

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
Úřad městské části, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
odbor stavební

SPIS. ZN.: P4/306828/24/OST/HROK

V Praze dne 22.7.2026

Č.J.: P4/561822/26/OST/FATU

Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Lenka Faturíková

tel.: 261 192 506, e-mail: posta@praha4.cz

ROZHODNUTÍ

I. ZAMÍTNUTÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

II. ZAMÍTNUTÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O ODSTRANĚNÍ STAVBY

I.

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový stavební zákon") a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 330 odst. 1 a 3 nového stavebního zákona, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen "stavební zákon") žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 24.6.2024 podala

Rezidence Vysoká cesta s.r.o., IČO 09439161, se sídlem Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle,

kterou zastupuje Ing. Karla Polydorová, IČO 47107278, s místem podnikání Běchorská č.p. 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 92 odst. 2 stavebního zákona

z a m í t á

žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané

„Residence Vysoká cesta“

na pozemcích parc. č. 171, 188/1, 189, 2920 a 2931 v katastrálním území Braník a parc. č. 1924 a 1934/2 v katastrálním území Podolí při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, včetně přípojek vodovodu a kanalizace, úpravy distribuční sítě elektro NN PŘEdistribuce, a.s., přeložky veřejného osvětlení, přeložky elektronického komunikačního vedení spol. CETIN, a.s. a pěších komunikací a zpevněných ploch,

náhradní výsadba je navržena na pozemcích parc.č. 188/1 a 189 v katastrálním území Braník v Praze 4,

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 171 (podle katastru nemovitostí druhu zastavěná plocha a nádvoří), 188/1 (podle katastru nemovitostí druhu zahrada), 189, 2920 a 2931 (podle katastru nemovitostí druhu ostatní plocha) v katastrálním území Braník a parc. č. 1924 a 1934/2 (podle katastru nemovitostí druhu ostatní plocha) v katastrálním území Podolí v Praze 4.

Druh a účel stavby (popis stavby):

- bytový dům včetně zemních kotev
- přípojka jednotné kanalizace
- retenční/akumulační nádrž dešťových vod (vodní dílo)
- přípojka vodovodu

- úprava distribuční sítě elektro NN PREdistribuce, a.s. – přeložka stávající rozpínací skříně SR 60/623Z a zároveň přípojka (smyčka) elektro NN bytového domu a připojení kabelů elektro NN do stávající přípojkové skříně na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Braník
- přípojka sítě elektronických komunikací CETIN a.s. – přeložení stávajícího účastnického rozvaděče CETIN a.s. do nové polohy
- přeložka veřejného osvětlení
- oplocení
- opěrné zdi
- úprava stávajícího chodníku v ulici V Podhájí a úprava pěší komunikace Vysoká cesta
- zpevněná plocha s veřejným přístupem

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"):

Rezidence Vysoká cesta s.r.o., Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle
Marcela Laubová, Vysoká cesta č.p. 129/22, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47
František Peringer, Boženy Němcové č.p. 1963/35, Předměstí, 746 01 Opava 1
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
Pražská teplerenská a.s., Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
ROTOCAST a.s., Holečkova č.p. 2234/56, 150 00 Praha 5-Smíchov
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
Technologie Hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

II.

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení odstranění stavby přezkoumal podle § 247 a 248 stavebního zákona žádost o povolení odstranění stavby, kterou dne 8.12.2025 podala

**Rezidence Vysoká cesta s.r.o., IČO 09439161, se sídlem Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle,
kterou zastupuje Ing. Karla Polydorová, IČO 47107278, s místem podnikání Běchorská
č.p. 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913**

(dále jen "vlastník"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 51 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 249 stavebního zákona

z a m ě ř

žádost o povolení odstranění stavby:

„opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24“

na pozemcích parc. č. 171 a 189 v katastrálním území Braník při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, nacházejících se v místě navrhované stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“.

