



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 620427/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 521867/2026/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jiřina Durčáková
236 00 4769
Počet listů: 6
Datum:
24.6.2026

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, které podala společnost

Business Centrum Mikrotechna a.s., IČO 29030501, Barrandova 409/1, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412, kterou zastupuje JUDr. Aleš Staněk, Národní 365/43, 110 00 Praha 1-Staré Město

proti rozhodnutí, které vydal dle ust. § 149 odst. 3 správního řádu a dle ust. § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, Úřad městské části Praha 4, odbor stavební pod č.j. **P4/065650/26/OST/BAVA, spis.zn. P4/319088/23/OST/BAVA ze dne 19.2.2026**, jehož předmětem je

zamítnutí žádosti o vydání společného povolení na stavbu nazvanou „Rezidence Pod Pekařkou, Praha“, Pod Pekařkou, Podolí, na pozemcích parc. č. 1209/1, 1209/3, 1209/4, 1209/5, 1209/6, 1209/7, 1210, 1227/3, 1889/1, 1913/1 v katastrálním území Podolí,

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu č.j. P4/065650/26/OST/BAVA, spis.zn. P4/319088/23/OST/BAVA ze dne 19.2.2026 se

m ě n í

tak, že

část výroku, která zní:

„...a na základě tohoto posouzení dle ust. § 149 odst. 3) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) ust. § 94p odst. 2) stavebního zákona....“

nově zní takto:

„...a na základě tohoto posouzení dle ust. § 94p odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinného do 31.12.2023...“

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

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

Business Centrum Mikrotechna a.s., Barrandova 409/1, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412

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

Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

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

Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

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

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

Technologie hlavního města Prahy, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/065650/26/OST/BAVA, spis.zn. P4/319088/23/OST/BAVA ze dne 19.2.2026, kterým zamítl žádost o vydání společného povolení na stavbu nazvanou „Rezidence Pod Pekařkou, Praha“, Pod Pekařkou, Podolí, na pozemcích parc. č. 1209/1, 1209/3, 1209/4, 1209/5, 1209/6, 1209/7, 1210, 1227/3, 1889/1, 1913/1 v katastrálním území Podolí. Proti tomuto rozhodnutí podala společnost Business Centrum Mikrotechna a.s., IČO 29030501, Barrandova 409/1, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412, kterou zastupuje JUDr. Aleš Staněk, Národní 365/43, 110 00 Praha 1-Staré Město (dále jen odvolatel) odvolání.

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. Účastníci se k odvolání nevyjádřili.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 19.2.2026, odvolání bylo podáno dne 6.3.2026. Jedná se tedy o odvolání včasné a přípustné.

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.

Předmětem záměru je novostavba dvou domů označených A, B se smíšenou funkcí, obsahující byty včetně vybavení a obchodní plochy. Součástí záměru jsou úpravy terénu, zpevněné plochy, přípojky a areálové rozvody sítí.

Záměr je navržen do částečně upraveného a částečně svažitého terénu při křižovatce ulic K Hlásce a Pod Pekařkou, kde se nachází stávající administrativní budova BCF č.p. 107 v k.ú. Podolí ve vlastnictví stavebníka – Mikrotechna, s.r.o. V KN je zapsaná jako stavba technického vybavení (podle údajů z veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN se jedná o jednopodlažní budovu, ale podle UAP má regulovanou výšku 14,9 a v části až 18 m). Na budovu BCF ze západu navazuje objekt A, z východu objekt B. Jak je tato budova začleněna do záměru, to je naznačeno v rozvinutých pohledech.

Staveniště, vymezené ulicemi Ke Hlásce, Pod Pekařkou a na západě zástavbou nad a pod ulicí Terasovitá, je součástí lokality v UAP označené 349 Na Dvorci, konkrétně jejího západního výběžku pod parkem Kavčí hory. Záměr vyžaduje demolici stavby na pozemku par. č. 1209/3 a 1209/4 v k.ú. Podolí (povolení doloženo v dokladech) a kácení dřevin (závazné stanovisko vydáno). Záměr vyvolá úpravu stávající budovy (povolení v dokladech), konkrétně odstranění její nejvyšší části.

