo souhlasné závazné stanovisko vydáno, a pouze v případě, že tomu tak není, je povinen iniciovat vydání stanoviska nového.

Nedojde-li změnou záměru nebo jeho dokumentace k zásahu do relevantních kritérií chráněného veřejného zájmu, která již byla posouzena, bylo by v rozporu se zásadou procesní ekonomie a představovalo by

přepjatý formalismus vyžadovat aktualizaci závazného stanoviska dotčeného orgánu, neboť by se tím řízení pouze neodůvodněně prodlužovalo, aniž by mohlo dojít ke změně jeho věcného výsledku. Skutečnost, že závazné stanovisko mohlo formálně pozbyt platnosti, sama o sobě neznámá nezákonnost správního rozhodnutí, pokud je prokázáno, že nedošlo ke změně rozhodných poměrů a jeho závěry zůstávají ve vztahu k dotčenému území a posuzovanému záměru nadále relevantní.

K námitce odvolatelů, že stavební úřad je povinen vycházet ze závazných stanovisek dotčených orgánů, pokud není dán zákonný důvod k jejich zpochybnění či k zahájení přezkumného řízení, MHMP STR konstatuje, že ze správního spisu nevyplývá, že by závazné stanovisko příslušné hygienické stanice bylo vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné či vydané v rozporu s právními předpisy. Samotná polemika odvolatelů s odbornými závěry akustické studie nepředstavuje důvod, který by odůvodňoval neakceptování tohoto závazného stanoviska.

Stavební úřad při svém postupu vycházel ze závěrů rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 230/2016 ze dne 17. 3. 2017, podle něhož je účelem institutu závazných stanovisek jednak zajištění odbornosti jejich zpracování, jednak respektování zákonem svěřených kompetencí jednotlivých orgánů státní správy na příslušných úsecích. V souladu s § 4 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Stavební úřad nemá zákonnou pravomoc k přezkoumávání věcného obsahu závazných stanovisek vydaných příslušnými odbornými orgány. Pouze v případě, že by mezi závaznými stanovisky vznikl rozpor, byl by stavební úřad povinen na tuto skutečnost z moci úřední upozornit a zajistit odstranění zjištěných rozporů. Jelikož v projednávané věci taková situace nenastala, stavební úřad postupoval v souladu se zákonem, když závazná stanoviska dotčených orgánů, která nebyla shledána rozpornými, převzal a promítl do svého rozhodnutí. Tento postup stavební úřad uplatňuje jednotně ve vztahu ke všem dotčeným orgánům státní správy.

Hluk z dopravy (vyplývá z Akustické studie) na ulici Modřanská představuje dominantní zdroj hluku v území a příspěvek dopravy generované záměrem byl odborně vyhodnocen jako nevýznamný ve vztahu k celkové hlukové situaci.

K odkazům na judikaturu Nejvyššího správního soudu MHMP STR uvádí, že citované závěry nelze vykládat tak, že by v území se zvýšenou či i nadlimitní hlukovou zátěží bylo absolutně vyloučeno umístění jakýchkoliv nových staveb. Rozhodující je, zda konkrétní záměr představuje takovou změnu poměrů v území, která by vedla k dalšímu podstatnému a nepřiměřenému zhoršení hlukové situace. Takový závěr však z podkladů posuzované věci nevyplývá.

MHMP STR dále uvádí, že otázka kombinovaného působení hluku z pozemní komunikace a železniční dopravy byla v rámci akustického posouzení zohledněna v souladu s příslušnými metodickými postupy, přičemž hygienická stanice neshledala důvod pro odlišné uplatnění korekcí, než jaké byly ve studii použity.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Dojde ke zhoršení výhledu a soukromí odvolatelů, nesouhlasí s argumentací stavebního úřadu, podle níž nemohou být obtěžováni pohledy z oken, a namítají, že odkaz na judikaturu Nejvyššího správního soudu je v daném případě nepřiléhavý, neboť tento soud připouští možnost obtěžování pohledy z oken v konkrétních situacích. Podle odvolatelů měl stavební úřad tuto námitku řádně a přezkoumatelně posoudit, nikoli ji paušálně odmítnout. Odvolatelé dále uvádějí, že vzhledem k poloze jejich nemovitosti ve svahu mají dosud volný výhled do krajiny směrem k Vltavě, který bude realizací záměru, zejména umístěním nejvyšších objektů o 5 a 6 nadzemních podlažích, zásadně omezen. Zhoršení výhledu i narušení soukromí spojují se

stanovením bodu 0 a výškovým řešením stavby, které podle jejich názoru neodpovídá charakteru okolní zástavby. Odvolatelé rovněž namítají, že navržené byty s okny orientovanými do jejich zahrady povedou k nepřiměřenému narušení soukromí nad míru obvyklou v dané lokalitě. Zdůrazňují, že neodmítají samotnou zástavbu území, avšak požadují respektování charakteru lokality a takové řešení záměru, které nebude způsobovat mimořádné obtěžování a zásah do jejich soukromí.

MHMP STR:

K námitkám týkajícím se zhoršení výhledu a narušení soukromí odvolatelů MHMP STR uvádí, že právní předpisy ani ustálená judikatura nezakládají subjektivní veřejné právo na zachování stávajícího výhledu z nemovitosti. Samotné omezení výhledu proto nepředstavuje nezákonný zásah do práv sousedů, je-li stavební záměr umístěn v souladu s platnými regulativy a obecnými požadavky na využívání území. V projednávaném případě byl záměr přezkoumán a shledán v souladu s ustanoveními § 20, § 25, § 26 a § 27 PSP.