Účel stavby:

- Stavební záměr zahrnuje odstranění opěrných zdí se zastavěnou plochou 30,2 m², délky 60,1 m, s výškou 0,0 až 4,0 m a s tloušťkou stěn 300 až 600 mm, umístěných z větší části na hranici sousedních pozemků komunikací parc.č. 2920 a 2931 v k.ú. Braník.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"):

Rezidence Vysoká cesta s.r.o., Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
Pražská teplárenská a.s., Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
Technologie Hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

Odůvodnění ad I.:

Dne 24.6.2024 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení. Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. K žádosti byly připojeny přílohy uvedené v části B přílohy č. 1 k této vyhlášce. Žádost byla doplněna dne 19.12.2024. Protože žádost ani po jejím doplnění nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením č.j. P4/122556/25/OST/HROK ze dne 3.3.2025. Žádost byla doplněna dne 1.8.2025. Protože z podkladů doplněných žadatelem vyplynuly další požadavky na doplnění podkladů potřebných pro její řádné posouzení, byl žadatel vyzván 2. výzvou k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením č.j. P4/787132/25/OST/HROK ze dne 4.9.2025. Protože po kontrole doplnění stavební úřad zjistil, že nebyl řádně vygenerovaný celý dokument 2. výzvy k doplnění žádosti a žádost nemá ještě některé další podklady potřebné pro její řádné posouzení, byl žadatel vyzván 3. výzvou k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením č.j. P4/850460/25/OST/HROK ze dne 11.9.2025. Žádost byla doplněna dne 21.12.2025 a naposledy dne 22.12.2025.

Stavební úřad k doplnění žádosti uvádí, že žádost ani po jejím posledním doplnění nebyla úplná, ale vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl, z důvodu ekonomie řízení nepožadoval dále její doplnění.

Žadatel nedoplnil tyto podklady potřebné pro řádné posouzení žádosti:

v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby:

- inženýrské objekty elektro NN – žádost není v souladu s vyjádřením a se smlouvou s PREdistribuce, a.s, podle kterých bude stavba napojena na přeloženou a vyměněnou rozpínací skříň (původně SR 60/623Z), nově rozpínací skříň SD 722, jejíž přeložka je součástí přeložky kabelů NN – jedná se o jeden inženýrský objekt. Nejedná se o přípojku a přeložku kabelů NN, jak je uvedeno v doplněné opravené žádosti nebo o samostatný objekt přeložky kabelů NN a samostatný objekt přeložky rozpínací skříně SR 60/623, jak je uvedeno v průvodním vyjádření žadatele k doplnění žádosti.
- oplocení – kromě oplocení směrem do uličního prostranství je navrženo oplocení mezi sousedními pozemky, které nevyžaduje umístění stavby:
 - k navrženému oplocení pozemku parc.č. 188/1 v k.ú. Braník, který je podle Územního plánu hl.m. Prahy v ploše ZMK - zeleň městská a krajinná stavební úřad uvádí, že je nepřípustné, podle Územně analytických podkladů hl.m. Prahy 2024 se jedná o doplňkové veřejně přístupné prostranství v blocích a pozemek tedy musí být veřejně přístupný. V Koordinačním situačním výkresu tak nemůže být zakresleno oplocení tohoto pozemku na hranicích se sousedními pozemky parc.č. 187/1 a 188/4 v k.ú. Braník, které jsou rovněž v ploše ZMK - zeleň městská a krajinná.

v dokladové části dokumentace:

- nebyl doložen souhlas vlastníka pozemku parc.č 172 v k.ú. Braník s navrženou tryskovou injektáží pro podchycení základů rodinného domu č.p. 129 na tomto pozemku, z důvodu statického zajištění tohoto domu při provádění záporového pažení stavební jámy navrhované stavby bytového domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník ve vzdálenosti 0,8 až 1,7 m od hranice pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník do hloubky stavební jámy 15 m od úrovně přilehlého terénu, což je pod úroveň základů sousedního rodinného domu č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a dále pro zpracování

pasportu uvedeného rodinného domu a pro jeho monitoring po dobu výstavby navrhované stavby, jejichž potřeba pro stupeň stavebního řízení je uvedena v části dokumentace Stavebně konstrukční řešení – Zjištění stavební jámy – realizovatelnost stavby a podmínky pro její realizaci musí být známy již ve stupni územního řízení