Budova A (SO 01) je navržena v západní části staveniště jako čistě obytná, od stávající budovy č.p. 107 je vzdálena 7,3 m. Nadzemní část má šířku 17 m a celkovou délku 35 m. Celkově má navrženo 7 podlaží, která se projeví pohledově z ulice Pod Pekařkou. Směrem severním hmota budovy terasovitě ustupuje. S ohledem na stoupající terén se z ulice Ke Hlásce objekt projeví jako třípodlažní. Příjezd do 2.PP je navržen jednopruhovou komunikací šířky 3 m, částečně řešenou jako 12% rampa, z ulice Pod Pekařkou na plochu před jižním průčelím, odkud se zajíždí do 2.PP s garážemi pro 18 vozidel pro stávající objekt. Příjezd do 1.PP, kde je 22 parkovacích stání pro rezidenty, je řešen z ulice Terasovitá. Vstup pro pěší je navržen do 2.NP rampou šířky 1,6 m klesající od chodníku ulice Ke Hlásce ve sklonu 8%. Budova má podle řezu A regulovanou výšku 22,5 m (odpovídá výškové hladině VI).

Část B (SO 02) má dvoupodlažní částečně zapuštěnou podnož, podlaží jsou označena jako 2.PP a 1.PP, jejíž obvod zhruba kopíruje uliční čáru ulic Ke Hlásce a Pod Pekařkou, na západní straně je její obvodová linie rovná ve směru SZ - JV. Nadzemní část je členěna do dvou hmot obdélníkového a zhruba lichoběžníkového půdorysu orientovaných ve směru SZ-JV. Jižní má 5NP, severní 4NP, mezi nimi je krček obsahující 1. a 2.PP. Strany půdorysů rovnoběžné s ulicí Pod Pekařkou jsou asi 16 a 18 m, hloubky půdorysu 47 a 23 m se přizpůsobují tvaru pozemku. Hmota terasovitě ustupuje, s ohledem na okolní terén se v ulici Ke Hlásce projevuje jako čtyř a tří podlažní, v ulici Pod Pekařkou jako 6,5 a 5 podlažní (viz pohled jižní). Vjezd do 2.PP, kde jsou garáže pro 25 vozidel, je ze stávající plochy u objektu BCF, do 1.PP, kde jsou garáže pro 16 vozidel, z ulice Pod Pekařkou. Vstup pro pěší je z ulice Ke Hlásce na střechu 1.PP krčku a odsud do 1.NP obou částí. Regulovaná výška části B je 22,5 m (výšková hladina VI).

Vytápění zajišťuje plynová kotelna (komín zakreslen není), dešťové vody jsou likvidovány v retenčně-akumulační nádrži (povolení vodoprávního úřadu doložena).

Součástí záměru je objekt SO 100 komunikace a zpevněné plochy, který obsahuje SO 101 úprava komunikace Ke Hlásce, SO 102 Chodník Pod Pekařkou a SO 103 areálové zpevněné plochy, které zaujímají téměř celou nezastavěnou plochu pozemku stavby. Na terénu je v situaci SO 100 zakresleno 20 parkovacích stání, ve zprávě SO 100 není o počtu míst uvedeno nic, v souhrnné technické zprávě je na str. 78 uvedeno 32 stání, v koordinační situaci C.3 nejsou zakreslena žádná stání.