Záměr je situován v transformačním území s heterogenní zástavbou a proměnlivou výškovou i objemovou strukturou. Skutečnost, že nové stavby výškově převyšují některé stávající rodinné či vilové domy, odpovídá charakteru daného území a sama o sobě nezakládá nepřiměřený zásah do práv sousedů, pokud jsou dodrženy stanovené výškové regulativy a odstupové vzdálenosti, což bylo v daném případě ověřeno.

Odvolací orgán se neztotožňuje s tvrzením, že by stavební úřad námitky paušálně odmítl. Stavební úřad se námitkou dostatečně zabýval, správně vycházel z judikatury Nejvyššího správního soudu, podle níž obtěžování pohledy z oken samo o sobě nepředstavuje nezákonný zásah do práv sousedů, přičemž rozhodující je vždy posouzení konkrétních poměrů v území. V napadeném rozhodnutí (str. 32) stavební úřad vzal v úvahu rovněž pohledy z teras a dospěl k závěru, že jejich umístění nevede k mimořádnému či nepřiměřenému narušení soukromí odvolatelů nad míru obvyklou v daném místě, což bylo ze strany MHMP STR ověřeno s tím, že záměrem nedojde k omezení vlastnických práv odvolatelů nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Navržený záměr respektuje charakter území, platné regulační podmínky i míru obtěžování obvyklou v městském prostředí.

Je třeba zdůraznit, že v rámci zástavby v hustě obydleném území hlavního města Prahy, nelze dosáhnout úplného soukromí ve smyslu vyloučení pohledů do oken, na dvory či zahrady sousedních nemovitostí. Určité omezení soukromí je přirozeným důsledkem městské zástavby a musí být posuzováno benevolentněji než v rozvolněném venkovském prostředí. Ačkoli realizací záměru nepochybně dojde k určité změně oproti dosavadnímu stavu, nejedná se o zásah, který by svou intenzitou přesahoval míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě.

K tomu lze odkázat na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky č. j. 7 As 13/2010-147 či č. j. 4 As 134/2015), podle níž je v husté městské zástavbě nutno počítat s nižší mírou soukromí a s přímými kontakty mezi nemovitostmi různých vlastníků. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba umožňující pohledy do zahrady či oken, nezakládá právo na zachování tohoto stavu do budoucna, pokud je nová výstavba v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

V tomto kontextu lze rovněž připomenout judikaturu Ústavního soudu (např. nálezy I ÚS 2541/25 ze dne 25.2.2026), podle níž se v obdobných případech jedná o střet vlastnických práv sousedů, přičemž vlastnické právo není absolutním panstvím nad věcí, ale je vykonáváno v mezích stanovených právním řádem. Úkolem veřejné správy není zachování neměnnosti faktických poměrů, nýbrž zabránění vzniku extrémní a nepřiměřené nerovnováhy mezi právy jednotlivých vlastníků.

Námitky odvolatelů, které spojují zhoršení výhledu a narušení soukromí se stanovením tzv. bodu 0 a výškovým řešením stavby, byly posouzeny a vypořádány v rámci posouzení souladu záměru s Pražskými

stavebními předpisy (viz. výše). MHMP STR konstatuje, že výškové osazení stavby bylo stanoveno v souladu s regulovanou výškou a že zvolený způsob měření nevede k obcházení výškových regulativů.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Snížení kvality prostředí, života a pohody bydlení, realizace záměru v povolené podobě povede k nepřiměřenému zhoršení kvality prostředí, života a pohody bydlení v dotčeném území. Negativní dopady spočívají zejména ve zvýšení hluku, zhoršení kvality ovzduší, nárůstu dopravní zátěže, narušení soukromí a výrazném zvýšení počtu obyvatel. Tyto vlivy jsou způsobilé narušit pohodu bydlení ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu. Stavební úřad se s touto námitkou nevypořádal přezkoumatelným způsobem, když pouze odkázal na vypořádání dílčích námitek, aniž by se zabýval jejich souhrnným dopadem. Rozhodnutí je proto v této části nepřezkoumatelné.

Záměr dále přinese významný nárůst dopravy v dosud klidné ulici Pod Kopcem v důsledku umístění rozsáhlého počtu parkovacích stání. Současně dojde k zásadnímu nárůstu počtu obyvatel v lokalitě (z cca 60 na téměř 300 osob), čímž se podstatně změní její charakter a zhorší dostupnost již nyní kapacitně přetížených veřejných služeb, zejména škol, školek a zdravotní péče. Záměr povede k nepřiměřenému zásahu do kvality prostředí a pohody bydlení, přičemž stavební úřad své zamítavé stanovisko řádně a srozumitelně neodůvodnil.

MHMP STR:

Pojmy „pohoda bydlení“ ani „kvalita prostředí“ nejsou v PSP samostatně definovány. Pojem „kvalita prostředí“ se objevuje toliko v celostátní prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb., a to zejména v souvislosti s požadavky na odstupové vzdálenosti. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu přitom pojem „kvalita prostředí“ nahradil dřívější pojem „pohoda bydlení“ a jedná se o neurčitý právní pojem, jehož obsah byl opakovaně judikatorně vymezen.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 2 As 44/2005-116 ze dne 2. 2. 2006 (č. 850/2006 Sb. NSS) definoval pohodu bydlení jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, přičemž rozhodujícími faktory jsou zejména kvalita jednotlivých složek životního prostředí (např. charakter lokality, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, dostatečné osvětlení a oslunění apod.).

Rozhodným kritériem pro posouzení kvality prostředí je míra splnění požadavků a limitů stanovených veřejnoprávními předpisy, popřípadě míra přiměřená místním poměrům. Z napadeného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad posoudil záměr z hlediska všech dotčených veřejných zájmů, a to zejména na základě závazných stanovisek dotčených orgánů příslušných k ochraně jednotlivých složek životního prostředí, jakož i z hlediska jeho souladu s PSP. Z podkladů doložených v územním řízení nevyplývá, že by stavba měla negativní vliv na životní prostředí či kvalitu prostředí v území.