- nebyl doložen souhlas vlastníka pozemku parc.č. 173 v k.ú. Braník, jehož doložení je zapotřebí z toho důvodu, že v doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že prováděním stavby v příkrém svahu na hranici tohoto pozemku s hranicí navrhované stavby parc.č. 189 v k.ú. Braník nemůže dojít k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na tento sousední pozemek, nebo k sesuvu svahu na tomto pozemku. Nebylo doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrné stěny v tomto příkrém svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku – realizovatelnost stavby a podmínky pro její realizaci musí být známy již ve stupni územního řízení.
- v doloženém závazném stanovisku Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny – souhlas s kácením dřevin zn. P4/551549/24/OŽP/STAN ze dne 19.11.2024 nesouhlasí příloha (situační výkres) s tabulkou kácených dřevin ve výroku závazného stanoviska. V příloze závazného stanoviska (situačním výkresu) jsou zakresleny navíc proti seznamu kácených dřevin tyto stromy – většina stromů na pozemku parc.č. 188/1 v k.ú. Braník a strom č. 2 u opěrné stěny v ulici V Podhájí na pozemku parc.č. 189 v k.ú. Braník.

Na příloze závazného stanoviska (situačním výkresu) je uvedeno, že je na podkladě dokumentu „Residence Vysoká cesta“ Novostavba bytového domu, C.3b Koordinační situační výkres – detail, zpracovaného společností LZ-ATELIER s.r.o. v říjnu 2023, který ale nebyl k žádosti o vydání územního rozhodnutí doložen.

- nebylo doplněno požadované Posouzení vlivu stavby na odtokové poměry v území,
 - V Inženýrskogeologickém průzkumu z 11/2023 (jiný nebyl doložen) není vůbec uvedeno posouzení vlivu stavby na odtokové poměry v území, je uvedeno pouze posouzení průsaku podzemní vody do stavební jámy v době provádění stavby a způsob její likvidace – odváděním drenáží do severozápadní části pozemku stavby (kde již k průsakům vzhledem k hloubce založení objektu nebude docházet), kde se budou z drenážního prvku opětovně přirozeně vsakovat do geologického prostředí.
 - Vzhledem k tomu, že z řezů v IGP je zřejmé, že základová spára severní části stavby (při ulicích v Podhájí a Stará cesta, je až 7 m pod úrovní předpokládaných průsaků podzemní vody a zadržováním podzemní vody vlivem hloubky založení navrhované stavby při patě svahu by tak mohlo dojít k podmáčení sousedních pozemků parc.č. 190 a 172 v k.ú. Braník, možnost ovlivnění odtokových poměrů v území realizací navrhované stavby musí posoudit hydrogeolog.
- nebylo doloženo zaměření sousedního pozemku parc.č. 173 v k.ú. Braník. V doloženém Geodetickém zaměření – Praha – Braník, Vysoká cesta č.p. 129, 130, a p.č. 171, 172, 189, 187/1 a 188/1 zpracovaném v 03/2023 a 05/2025 autorizovaným zeměměřičským inženýrem Ing. Marcelou Jehličkovou, geodetická kancelář GeoMOL není uvedeno ani výškové zaměření terénu na hranici tohoto sousedního pozemku. Je zaměřen až terénní zlom na pozemku stavby parc.č. 189 v k.ú. Braník ve vzdálenosti cca 0,8 až 1,8 m od hranice pozemku parc.č. 173 v k.ú. Braník.
- ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí nebylo posouzeno:
 - denní osvětlení v sousední stavbě pro bydlení č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník v ulici Vysoká cesta u oken v severní štítové stěně a v západní stěně přístavku směrem k pozemku navrhované stavby parc.č. 171 v k.ú. Braník. Ve studii je uvedeno, že se nejedná o okna obytných místností. Vzhledem k tomu, že ve správním archivu Úřadu městské části Praha 4 není uložena žádná dokumentace stavby č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a žadatel prokazatelně nedoložil že se nejedná o okna obytných místností, nelze s jistotou vyloučit, že se může jednat o okna obytných místností.
 - denní osvětlení obytné místnosti v přízemí (1.NP) v západní štítové stěně domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí s oknem pod posouzeným bodem č. 1 okna obytné místnosti v 1. patře (2. NP).
 - denní osvětlení stavby pro bydlení č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí. Ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí bylo posouzeno pouze jedno okno obytné místnosti stavby č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí, která je situovaná stejným směrem od navrhované stavby a blíže k ní, a to v západní štítové stěně v 1. patře (2. NP) této stavby a okno místnosti