Dne 1.8.2016 nabylo účinnosti nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). Toto nařízení svým ust. § 86 zrušilo předchozí nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy a v ust. § 85 stanovilo přechodná ustanovení. Dle odst. 1 tohoto ustanovení se dokumentace a projektové dokumentace zpracované do 30.9.2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (OTPP), ve znění pozdějších předpisů, předložené stavebnímu úřadu do 30.9.2016 posuzují dle vyhlášky OTPP. Dle odst. 2 ust. § 85 nařízení se dokumentace a projektové dokumentace zpracované od 1.10.2014 do 15.1.2015 podle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy a předložené stavebnímu úřadu do 15.1.2017 posuzují dle nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy a podle odst. 3 se dokumentace a projektové dokumentace zpracované od 16.1.2015 do 31.7.2016 podle vyhlášek č. 501/2006 Sb., a č. 268/2009 Sb., a předložené stavebnímu úřadu do 31.7.2017 posuzují dle těchto vyhlášek. Ve všech ostatních případech se dle odst. 4 postupuje dle nového nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, tzn. dle účinných Pražských stavebních předpisů. Záměr je posuzován dle PSP.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 4.8.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odvolatel ve svém odvolání uplatnil následující námitky (*kurzívou*, zkráceno), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

Dle stavebního úřadu stavební záměr není v souladu s § 20 odst. 1 PSP, dále není v souladu s ust. § 25, 26 PSP. Ve věci bylo dne 18.5.2022 pod č.j. MHMP 864693/2022, spis. zn. S-MHMP 700553/2022 dle § 96b stavebního zákona vydáno závazné stanovisko MHMP UZR, kterým byl konstatován soulad předmětného záměru s platným územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Toto závazné stanovisko je závazným pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Dotčenému orgánu, který závazné stanovisko vydal jsou známy PSP, neboť se podílel na jejich vzniku. Rovněž jsou mu známy ÚAP. Stavební úřad se závazným stanoviskem neřídil, ani nedal podnět k přezkumnému řízení. Fakticky se v rozhodnutí závazným stanoviskem nezabýval, napadené rozhodnutí je nezákonné.

Odvolatel odkazuje na předloženou souhrnnou technickou zprávu dokumentace, ve které je provedeno multikriteriální hodnocení vlivu záměru na charakter území. Záměrem dotčené území neobsahuje žádné jedinečné hodnoty kulturní ani společenské. Objemové řešení záměru vhodně reaguje na dynamickou morfologii terénu zájmového území a přiměřeně navazuje na stávající okolní zástavbu. Záměr nepředstavuje velikostní, tvarový ani měřítkový exces.

Dle závěru stavebního úřadu, který vyplývá z odůvodnění napadeného rozhodnutí budovy záměru nespádají do stejné výškové hladiny jako budovy sousední, nikoli že nejsou souladné s výškovou regulací stanovenou v § 25 a 26 PSP.

Výškové uspořádání území je mimořádně složité, což je dáno dynamickou terénní morfologií a výraznou heterogenitou stávající zástavby zájmového území. V souhrnné technické zprávě je provedena podrobná analýza stávající zástavby a záměru z hlediska relativních výškových hladin a z hlediska absolutních výšek budov. Ve sledovaném území se vyskytuje 6 výškových hladin zjištěných v souladu s PSP. Žádnou z výškových hladin nelze považovat za převládající. Číselná řada absolutních výšek stávajících budov je poměrně lineární.

Maximální výšky budov záměru (23,1 m), na které stavební úřad odkazuje se neuplatňují v uličním prostranství, nýbrž uvnitř bloku v prostoru polosoukromého charakteru. Z hlediska veřejných zájmů na ochraně vystavěného prostředí je podstatné výškové uspořádání částí budov orientovaných do veřejných prostranství. Výšky těchto částí jsou záměrem navrženy přiměřeně vůči stávající zástavbě.

Stavební úřad posoudil vliv záměru na charakter území nesprávně, a to jak z odborného hlediska, tak také z hlediska závazných podmínek využití území a souvisejících požadavků právních předpisů a nadřazených nástrojů územního plánování.