MHMP STR uvádí, že je nezbytné přihlídnout k tomu, že záměr je umisťován do území brownfieldu, jehož revitalizace představuje pozitivní zásah do struktury území. Realizace záměru povede ke zvýšení kvality prostředí oproti stávajícímu stavu, k posílení bytové funkce území, jeho urbanistickému a kompozičnímu doplnění a k obnově nevyužívaného území. Záměr rovněž obsahuje v přiměřené míře doplňkové nebytové a komerční prostory, které přispívají k funkční vyváženosti území.

K námitkám týkajícím se dopravní zátěže stavební úřad v napadeném rozhodnutí (str. 31) odkázal na předloženou dopravní studii z 06/2016 včetně dodatku 01/2024, z níž vyplývá, že realizací záměru nedojde k významnému navýšení intenzity dopravy v dotčeném území. Otázku ochrany veřejného zájmu v oblasti dopravy posuzoval příslušný dotčený orgán, který ve svém závazném stanovisku

č.j. P4/723386/22/OŽPAD/PecúSt.157/20 ze dne 28.12.2020 nestanovil žádné podmínky svědčící nežádoucí kumulaci dopravní zátěže. Podmínky obsažené ve stanovisku vyplývají ze zákona a nelze z nich dovozovat ohrožení plynulosti či bezpečnosti dopravy.

Část námitky týkající se údajného nedostatku občanské vybavenosti, zejména kapacit škol, školek, zdravotnických zařízení či jiných veřejných služeb, nespadá do předmětu posuzování v územním řízení. Posuzování zajištění dostatečné občanské vybavenosti není v kompetenci stavebního úřadu, nýbrž je zákonnou povinností obce. Jak vyplývá ze školského zákona (zákon č. 561/2004 Sb.) a z judikatury správních soudů (např. rozsudek č. j. 10A-75/2022-113 ze dne 30. 10. 2023), je na obci, aby reagovala na reálný počet dětí s místem trvalého pobytu na svém území a zajistila podmínky pro plnění povinné školní docházky. Tato povinnost nepřísluší stavebnímu úřadu a nelze ji přenášet do územního řízení.

Stavební úřad nemá povinnost před vydáním územního rozhodnutí zajišťovat stanoviska orgánů školství či garantovat budoucí kapacity školských zařízení pro neurčitý počet obyvatel, které může záměr přinést. Taková povinnost nevyplývá z žádného právního předpisu.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Realizace rozšíření komunikace v ulici Pod Kopcem je z materiálního hlediska realizací nové komunikace – stavební úřad nepřihlédl k podmínkám § 14 PSP.

V rámci záměru má dojít k rozšíření místní komunikace v ulici Pod Kopcem na šířku min. 6,0 m, včetně zřízení chodníku o šířce min. 2,0 m a s ohledem na rozsah a charakter zásahu se jedná fakticky o stavbu nové pozemní komunikace, nikoli pouhou úpravu stávající. Na takový zásah je proto nutno aplikovat požadavky Pražských stavebních předpisů na tvorbu nových veřejných prostranství, zejména § 14 PSP, který stanoví minimální šířku uličního prostranství 12 m u lokálních ulic, resp. 8 m u přístupových ulic. Záměr tyto požadavky nerespektuje, neboť rozšiřuje veřejné prostranství pouze na šířku 6,0 m. Odvolatelé mají za to, že při realizaci rozsáhlého záměru je nezbytné uplatnit plné požadavky PSP na nové ulice, což stavební úřad neučinil, a rozhodnutí je proto v této části nezákonné.

MHMP STR:

MHMP STR uvádí, že z doložené dokumentace (E.4.9 – Dopravní řešení, výkres E.4.9.2.) vyplývá, že se jedná o změnu stávající místní komunikace, nikoli o založení nové ulice. Úprava spočívá zejména v rozšíření vozovky a ve vybudování nového chodníku, a to v trase a v rámci stávajícího uličního prostoru. Charakter ulice jako stávající komunikace zůstává zachován.

Ustanovení § 14 PSP, včetně požadavků na minimální šířky uličních prostranství, se uplatní především při vymezování nových ulic. PSP výslovně stanoví, že při změnách stávajících ulic se postupuje přiměřeně podmínkám v území a s ohledem na prostorové možnosti existující zástavby a charakter území.

V daném případě je navržené řešení přiměřené místním poměrům, respektuje stávající prostorové uspořádání ulice Pod Kopcem a sleduje legitimní cíl zvýšení bezpečnosti a komfortu pěší dopravy prostřednictvím nového chodníku. Nelze proto požadovat splnění parametrů stanovených pro nově zakládané ulice.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Absence konání ústního jednání – vady řízení, které předcházelo vydání rozhodnutí – v řízení před stavebním úřadem nebyly splněny podmínky pro upuštění od konání ústního jednání ve věci.

Stavební úřad porušil ust. § 49 odst. 1 správního řádu, když v řízení nenařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě, ačkoli to bylo s ohledem na rozsah záměru a jeho možné dopady nezbytné k naplnění účelu řízení a k uplatnění práv odvolatelů. Stavební úřad své rozhodnutí upustit od ústního jednání odůvodnil pouze tvrzením, že poměry v území byly úřadu dobře známy z předchozího řízení o odstranění stavby a že území je přehledné z veřejné komunikace. Takové odůvodnění je podle odvolatelů nedostatečné a nepřezkoumatelné. Odvolatelé dále namítají, že řízení o odstranění stavby a řízení o umístění stavby jsou řízeními odlišnými, s rozdílným předmětem i dopady, a nelze proto bez dalšího dovozovat dostatečnou znalost území. Stavební úřad tak nezjistil skutkový stav bez důvodných pochybností a postupoval v rozporu se zásadami právní jistoty a legitimního očekávání.