v přízemí (1. NP) pod tímto oknem ani žádná další obytná místnost nebyly posouzeny. Vzhledem k tomu nelze s jistotou posoudit, že stavba č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí, která je dále od navrhované stavby, nemůže být vlivem realizace záměru z hlediska denního osvětlení ovlivněna.

v Souhrnné technické zprávě:

- v bodu B.8 Zásady organizace výstavby – nebyla prokázána proveditelnosti stavby – je uvedeno, že stavba bude prováděna postupně shora, z pracovních úrovní – rovin, na 1. nejvyšší úroveň bude vrtná souprava s váhou 6-10 t dopravena jeřábem. Není uvedeno, o jaký jeřáb se jedná (podle vzdálenosti 1. plošiny od komunikace musí mít jeřáb vyložení 50 m), kde bude tento jeřáb umístěn a jak bude na místo dopraven. Možnost dopravení těžké stavební techniky na místo stavby musí být prokázána vzhledem k poloze staveniště v příkrém svahu a možnosti přístupu na staveniště pouze po úzkých komunikacích V Podhájí a K Vysoká cestě. Rovněž musí být prokázána únosnost těchto komunikací, včetně opěrných zdí těchto komunikací pro těžkou stavební techniku a staveništní dopravu, zejména únosnost opěrné zdi komunikace V Podhájí, která je na hranici s pozemkem parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí v místě příjezdu na pozemek stavby parc.č. 189 v k.ú. Braník, zjištěna opěrnou zdí nad úrovní terénu na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí.

v Katastrálním situačním výkresu, výkres č. C.2:

- přeložka kabelů NN – není zakresleno přepojení objektu na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Podolí v ulici Podolská, které je podle vyjádření a smlouvy s PREdistribuce, a.s, součástí přeložky kabelů NN pro napojení navrhované stavby na distribuční síť elektrické energie

v Koordinačním situačním výkresu, výkres č. C.3:

- přeložka kabelů NN – přepojení objektu na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Podolí v ulici Podolská, které je podle vyjádření a smlouvy s PREdistribuce, a.s, součástí přeložky kabelů NN pro napojení navrhované stavby na distribuční síť elektrické energie je v situaci zakresleno, ale v místě tohoto přepojení je uvedeno, že není předmětem žádosti

v části dokumentace Stavebně konstrukční řešení:

- v Zajištění stavební jámy nebylo prokázáno, že navrženou tryskovou injektáží pod základy sousedního rodinného domu č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a pod základy opěrné zdi na hranici pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, dojde k jejich zajištění proti deformaci základové spáry. Nebyla doložena ani hloubka základů tohoto sousedního objektu ani hloubka základů opěrné zdi.

Dále nebylo prokázáno, že prováděním stavby v prudkém svahu na hranici sousedních pozemků parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník nedojde při provádění pracovních úrovní – rovin a záporového pažení k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na tyto sousední pozemky, nebo k sesuvu svahu na těchto pozemcích. Nebylo doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrné stěny v tomto příkrém svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku – realizovatelnost stavby a podmínky pro její realizaci musí být známy již ve stupni územního řízení.