Odvolatel vyjadřuje názor, že stavební úřad měl respektovat názor orgánu územního plánu, tj. MHMP UZR, který vydal souhlasné stanovisko závazné pro výrokovou část, neboť MHMP UZR zná PSP. Jednoznačně lze konstatovat, že orgánu územního plánu nepřislouží posuzovat soulad s PSP, tj. soulad s požadavky na výstavbu. MHMP UZR hodnotí soulad s územním plánem (UPn). UAP nejsou dokumentem, podle něhož se něco hodnotí, pouze se k nim jako k podkladům přihlíží. Námitka tak vychází z nesprávných předpokladů.

Správní orgán ve věci územního plánování při posuzování začlenění stavby do stabilizovaného území posuzuje to, zda záměr odpovídá podmínkám územního plánu ve stabilizovaném území a zda je ho možné umístit do plochy s určitým způsobem využití. Stavební úřad pak posuzuje podle ustanovení stavebního zákona § 94o odst. 1 písm. a) soulad záměru s ustanovením § 20 PSP odst. 1, kdy přihlíží k charakteru území, tj. k prvkům specifickým pro konkrétní území, a to již bez ohledu na to, v jaké ploše vymezené územním plánem se stavba nachází. Přihlíží se k typu zástavby v posuzované lokalitě uvedené v UAP a k prostorovému uspořádání staveb.

Správní orgán je oprávněn, resp. povinen, posoudit, zda závazné stanovisko splňuje zákonné požadavky. Stanovisko orgánu územního plánování nebylo zpochybněno.

K odkazu na souhrnnou technickou zprávu, v níž je multikriteriální hodnocení vlivu záměru na charakter území, odvolací správní orgán konstatuje, že k takovému hodnocení nelze přihlídnout, protože jednotlivým popisovaným znakům připisuje význam odpovídající číslům, které nemají oporu v žádném předpise. Ve stavebním zákoně není stanoveno žádné kritérium, jak jednotlivé znaky posoudit, proto nelze ověřit, zda jsou obodovány správně.

V souhrnné technické zprávě (STZ) je hmotná složka území vyhodnocena na str. 4 až 15.

Hodnocení zavádí své pojmy, které vysvětluje v bodě B.1.a). S odvolatelem lze souhlasit v tom, jak bylo vymezeno dotčené území, k němuž se záměr váže a které vymezil projektant na str. 5 souhrnné technické zprávy červenou barvou. Zahrnuje spodní část ulice Pod Pekařkou a blok mezi ulicemi Na Hlávce,

Terasovitá a Dvorecká. Toto území nazval MZ, ale nijak jej nepopsal, jen nepřezkoumatelně kritériálně vyhodnotil.

Strukturu zástavby (str. 7) není třeba dlouze rozebírat, stačí zjistit základní charakteristiku podle UAP – zahradní město, kde jsou individuální objekty osazené v zahradách řazeny podél ulic, jen ve spodní části vymezeného území při ulici Dvorecká jsou stavby osazené ve vazbě na konfiguraci terénu. Svah ve vymezené lokalitě pod ulicí Ke Hlávce je zastavěn domy terasovými. Z tohoto principu vyšel i záměr, který navrhuje pohledově tři skupiny domů s ustupujícími terasami.

Dále stavebník v souhrnné technické zprávě vyhodnotil výšky (str. 7), ale není jasné, k čemu došel. Až na str. 13 vyznačil to, co vychází z PSP – lokalita je ve výškové hladině IV.

Znaky zeleně (str. 8) vyhodnotil správně, jedná se o domy v zahradách. Záměr nenavrhuje dům v zahradě, ale zeleň je navržena na konstrukce teras. Účel využití (str. 8) není třeba vyhodnocovat, to řeší územní plán. Urbanistická kompozice (str. 8) vyhodnocena správně.

K bodům prostorového uplatnění (str. 9): Velikost je znak, který UPn ani PSP nijak nepopisují. Totéž platí o měřítku, členitosti nebo proporcích (ale vyhodnoceno správně). Další znaky na str. 10 a následujících se týkaly výrazu budov a jejich výtvarné hodnoty. Na str. 12 souhrnné technické zprávy uvádí shrnutí, což je již něco jasného a srozumitelného, s čím se dá souhlasit.