MHMP STR:

V souladu s ust. § 87 odst.1 stavebního zákona stavební úřad oznámí zahájení územního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

Rozhodnou skutečností je zákonem stanovené uvážení stavebního úřadu, zda a nakolik zná poměry na místě a zda je žádost dostatečným pokladem pro posouzení navrhované stavby, nikoli názor odvolatele o potřebnosti místního šetření z hlediska naplnění jeho účastnických práv. Ta jsou v případě upuštění od místního šetření, resp. ústního jednání zajištěna opatřeními ve smyslu § 87 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého stavební úřad v daném případě určí, do kdy mohou účastníci uplatnit své námítky a upozorní je, že k později podaným námítkám nebude přihlédnuto (zásada koncentrační).

Z předloženého správního spisu vyplývá, že v předmětné věci bylo oznámení o zahájení územního řízení vydáno dne 04.01.2024 pod č.j. P4/004388/24/OST/BAVA, stavební úřad vedle samotného oznámení zahájeného řízení také upozornil, že ve smyslu ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona upouští od ústního jednání s tím, že účastníci řízení a dotčené orgány mohou své námítky a připomínky k prováděnému řízení uplatnit nejpozději do 15 dnů ode dne doručení oznámení.

V projednávané věci stavební úřad dospěl k závěru, že ústní jednání není nezbytné, neboť měl k dispozici dostatečné podklady pro rozhodnutí (tj. přehlednou dokumentaci (DUR), znalost místních podmínek a možnost nahlížení do 3D mapy v ÚAP a dalších mapových podkladů, které jsou běžně veřejně přístupné (google, mapy.cz apod.). Poměry v území mu byly z úřední činnosti známy. Tento závěr stavební úřad v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí odůvodnil skutečností, že se s územím seznámil již v souvislosti s předchozím řízením o odstranění stavby a že dotčené území je přehledné z veřejně přístupné komunikace, z níž je možné posoudit i vnitřní uspořádání území (str.22 napadeného rozhodnutí).

Skutečnost, že řízení o odstranění stavby a řízení o umístění stavby jsou řízeními odlišnými, sama o sobě neznamená, že by stavební úřad nemohl využít poznatky o území získané v předchozím řízení. Rozhodující je, zda měl stavební úřad k dispozici dostatek podkladů pro posouzení záměru, nikoli to, v jakém řízení byly tyto poznatky získány.

Odvolatelé v této souvislosti neuvedli žádné konkrétní skutečnosti, které by nebylo možné zjistit z písemných podkladů nebo z již známých poměrů v území a které by vyžadovaly provedení ohledání na

místě. Neprokázali ani, že by jim upuštěním od ústního jednání byla fakticky znemožněna či podstatně ztížena možnost uplatnit jejich procesní práva.

Stavební úřad splnil zákonnou povinnost, odvolatel se nemůže domáhat provedení místního šetření nad zákonný rámec.

Stavební úřad postupoval v souladu se zákonem, zjistil skutkový stav v rozsahu nezbytném pro rozhodnutí a neporušil zásady správního řízení, včetně zásady materiální pravdy a právní jistoty.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Na str. 9 napadeného rozhodnutí jsou uvedeny mimo jiné podmínky pro projektovou přípravu, tj. projektovou dokumentaci ke stavebnímu řízení, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora či veřejnoprávní smlouvy - odvolatelé namítají, že taková podmínka je podmínkou nemožnou, neboť navazující řízení stran provedení stavby bude vedeno již v režimu nového stavebního zákona, který pojem stavební řízení nezná a jedinou formou řízení je řízení o povolení stavebního záměru. Rozhodnutí stavebního úřadu tak obsahuje povinnosti, které nejsou vykonatelné a z formálního hlediska tak vykazuje zjevné vady.

MHMP STR:

Uvedená podmínka byla stanovena v napadeném rozhodnutí vydaném podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023, a to v souladu s přechodnými ustanoveními § 330 odst. 1 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Napadené rozhodnutí tedy bylo vydáno podle právní úpravy účinné v době jeho vydání a použití terminologie odpovídající této právní úpravě nemůže samo o sobě založit jeho nezákonnost ani nevykonatelnost.

Je přitom nesporné, že nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) již neumožňuje vydání stavebního povolení jako samostatného rozhodnutí a že navazující povolovací proces je veden formou řízení o povolení stavebního záměru. Tato skutečnost však nemá vliv na zákonnost ani vykonatelnost podmínky uložené v napadeném územním rozhodnutí, neboť podmínku je nutno vykládat materiálně, s ohledem na její účel, nikoli ryze formalisticky podle použité terminologie.

Podle ust. § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb. se pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení nebo ve zjednodušeném územním řízení považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle zákona č. 283/2021 Sb. Současně platí, že pravomocné územní rozhodnutí se považuje za povolení podle zákona č. 283/2021 Sb. v případech, kdy záměr podle dosavadních právních předpisů nevyžadoval stavební povolení ani ohlášení.

Z uvedeného vyplývá, že pravomocné územní rozhodnutí vydané podle dosavadních právních předpisů je pro účely nové právní úpravy považováno buď za povolení záměru, nebo za povolení v části věci. Tomu odpovídá i další postup podle zákona č. 283/2021 Sb.