Stavební úřad k tomu uvádí, že to, zda prováděním navrhované stavby nedojde k ovlivnění stávajících sousedních staveb z hlediska možnosti jejich statického narušení, musí být prokázáno již ve stupni územního řízení.

v části dokumentace Přeložky kabelového vedení NN, veřejného osvětlení a elektronického komunikačního vedení spol. CETIN a.s.:

- dokumentaci zpracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení Jakub Frajkovský ČKAIT 0010228. Autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení nemá oprávnění zpracovat dokumentaci pro venkovní vedení kabelů NN, veřejného osvětlení a elektronické komunikační vedení mimo areál stavby. Oprávnění zpracovat tuto dokumentaci má projektant s autorizací pro technologická zařízení staveb nebo městské inženýrství.

Charakteristika umísťované stavby v žádosti a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí:

Navrhovaná stavba je podle údajů uvedených v dokumentaci novostavbou bytového domu o 6 nadzemních a 2 podzemních podlažích s plochou střechou. Využití objektu je od 1. NP podlaží pro bydlení a ve dvou podzemních podlažích jsou garáže sloužící pro navrhovaný bytový dům. Plocha pozemků záměru parc.č. 171, 188/1 a 189 v katastrálním území Braník je 4 035 m², z toho plocha

pozemků v zastavitelném území parc.č. 171 a 189 v katastrálním území Braník je 1 414 m², zastavěná plocha nadzemních podlaží (1. NP – 6. NP) je 699 m², zastavěná plocha celkem je 886 m², hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží je 2 413 m², obestavěný prostor nadzemní části objektu je 8 938 m³.

Součástí záměru je úprava stávajícího chodníku v ulici V Podhájí a úprava pěší komunikace Vysoká cesta, úprava distribuční sítě elektro NN PREdistribuce, a.s., přeložka veřejného osvětlení a elektronického komunikačního vedení spol. CETIN a.s., přípojky inženýrských sítí pro napojení stavby na veřejnou technickou infrastrukturu a dále retenční/akumulační nádrž dešťových vod, oplocení, opěrné zdi a zpevněná plocha.

Napojení stavby na veřejnou dopravní infrastrukturu je navrženo dvěma novými sjezdy na místní komunikaci III. třídy ulici V Podhájí formou zesíleného přejezdu, kterými jsou napojeny podzemní hromadné garáže bytového domu.

Součástí stavby jsou:

- 17 bytových jednotek
- 24 parkovacích stání
- opěrné zdi – podél komunikace V Podhájí, podél pěší komunikace Vysoká cesta a na hranicích sousedních pozemků
- zemní kotvy
- přípojka jednotné kanalizace
- retenční/akumulační nádrž dešťových vod (vodní dílo)
- přípojka vodovodu
- úprava distribuční sítě elektro NN PREdistribuce, a.s. – přeložka stávající rozpínací skříň SR 60/623Z a zároveň přípojka (smyčka) elektro NN bytového domu a připojení kabelů elektro NN do stávající přípojkové skříňe na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Braník
- přípojka sítě elektronických komunikací CETIN a.s. – přeložení stávajícího účastnického rozvaděče CETIN a.s. do nové polohy
- přeložka veřejného osvětlení
- oplocení
- úprava stávajícího chodníku v ulici V Podhájí a úprava pěší komunikace Vysoká cesta
- zpevněná plocha s veřejným přístupem

Dokumentace stavby:

Dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby zpracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Lubomír Zeman ČKA 02 392, LZ-ATELIER s.r.o., Rybalkova 35, 101 01 Praha 10 v říjnu 2023, včetně revize zpracované v červenci 2025.

Požárně bezpečnostní řešení zpracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. arch. Kateřina Píchová ČKAIT 0013857, LZ-ATELIER s.r.o., Rybalkova 35, 101 01 Praha 10 v říjnu 2023, včetně revize zpracované v červenci 2025.

Stavebně konstrukční řešení, Zajištění stavební jámy zpracoval autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Jan Šulcek ČKAIT 0005043, ARSTAT s.r.o., Gorazdva 355/5, 120 00 Praha 2 v říjnu 2023, včetně revize zpracované v červenci 2025.