Duševní složka území je vyhodnocena na str. 14 a 15, je to hodnota, kterou PSP neupravují, tudíž nelze nijak posoudit.

Na str. 16 až 20 souhrnné technické zprávy je jakési kritériální hodnocení výše popsaných složek, které se neváže na žádný § stavebního zákona nebo PSP, není s čím porovnat. Na str. 29 je vyhodnocen soulad se ZUR jihomoravského kraje.

Lze se domnívat, že se projektant tímto hodnocením snažil popsat soulad s § 20 PSP. Jak uvedeno výše, záměr je součástí lokality popsané v UAP jako 349 Na Dvorci se strukturou zástavby zahradního města. Je začleněn do vymezeného území s výškovou hladinou IV (9 až 16 m), do bloku s volnou stavební čarou. To jsou základní kritéria pro posouzení.

Urbanistická struktura města je historicky se měnící způsob půdorysného a prostorového zastavění jednotlivých částí města, je dána plošnou (půdorysnou) strukturou sídla, hmotovým a výškovým uspořádáním souborů a jednotlivých objektů, řešením uliční sítě, způsobem zastavění, rozložením volných ploch a ploch zeleně, rozmístěním dominantních staveb, siluetou města a jeho včleněním do přírodního prostředí.

V posuzovaném případě se záměr navrhuje při křižovatce ulic K Hlávce a Pod Pekařkou. Zástavba ulice Pod Pekařkou nad touto křižovatkou je charakteristická jednotlivými objekty v zahradách, při severní straně ulice jsou stavby souběžné s uliční čarou a v určitém odstupu od uliční čáry asi 5 m. Stavební čáru lze charakterizovat jako otevřenou (PSP §21), na níž se pravidelně střídá objekt a nezastavěná zahrada. V této části ulice nejsou žádné lokální dominanty. Pod předmětnou křižovatkou se zástavba mění, ulice se stáčí k ulici Dvorecká. V napojení na Jeremenkovu jsou stávající bytové domy, které opět korespondují s uliční čarou, stavební čára uzavřená. V prostoru mezi těmito domy a ulicí K Hlávce je stávající nebytová budova BCF, která tvoří samostatný blok. Na protější straně ulice Pod Pekařkou se zástavba rozvolňuje a ztrácí řád, který má nad křižovatkou s ulicí K Hlávce. Regulované výšky staveb budov v ulici Pod Pekařkou dosahují do výšky max. 14,9 m což určuje výškovou hladinu IV.

Prostorové rozložení staveb se odvíjí od uliční čáry. Předělem je křižovatka ulic Pod Pekařkou a K Hlásce. Odsud nahoru v ulici Pod Pekařkou je izolovaná zástavba budov řazených souběžně s uliční čarou. Dole, na styku s ulicí Dvoreckou, se zástavba stává volnější a přizpůsobuje se více terénu, hmoty domů jsou vůči ulici pootočené – č.p. 512, 513 a níže i č.p. 456.

Na charakteru zástavby se podílejí i terasové domy mezi ulicemi Terasovitá a K Hlásce, které terasovitě stoupají po přilehlém svahu.

Dalším znakem prostorového uspořádání jsou odstupy staveb. Lze konstatovat, že odstupy samostatně stojících domů odpovídají jejich výšce. Totéž se uplatňuje i u zmíněných dvou skupin terasových domů mezi ulicemi Terasovitá a K Hlásce.

Na základě výše uvedeného a popisu záměru lze shrnout: půdorysné rozměry jsou větší než u staveb v okolí v ulici Pod Pekařkou, ale odpovídají stávajícímu objektu, který doplňuje a zároveň reaguje na sousední terasové domy. Odstupy navržených objektů však charakteru zástavby neodpovídají, jsou výrazně menší.