Podmínka stanovená v napadeném rozhodnutí tedy není nezákonná ani nevykonatelná. Jejím smyslem je uložit povinnost doložit projektovou dokumentaci odpovídající další fázi povolování záměru, a to v souladu s právní úpravou účinnou v době vedení navazujícího řízení. Skutečnost, že nová právní úprava používá odlišnou terminologii, nemění obsahový význam uložené povinnosti ani nezpůsobuje její faktickou nemožnost splnění.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Na str. 10 napadaného rozhodnutí je opět nezákonný požadavek stavebního úřadu vůči žadateli, když stavební úřad požaduje před termínem kolaudace záměru předání dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) do oddělení 3252 TSK (geodetické zaměření, včetně i nově realizovaného svislého a vodorovného dopravního značení a kanalizačních zařízení, tzn. uličních nebo horských vpustí přípojek, stok, apod. + realizační dokumentace) - takový požadavek stavebního úřadu je dle názoru odvolatelů opět nezákonný, což činí nezákonným i samotné rozhodnutí. Rozhodnutí stavebního úřadu obsahuje povinnosti, které nelze od žadatele vyžadovat a z formálního hlediska tak vykazuje opět zjevné vady;

MHMP STR:

MHMP STR uvádí, že bylo zjištěno, že uvedená podmínka byla převzata z vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Prahy, č.j. TSK/56871/20/1109/KA ze dne 3.2.2021. Tato podmínka má především evidenční a technickoprovozní charakter a jejím smyslem je zajistit, aby správce komunikací disponoval aktuální a úplnou dokumentací skutečného provedení stavebních zásahů do veřejné infrastruktury. Takový požadavek je legitimní a běžně uplatňovaný v praxi, neboť slouží k řádné správě a údržbě dotčeného majetku.

Ačkoli je uvedená podmínka z hlediska umístění stavby nadbytečná a mohla by být vhodněji stanovena až v rámci podmínek pro užívání stavby v navazujícím povolovacím stupni, neznamená to, že by byla nezákonná či nevykonatelná. Nadbytečnost podmínky sama o sobě nezakládá nezákonnost rozhodnutí ani nezpůsobuje jeho nepřezkoumatelnost.

Podmínka rovněž neukládá žadateli nemožnou povinnost. Povinnost předání dokumentace skutečného provedení stavby je objektivně splnitelná a její časové vymezení „před termínem kolaudace“ odpovídá účelu této dokumentace, která vzniká právě v návaznosti na realizaci stavby a slouží jako podklad pro její řádné užívání.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná, není navíc zřejmé, jak se uložená podmínka dotýká práv a oprávněných zájmů odvolatelů.

Odvolací námitka:

Na str. 3 napadaného rozhodnutí je uvedeno, že „Náhradní výsadbu je žadatel povinen realizovat v nejbližším vhodném agrotechnickém termínu po dokončení stavby a před vydáním právního aktu povolujícího užívání předmětné stavby (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas, ...), nejpozději však do půl roku od vydání tohoto právního aktu.“ - odvolatelé v této souvislosti uvádějí, že výsadbu není možné provést nejpozději však do půl roku od vydání rozhodnutí stavebního úřadu, neboť v té době rozhodnutí nemusí ani nabýt právní moci, taková podmínka tedy není vykonatelná a rozhodnutí z formálního hlediska vykazuje opět zjevné vady.

MHMP STR:

Jedním z podkladů pro rozhodnutí bylo závazné stanovisko dotčeného orgánu ke kácení dřevin, odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4, vydané pod zn. P4/257725/21/OŽPAD/STAN/St ze dne 16.08.2021.

Odvolání napadá správnost tohoto závazného stanoviska, z tohoto důvodu bylo uvedené závazné stanovisko předloženo nadřízenému správnímu orgánu, odbor ochrany prostředí MHMP (MHMP OCP) k jeho změně nebo potvrzení podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

MHMP OCP ve věci vydal závazné stanovisko č.j. MHMP 769714/2025 ze dne 26.09.2025, kterým výše uvedené závazné stanovisko odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4 v závazné

části změnil (nahrazuje se tabulkou, která obsahuje specifikaci dřevin, vypouští se odstavec, text podmínek č. 2 a 4 se nahrazuje novým textem a příloha č.1 se bez náhrady vypouští), ve zbytku bylo předmětné závazné stanovisko potvrzeno.

Změna závazného stanoviska spočívá, mimo jiné, ve změně textu podmínky v závazné části stanoviska odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4 zn. P4/257725/21/OŽPAD/STAN/St ze dne 16.08.2021, která byla převzata do výrokové části napadeného rozhodnutí to tak, že se v podmínce č. 4 text „Náhradní výsadbu je žadatel povinen realizovat v nejbližším vhodném agrotechnickém termínu po dokončení stavby a před vydáním právního aktu povolujícího užívání předmětné stavby (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas, ...), nejpozději však do půl roku od vydání tohoto právního aktu.“ nahrazuje textem: „Náhradní výsadba bude provedena v agrotechnicky vhodném období pro výsadbu dřevin, nejpozději do půl roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby) předmětného stavebního záměru.“

K uvedené odvolací námitce MHMP OCP v odůvodnění závazného stanoviska uvádí (citace, kurzívou):

„OCP MHMP přisvědčil námitce ohledně rozpornosti podmínky časového určení provedení náhradní výsadby, a za účelem zajištění její srozumitelnosti a případné vymahatelnosti provedení náhradní výsadby, v závazné části daného závazného stanoviska změnil formulaci lhůty stanovené pro provedení náhradní výsadby tak, aby byla stanovena jednoznačně. OCP MHMP dále upravil podmínku týkající se náhradní výsadby zpřesněním odkazu na konkrétní část projektové dokumentace.“

Na základě výše uvedeného MHMP STR uvádí, že změnou výrokové části územního rozhodnutí se odvolací námitka stala bezpředmětnou, neboť jí bylo plně vyhověno.

Odvolací námitka byla posouzena jako důvodná, v odvolacím řízení došlo k nápravě.

Odvolací námitka:

Napadené rozhodnutí obsahuje výrok o povolení ke kácení dřevin, jehož podkladem bylo souhlasné závazné stanovisko ÚMČ Praha 4, OŽPAD, ze dne 12. 8. 2021, č. j. P4/239287/21/OŽPAD/STAN/St, které bylo vydáno za účinnosti tehdejší podoby územního plánu, která již v době vydání napadeného rozhodnutí nebyla aktuální. V důsledku změny podmínek v dotčeném území v návaznosti na změnu územního plánu považují odvolatelé napadené rozhodnutí za nezákonné, neboť vychází z neaktuálního závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny.

MHMP STR:

Závazné stanovisko dotčeného orgánu ke kácení dřevin, Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 4 zn. P4/257725/21/OŽPAD/STAN/St ze dne 16.08.2021, bylo v odvolacím řízení přezkoumáno příslušným odvolacím správním orgánem (viz výše). Odvolací správní orgán MHMP OCP ve svém závazném stanovisku ze dne 26.09.2025 pod č.j. MHMP 769714/2025 rozhodl tak, že závazné stanovisko v jeho závazné části změnil tak, že nahradil původní část stanoviska tabulkou se specifikací dřevin, vypustil jeden z odstavců, nahradil text podmínek č. 2 a 4 novým zněním a bez náhrady vypustil přílohu č. 1. Ve zbyvajícím rozsahu bylo závazné stanovisko potvrzeno.

Uvedené závazné stanovisko bylo podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu změněno a tato změna je převzata do výrokové části tohoto rozhodnutí.

MHMP OCP v odůvodnění svého závazného stanoviska konstatoval, že posouzení vlivů stavebního záměru na životní prostředí, včetně problematiky kácení dřevin v kolizi se záměrem, je v současnosti upraveno zákonem č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku. Podle § 19 odst. 5 tohoto zákona se však v řízeních o opravných prostředcích a při přezkumu správních úkonů vydaných podle dosavadních právních předpisů postupuje podle právní úpravy účinné přede dnem nabytí jeho účinnosti.

MHMP OCP proto posuzoval napadené závazné stanovisko podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2023.

Podkladem pro posouzení byly zejména projektová dokumentace záměru „Polyfunkční dům LOVENA“, dendrologický průzkum, situace kácení se zákresem budoucí stavby a návrh vegetačních úprav. ÚMČ Praha 4 jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody vydal závazné stanovisko podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., a to po posouzení funkčního a estetického významu dřevin, závažnosti důvodu jejich kácení a veřejného zájmu na jejich zachování.

Souhlas s kácením byl udělen pro dřeviny a zapojené porosty dřevin kolidující se záměrem revitalizace brownfieldu na polyfunkční objekt s převažující funkcí bydlení. ÚMČ Praha 4 dospěl k závěru, že se nejedná o dřeviny mimořádně cenné či chráněné, jejich funkční a estetický význam je průměrný a v daném případě převážil veřejný zájem na realizaci záměru, který přispívá k řešení nedostatku bydlení a k efektivnímu využití již zastavěného území. Ekologická újma způsobená kácením bude kompenzována uloženou náhradní výsadbou a následnou péčí po dobu 5 let.

MHMP OCP v odvolacím řízení provedl místní šetření, ověřil aktuální stav dřevin, zpřesnil údaje o kácených dřevinách a zapojených porostech a doplnil závazné stanovisko tak, aby zahrnovalo všechny dřeviny v kolizi se záměrem. Zároveň upravil podmínky kácení tak, aby probíhalo v období vegetačního klidu, v souladu s § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., za účelem ochrany živočichů vázaných na dřeviny.

Na základě porovnání funkčního a estetického významu dřevin a závažnosti důvodu kácení dospěl MHMP OCP k závěru, že jsou splněny zákonné podmínky pro vydání souhlasu s kácením podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. a že uložená náhradní výsadba představuje přiměřenou a efektivní kompenzaci vzniklé ekologické újmy.

Závěrem MHMP OCP k podané námitce konstatuje (citace, kurzívou):

„Námitka ohledně neaktuálnosti posuzovaného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny z důvodu, že bylo vydáno za účinnosti územního plánu v podobě, která již v době vydání napadeného rozhodnutí stavebního úřadu nebyla aktuální, není pro posouzení dané věci relevantní. Zkoumání souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací náleží do kompetence stavebních úřadů, nikoliv do kompetence orgánů ochrany přírody. V rámci hodnocení důvodu ke kácení konkrétních dřevin se orgán ochrany přírody stavebním záměrem, jeho charakterem, vlastnostmi, vlivy a přínosem zabývá, není však oprávněn hodnotit jeho soulad s územním plánem. Takové konstatování je pouze doplňkovou úvahou, která nemá na posouzení věci sama o sobě zásadní vliv.“