Výškové uspořádání reaguje na nejbližší stavby, což je směrem k ulici Pod Pekařkou stavba stávající administrativní budovy a rozvolněná zástavba na protější straně ulice a směrem k ulici K Hlásce stavba sousedních terasových domů. Z doložených celkových řezopohledů územím je zřejmé, že okolní zástavbu záměr převyšuje. V řezu ulicemi Terasovitá sice atika záměru dosahuje do úrovně střech terasových domů, ale terasové domy mají patu boční stěny stoupající po terénu, zatímco boční stěny záměru vycházejí z úrovně upraveného terénu při ulici Pod Pekařkou, tudíž se pohledově uplatňují v celém rozsahu své výšky 22,5 m. Vztah k veřejnému prostranství reaguje na okolní stavby. Záměr tvoří přechod mezi zástavbou Dvorecké ulice a ulice Pod Pekařkou. Pozice osazení do terénu neodpovídá stavební čáře v ulici Pod Pekařkou, ale vzhledem k tomu, že záměr je až za křižovatkou s ulicí K Hlásce, tento princip se nijak výrazně v území neprojevuje. Vztah k uličnímu prostranství ulice K Hlásce je v souladu s okolní zástavbou.

Lze konstatovat, že záměr není v souladu s § 20 PSP, protože neodpovídá výškou okolní zástavbě, čímž působí v území robustně. Ani odstupy staveb s ohledem na jejich výšku neodpovídají charakteru prostředí. Záměr stávající poměrně volnou zástavbu nepřirozeně zahušťuje.

Výšková hladina je v PSP definována přesně v § 25 podle rozsahu regulovaných výšek, kdy maximální výška platí pro celé vymezené území a minimální jen u uliční čáry. Logicky se tudíž výšková hladina odvíjí od největší výšky ve vymezeném území. Jak vyplývá i ze zjištění projektanta v souhrnné technické zprávě, stávající stavby spadají do výškové hladiny IV. Záměr však svojí regulovanou výškou 22,5 m spadá do hladiny VI. Záměr je v rozporu s § 26 PSP, protože neodpovídá výškové hladině lokality.

Stavebník poukazuje na složitou morfologii terénu. Ta je sice složitá, ale regulovaná výška se odvodí od vzdálenosti hlavní římsy nebo atiky od přilehlého terénu. Tato vzdálenost se projevuje opticky stejně, ať je dům v nadmořské výšce 0 m n.m. nebo třeba 400 m n.m. Logicky lze z definice regulované výšky odvodit, že smyslem jejího zavedení bylo korigovat výšky staveb tak, jak je vnímá člověk pohybující se po terénu. K tomu účelu byly také zapracovány do UAP. Stavební úřad jistě své území zná, ale za důkaz správnosti jeho správní úvahy lze považovat odkaz na informace z UAP.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že soulad s § 20 PSP nebyl prokázán. Lze souhlasit s názorem, že pozemek je využit intenzivně. Podle obecného chápání je intenzivní využití takový přístup, který se snaží o co největší zisk na malé ploše.

Námítka je nedůvodná.

Dle stavebního úřadu odvolatel nedoložil schválení požadavku na vyhrazení 4 parkovacích stání v ulici Ke Hlásce od vlastníka pozemku, resp. správce komunikace. Odvolatel uvádí, že 4 vzniklá stání nejsou potřebná pro splnění § 32 PSP a stavebník od jejich využití upouští. Celkový počet stání tak snižuje z původních 117 na 113, což je stále více než požadované minimum 82 stání. Jako návštěvnická stání budou využita venkovní stání na pozemku investora.