MHMP STR uvádí, že povolení ke kácení dřevin je vydáváno podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a jeho předmětem je posouzení vlivu zamýšleného kácení na chráněné zájmy ochrany přírody a krajiny. Soulad záměru s územním plánem není předmětem tohoto posouzení a není ani podmínkou pro vydání povolení ke kácení dřevin. Územní plán reguluje funkční a prostorové využití území, nikoli otázky ochrany jednotlivých dřevin. Změna územního plánu proto nemá sama o sobě vliv na zákonnost povolení ke kácení dřevin, pokud jsou splněny podmínky stanovené zákonem o ochraně přírody a krajiny. Povolení ke kácení není závislé na funkčním využití území dle územního plánu.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Jak již výše uvedeno, účastníci řízení (tj. včetně odvolatelů) byli o vydání závazného stanoviska MMR, MZDR a MHMP OCP vyrozuměni a bylo jim umožněno se k jeho obsahu vyjádřit. Tohoto oprávnění využili odvolatelé zastoupení advokátem Mgr. Matyášem Moskou (Alexandra Hurtová, Veronika Moska, Klára Soukupová, Alexandra Jakubcová, Šimon Hurt). V obsahu svého vyjádření zpochybňují závěry, ke kterým

MMR v rámci přezkoumání závazného stanoviska MHMP UZR dospělo, doplněné zdůvodnění žadatele k podmíněně přípustnému využití hodnotí jako vnitřně rozporné, když uvedl, že zvažoval větší prodejnu potravin, od této varianty ustoupil z důvodu nedostatečného dopravního napojení, s tím, že tyto důvody nejsou důvodem pro uznání přípustnosti záměru, dále, že záměr počítá s parkovacími stáními v počtu 143, a že nelze tvrdit, že dopravní obsluha je dostatečná, když rozhodnutí předpokládá rozšíření ulice Pod Kopcem a boční větve ulice Modřanská, tedy je doloženo, že stávající veřejná dopravní infrastruktura je pro záměr nedostatečná. Namítá, že zvýšená doprava v ulici Pod Kopcem změní její povahu, závěr MMR, že dané území je vhodné pro monofunkční bytový dům daného rozsahu hodnotí jako vnitřně rozporné a nepřezkoumatelné. Uvádějí, že úvaha MMR o tom, že se záměr nevymyká heterogenní struktuře lokality „Černý kůň“ je nepřiléhavá, neboť záměr byl posouzen na základě uměle rozšířenému referenčnímu rámci, místní měřítko tak bylo rozpuštěno. Nesouhlasí s posouzením domu na adrese Modřanská 163/100 jako objektu s převážně administrativní funkcí. Nesouhlasí s tím, že stanovený kód míry využití území F neznámá automaticky nárok stavebníka na maximální možný objem, nesouhlasí s bagatelizací 1. PP ze strany MMR.

K obsahu závazného stanoviska MZDR namítají, že MZDR neposuzovalo pohodu bydlení okolní zástavby, že potvrzení hygienických stanovisek samo o sobě neznámá, že jsou odvolací námítky k hluku, dopravě a kvalitě prostředí vyřešeny.

K obsahu závazného stanoviska MHMP OCP namítají, že stanovené „zprecizování“ kácení neřeší hlavní urbanistické, dopravní a územně plánovací vady záměru, že bylo vycházeno ze starších podkladů, zejména dendrologického průzkumu z prosince 2019 a z vegetačních úprav z let 2019-2020, že své posouzení opřel o velmi obecné tvrzení o veřejném zájmu na bytové výstavbě v Praze, a že takto obecný význam nemůže nahradit konkrétní a individualizované vážení dopadů v dané lokalitě.

K výše uvedeným vyjádřením odvolatelů k obsahu závazných stanovisek vydaných v odvolacím řízení Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem zdravotnictví a odborem ochrany prostředí MHMP STR uvádí, jako mu jako odvolacímu správnímu orgánu přísluší zkoumat správnost stanoviska dotčeného orgánu pouze z hlediska úplnosti, určitosti a srozumitelnosti, nepřísluší mu však přezkoumávat zákonnost a věcnou správnost obsahu závazného stanoviska, právním názorem uvedeným v závazném stanovisku je povinen se řídit. Závazné stanovisko uvedených správních orgánů obsahuje výrokovou část, část odůvodnění a poučení, ve výrokové části je uvedeno, který správní orgán toto závazné stanovisko vydává, podle kterého ustanovení je k jeho vydání příslušný, řešení otázky, která je předmětem řízení, právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno. V odůvodnění pak správní orgán uvedl skutečnosti, které jej vedly k vydání souhlasného závazného stanoviska, zejména úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Odůvodnění závazného stanoviska je srozumitelné, reaguje na příslušné odvolací námítky a není v jednotlivých částech rozporné.

MHMP STR odkazuje na právní názor Nejvyššího správního soudu (rozsudek NSS č.j. 8 As 240/2019-69 ze dne 23.7.2020 (citace, kurzívou):

V případě, že je ve věci vydáváno potvrzující stanovisko, není dostatečné, aby na odvolací námítky směřující proti původnímu závaznému stanovisku reagovalo potvrzující stanovisko, které je pouze podkladem pro rozhodnutí. Jeho „účelem je zajistit, aby odvolací námítky, které směřují proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu, podléhaly odbornému posouzení ze strany orgánu nadřízeného dotčenému orgánu, který na rozdíl od odvolacího orgánu disponuje odpovídajícími znalostmi. (...) Obdobně jako správní orgán prvního stupně je vázán závazným stanoviskem dotčeného orgánu, je i odvolací orgán vázán stanoviskem orgánu nadřízeného dotčenému orgánu a nemůže se od něj odchyliť. To samozřejmě nemění nic na skutečnosti, že konečné rozhodnutí o odvolání náleží odvolacímu orgánu a přezkumné

stanovisko orgánu nadřízeného dotčenému orgánu je pouze podkladem pro vydání rozhodnutí o odvolání (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2010, čj. 5 As 56/2009-63, č. 2167/2011 Sb. NSS, na který odkazoval již krajský soud v napadeném rozsudku). Za řádné vypořádání odvolacích námitek lze považovat reprodukci jejich vypořádání, které je obsaženo v potvrzujícím závazném stanovisku. Je však nadbytečné, aby žalovaný zaujímal vlastní stanovisko k takto reprodukovánému posouzení odvolacích námitek směřujících proti obsahu závazného stanoviska (obdobně viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, čj. 5 As 25/2020-33). Tím není nijak dotčen požadavek na to, aby potvrzující závazné stanovisko na odvolací námítky směřující proti obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu přiměřeným způsobem reagovalo a samo tak dostalo požadavkům na přezkoumatelnost (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2019, čj. 9 As 140/2019-22).

MHMP STR uvádí, že v odvolacím řízení vydaná závazná stanoviska, a to stanovisko MMR č.j. MMR-77186/2025-84 ze dne 04.12.2025, MHMP OCP č.j. MHMP 769714/2025 ze dne 26.09.2025, a MZ ČR č.j. MZDR/12981/2025-3/OVZ/1417 ze dne 05.08.2025 netrpí takovými vadami, pro které by daná závazná stanoviska nebylo možné považovat za závazná stanoviska ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu. MHMP STR se s obsahem závazných stanovisek seznámil, s jejich závěry se ztotožnil a odůvodnění výše uvedených závazných stanovisek aplikoval do odůvodnění vypořádání konkrétních odvolacích námitek.

MHMP STR se rovněž zabýval otázkou, zda revize dokumentace dokládané v průběhu řízení mohly mít vliv na relevantní kritéria zákonem chráněného veřejného zájmu, zejména na posouzení souladu záměru s územním plánem (viz výše). Bylo zjištěno, že zastavěná plocha, včetně nadzemní části stavby, zůstává ve všech doložených revizích beze změny, hrubá podlažní plocha (HPP) byla poslední revizí č. 9 z 11/2025 navýšena z hodnoty 2813 m na 2963 m a současně byly navýšeny plochy zeleně z 2813,8 m na 2963,8 m. Závazné stanovisko MMR jako nadřízeného orgánu územního plánování je výsledkem posouzení dokumentace ve znění poslední revize (č. 9 z 11/2025).

MHMP STR se podrobně zabýval otázkou souladu navrhované stavby s požadavky PSP, s tím, že se s posouzením stavením úřadem uvedeným v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí ztotožňuje, pouze zjištěný soulad s požadavky PSP v obsahu tohoto rozhodnutí více rozvádí.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání nejsou důvodná.

Na základě doplněného podkladu pro rozhodnutí, závazného stanoviska MHMP OCP, odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu napadené rozhodnutí změnil tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí, současně z výrokové části přezkoumávaného rozhodnutí, konkrétně podmínky č. 1 vypustil údaj o pozemku st.p. 34, který není pozemkem dotčeným posuzovanou stavbou. Pozemek st.p. 34, k.ú. Hodkovičky je zatížen jiným věcným právem (věcným břemenem) ve prospěch pozemku parc.č. 1017/1, k.ú. Hodkovičky, který je pozemkem stavby, a to pozemkovou služebností vedení inženýrské sítě. Parcela st.p, 34, k.ú. Hodkovičky však do výčtu pozemků stavby nepatří, neboť se na ní žádné sítě dle doložené dokumentace neumísťují.

Uvedenou provedenou změnou žádný z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, není ohrožen újmou z důvodu ztráty možnosti se odvolat.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelé:

1. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
2. ČEZ ICT Services, a. s., IDDS: zbsd9i
sídlo: Duhová č.p. 1531/3, Michle, 140 00 Praha 4
3. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
4. PHP Epsilon s.r.o., IDDS: he8nvqn
sídlo: Štěpánská č.p. 2071/37, 110 00 Praha 1-Nové Město
5. C.A.I.S.architekti s.r.o., IDDS: mibuttm
sídlo: Havanská č.p. 1087/3a, 170 00 Praha 7-Bubeneč
6. Pranet s.r.o., IDDS: mujx9vy
sídlo: Lipenecká č.p. 24, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516
7. Pražská plynárenská, a.s., IDDS: au7cgsv
sídlo: Národní č.p. 37/38, 110 00 Praha 1-Nové Město
8. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Na hroudě č.p. 1492/4, Vršovice, 100 00 Praha 10
9. Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt
sídlo: Křížíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86
10. SYNTAXIS REAL s.r.o., IDDS: rty893j
sídlo: Záhořanská č.p. 749, Praha 4-Šeberov, 149 00 Praha 415
11. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
12. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
14. Vladimíra Bohalová, K vyhlídce č.p. 1338/12, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412
15. Ing. arch. Helena Busta, Pod křížkem č.p. 721/3, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47
16. Ing. Ivan Čáp, Pod kopcem č.p. 38/10, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
17. Matyáš Moska, IDDS: ej3htek
místo podnikání: Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle
zastoupení pro:
Šimon Hurt, Pod kopcem 33/12, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
Alexandra Hurtová, Pod kopcem č.p. 33/12, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
Ing. Alexandra Jakubcová, Pod kopcem č.p. 33/12, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
Veronika Moska, Pod kopcem č.p. 33/12, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
Klára Soukupová, Pod kopcem č.p. 33/12, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
18. Ing. Milan Klíma, Modřanská č.p. 163/100, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47

19. Ing. Martin Kuthan, Pod kopcem č.p. 260/16, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
20. RNDr. Renáta Valešová,PhD. Modřanská č.p. 163/100, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47
21. Darina Votavová, Pod kopcem č.p. 38/10, Praha 4-Hodkovičky, 147 00 Praha 47

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

22. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
23. Úřad městské části Praha 4, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ergbrf7, sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4

III. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, jednotlivě:

24. Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP

IV. ostatní:

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

IV. na vědomí:

26. MHMP STR/Fr