Nejedná se o námitku, ale o zúžení žádosti. Žadatel upustil od navržených parkovacích stání na místě mimo pozemek záměru, pro které neopatřil souhlas vlastníka příslušného pozemku. Výpočet požadovaného počtu stání podle PSP včetně zajištění kapacity pro stávající administrativní objekt uvedl projektant na str. 78 souhrnné technické zprávy revize 1 z 05/2024. Minimální požadovaný počet stání pro rezidenty je 74 a pro návštěvnická a ostatní prostory je 8, celkem tedy minimální požadavek 74 stání, z toho volně přístupná 8. V zóně 4 je omezen max. počet stání na 136 pro rezidenty a 14 pro návštěvy a ostatní, celkem max. 150 stání. Navrženo je 81 v garážích a 20 na terénu, což je v souladu s požadavky PSP. I přes zúžení žádosti je však nepochybný nesoulad záměru s ust. § 20, 25 a 26 PSP. Tedy toto zúžení nemůže mít vliv na posouzení záměru jako takového.

Námitka je nedůvodná.

Žadatel má na základě předšmluvní odpovědnosti dohodnuto se společností PRE Distribuce a.s. uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o připojení záměru do sítě NN. Tuto smlouvu je možné uzavřít obratem. Pokud by stavební úřad odvolatele vyzval k doplnění žádosti, žadatel by tuto smlouvu doložil.

Stavební úřad konstatoval nedostatečné doložení zajištění dodávky elektrické energie a připojení na síť elektronických komunikací. Odvolatel dokládá nepodepsanou smlouvu o smlouvě budoucí s dodavatelem silnoproudé energie. Lze předpokládat, že smlouvu je schopen doložit i podepsanou. Otázka elektronických komunikací je zřejmě řešitelná, stávající objekt v majetku investora má jistě připojení k SEK zajištěno, nebylo by důvodné jen pro tento nedostatek záměr nepovolit. Jak je však výše uvedeno, záměr je v rozporu s PSP, a stavební úřad tak žádost zamítl, přičemž odvolatele již nevyzýval, neboť stavebnímu úřadu byla známa skutečnost, která znemožňovala žádosti vyhovět.

Námitka je nedůvodná.

Dokumentace pro společné řízení není zpracována tak, aby vyhovovala požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Bezbariérový přístup do budovy A z ul. Na Hlávce je navržen pomocí rampy pro pěší, která klesá z úrovně terénu komunikace Ke Hlávce do vstupu do objektu na úrovni 1 NP. K tomu dle stavebního úřadu nejsou v území závažné technické či stavebně technické důvody, jelikož sousední terasovité domy mají bezbariérový vstup rovnou z úrovně chodníku ulice Ke Hlávce. Stavební úřad nesprávně uvádí, že se jedná o rampu a že vstup do objektu se nachází na úrovni 1 NP. Přístup je zajištěn chodníkem umístěným na rostlém terénu, který svými stavebně technickými parametry splňuje veškerá ustanovení vyhlášky č. 398/2009 Sb. a hlavní vstup do objektu se nachází na úrovni 2. NP

V rámci argumentace stavebního úřadu není uvedeno jaký předpis v rámci vyhlášky č. 389/2009 Sb., přístup do objektu A nespĺňuje. Srovnává záměr se sousedními terasovitými domy. Ty jsou umístěny na uliční čáře a tak vstupy přímo navazují na veřejný chodník. Samotné vstupy však nespĺňují vyhlášku, a to vloženým schodem o výšce 10 cm. Vstup do objektu A skloněným chodníkem je zcela v souadu s ust. § 5 odst. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb.

Vstup do budovy je řešen rampou na terénu, která klesá od chodníku ulice Ke Hlásce ve sklonu 8%, jak vyplývá ze situace C3.

V době zpracování dokumentace 07/2023 platila vyhl. č. 398/2009 Sb. Pro bezbariérové rampy platilo podle vyhl. č. 398/2009 Sb. podle znění do 31.12.2023 (k 1. 1. 2024 byla zrušena): § 5 Přístupy do staveb (1) Přístupy do staveb uvedených v § 2 odst. 1 písm. b), c) a d) musí být bez schodů a vyrovnávacích stupňů. Vstupy musí být v úrovni komunikace pro chodce. Brání-li tomuto řešení závažné územně technické nebo stavebně technické důvody, může být vyrovnání výškového rozdílu řešeno bezbariérovou rampou nebo v odůvodněných případech u změn dokončených staveb zdvihací plošinou. Požadavky na technické řešení jsou uvedeny v bodech 1.1.1., 3.1.4. až 3.1.8. a 3.2.4. přílohy č. 1 a v bodě 2. přílohy č. 3 k této vyhlášce. Příloha č. 3: 2.1.1. Bezbariérové rampy musí být široké nejméně 1500 mm a jejich podélný sklon smí být nejvýše v poměru 1:16 (6,25 %) a příčný sklon nejvýše v poměru 1:100 (1,0 %).

V červenci 2024 vyšla nová česká technická norma ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Výlučným odkazem ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu se norma stala závaznou pro všechny typy staveb:

8.3.2 Příchod z veřejného prostranství do stavby občanského vybavení v částech určených pro veřejnost, do bytového domu, do stavby s provozem umožňujícím zaměstnávání osob se zdravotním postižením a do stavby pro výkon práce více než 25 osobami musí být bez schodišť a vyrovnávacích stupňů.

11.2.1 Rampy uvnitř budovy nebo před vstupem do budovy se navrhují podle ustanovení článku 11.2.

11.2.4 Rampa musí mít podélný sklon nejvýše v poměru 1:16 (6,25 %). Příčný sklon nejvýše v poměru 1:100 (1,0 %) může být pouze u venkovních ramp.

Vzhledem k tomu, že $8\% \geq 6,25\%$, je zřejmé, že záměr je v rozporu s požadavky na přístupnost, a to jak podle předpisu platného v době zpracování dokumentace, tak podle předpisu současného.

Námítka je nedůvodná.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že záměr je v rozporu s PSP i s vyhláškou č. 398/2009 a stavební úřad tak neměl jinou možnost než žádost zamítnout.

Odvolací správní orgán přistoupil ke změně výroku napadeného rozhodnutí spočívající ve vypuštění odkazu na ustanovení § 149 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Po přezkoumání napadeného rozhodnutí dospěl k závěru, že citace uvedeného ustanovení není v dané věci příležitá, neboť § 149 odst. 3 správního řádu upravuje postup správního orgánu v souvislosti s vydáváním závazného stanoviska a možností přerušování řízení. Tento procesní institut však na projednávaný případ nedopadá a nebyly splněny podmínky pro jeho aplikaci. Uvedení citovaného ustanovení ve výroku rozhodnutí proto nemělo oporu ve skutkových ani právních okolnostech věci. Z důvodu zajištění věcné a právní správnosti výroku rozhodnutí odvolací správní orgán předmětné ustanovení.

Odvolací správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání a neshledal v postupu stavebního úřadu závažné pochybení, které by mělo vliv na věcnou správnost napadeného rozhodnutí. Rozhodnutí je dostatečně odůvodněné a odvolací správní orgán se závěru stavebního úřadu ztotožňuje.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je nesprávné, a napadené rozhodnutí změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

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 odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. JUDr. Aleš Staněk, IDDS: wmfgbh

místo podnikání: Národní č.p. 365/43, 110 00 Praha 1-Staré Město

zastoupení pro: Business Centrum Mikrotechna a.s., Barrandova 409/1, Praha 4-Modřany, 143 00
Praha 412

zastoupení pro: Business Centrum Mikrotechna a.s., Barrandova 409/1, Praha 4-Modřany, 143 00
Praha 412

2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

3. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha
1-Staré Město

4. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

5. Pražská teplotárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice

6. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

7. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3

sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

8. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

9. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

II. ostatní

10. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

11. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

12. Úřad městské části Praha 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

13. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, IDDS: ergbrf7

sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4 + **spis**

III. na vědomí

14. MHMP STR spis