Dopravní řešení zpracoval autorizovaný inženýr pro dopravní stavby Ing. Martin Lukeš ČKAIT 0014796, SBM Telekomunikace, s.r.o., Slánská 2824, 272 01 Kladno v říjnu 2023, včetně revize zpracované v červenci 2025.

Zdravotně technické instalace zpracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení Ing. Tomáš Jouda ČKAIT 0010517, TEPROS s.r.o., Tábořská 979, 140 00 Praha 4 v říjnu 2023.

Přeložky kabelového vedení NN, veřejného osvětlení a elektronického komunikačního vedení spol. CETIN a.s. zpracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace elektrotechnická zařízení Jakub Frajkovský ČKAIT 0010228, D&C Power s.r.o., Viktora Huga 359/6, 150 00 Praha 5 v říjnu 2023.

Geotermální vrty pro tepelná čerpadla zpracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, specializace vytápění a vzduchotechnika Ing. Tomáš Marek ČKAIT 0010868, Subitech s.r.o., Na Rejdišti 435, 250 64 Měšice v únoru 2024.

Inženýrskogeologická průzkum, Hydrogeologické posouzení podmínek vsakování dešťových vod a Hydrogeologické posouzení podmínek provádění tepelného čerpadla země – voda zpracoval Mgr. Jeroným Lešner, odborná způsobilost v hydrogeologii č. 2426/2019 a odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2083/2008, Geotechnik. Cz, 250 68 Husinec – Řež 186, v listopadu 2023

Stanovisko osoby s odbornou způsobilostí projektovat, provádět a vyhodnocovat geologické práce dle zákona č. 62/1988 v oboru Hydrogeologie k Projektu tepelného čerpadla země – voda zpracoval Mgr. Jeroným Lešner, odborná způsobilost v hydrogeologii č. 2426/2019 a odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2083/2008, Geotechnik. Cz, 250 68 Husinec – Řež 186, v březnu 2024.

Posudek o stanovení radonového indexu pozemku podle § 94 vyhlášky č. 307/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů zpracoval Mgr. Tomáš Očadlík, RGP SERVIS, U Zeleného ptáka 1150/2, 148 00 Praha 4 v lednu 2021

Výsledky přírodovědného průzkumu a hodnocení vlivu záměru na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. zpracovali doc. Dr. Jan Farkač, CSc., poradenská činnost v oblasti ekologie, Španielova 1286, 163 00 Praha 17 – Řepy a Mgr. Lucie Brejšková, Ph.D. v srpnu 2024

Aktualizaci dendrologického průzkumu a inventarizaci dřevin zpracovala Ing. Marie Jelínková, Projekční ateliér Z-A, Famfulíkova 16, Praha 8 v říjnu 2023

Návrh sadových úprav zpracovala Ing. Marie Jelínková, Projekční ateliér Z-A, Famfulíkova 16, Praha 8 v říjnu 2023

Studii denního osvětlení – vliv na okolí zpracoval Ing. Lubomír Kopačka, Fyzikálně technická analýza staveb, Dražetická 857, Praha 8 – Ďáblice v září 2023

Studii denního osvětlení – vybrané navrhované pobytové místnosti zpracoval Ing. Lubomír Kopačka, Fyzikálně technická analýza staveb, Dražetická 857, Praha 8 – Ďáblice v červenci 2025, včetně revize zpracované v říjnu 2025

Hlukové posouzení zpracoval Ing. Vladimír Zúber – AKMEST, Jugoslávských Partyzánů 638/24, 160 00 Praha 6 v listopadu 2023

Geodetické zaměření, Praha – Braník, Vysoká cesta č.p. 129, 130 a parc.č. 171, 172, 189, 187/1, a 188/1 zpracoval autorizovaný zeměměřičský inženýr Ing. Marcela Jehličková, geodetická kancelář GeoMOL, Nábřeží 4, Praha 5 – Smíchov v červenci 2025

K řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

1/ majetkoprávní doklady:

- plná moc od žadatele spol. Rezidence Vysoká cesta s.r.o., pro zástupce Ing. Karlu Polydorovou, ze dne 10.8.2023
- souhlas se stavbou hl.m. Prahy, zastoupeného Magistrátem hl.m. Prahy odborem evidence majetku č.j. MHMP 714498/2024, spis.zn. S-MHMP 219119/2024 ze dne 9.4.2024 a souhlas vyznačený na situačním výkresu podle ust. § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona
- souhlas se stavbou hl.m. Prahy, zastoupeného Magistrátem hl.m. Prahy odborem evidence majetku vyznačený na situačním výkresu dokumentace ze dne 15.12.2025
- souhlas spol. PREdistribuce, a.s. podle ust. § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona, vyznačený na situačním výkresu dokumentace
- Smlouva o smlouvě budoucí darovací č. SOB/35/04/023485/2025 mezi spol. Residence Vysoká cesta s.r.o. a Hl.m. Prahou, zastoupenou odborem hospodaření s majetkem na vybudování úprav komunikací V Podhájí a Vysoká cesta, včetně odvodnění a dopravního značení a na provedení přeložky veřejného osvětlení ze dne 23.10.2025
- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení na napěťové hladině NN (přípojka-lokalita) č. 8832400012 mezi spol. Rezidence Vysoká cesta s.r.o. a PREdistribuce, a.s. ze dne 22.1.2024
- Smlouva o zajištění přeložky zařízení distribuční soustavy s pověřením žadatele č. 99/S24/ZD/ /2466203 ze dne 22.1.2024
- Smlouva o provedení přeložky veřejného osvětlení mezi spol. Rezidence Vysoká cesta s.r.o. a hl.m. Prahou zast. Technologií hlavního města Prahy, a.s., č. THMP, a.s.: 2023/026/USO ze dne 9.1.2024
- Smlouva o realizaci překládky sítě elektronických komunikací č. VPI/PH/2024/084 mezi spol. Residence Vysoká cesta s.r.o. a spol. CETIN a.s. ze dne 20.10.2020

2/ závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:

- Hygienické stanice hl.m. Prahy, č.j. HSHMP 65774//2023/Bal, spis.zn. S-HSHMP 65774//2023 ze dne 2.1.2024
- HZS hl.m. Prahy, č.j. HSAA-543-4/PRSP-2024 ze dne 25.1.2024
- OCP MHMP oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, č.j. MHMP 2695224/2023, spis.zn. S-MHMP 2557691/2023 OCP ze dne 21.12.2023
- OPP MHMP oddělení státní památkové péče, osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska č.j. MHMP 33797/2024, spis. zn. S-MHMP 2545075/2023 ze dne 9.1.2024
- MHMP, Odbor bezpečnosti, Oddělení krizového plánování, č.j. MHMP 8873/2024, spis.zn. S-MHMP 254498/2023 ze dne 3.1.2024
- MHMP, Odbor bezpečnosti, Oddělení krizového plánování, č.j. MHMP 387133/2025, spis.zn. S-MHMP 197736/2025 ze dne 16.4.2025
- UZR MHMP, závazné stanovisko, č.j. MHMP 2585742/2023, spis.zn. S-MHMP 2544930/2023 ze dne 2.1.2024
- OD ÚMČP4, rozhodnutí o připojení nemovitosti parc.č. 189 k.ú. Braník na komunikaci ul. V Podhájí v Praze 4, č.j. P4/180181/24/OD/BLAH PŘI- 4/24 ze dne 24.4.2024, s nabytím právní moci dne 29.4.2024
- OŽP a OD ÚMČP4, z hlediska Silničního správního úřadu, ochrany ovzduší, ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska nakládání s odpady, zn. P4/4955508/23/OŽPAD/STAN/St ze dne 4.1.2023
- OŽP ÚMČP4 z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k pozemku parc.č. 188/1 v k.ú, Braník, zn. P4/225577/24/OŽP/STAN ze dne 31.5.2024
- OŽP ÚMČP4, z hlediska ochrany přírody a krajiny, souhlas s kácením dřevin, zn. P4/551549/24/OŽP/STAN ze dne 19.11.2024
- stanovisko OST ÚMČP4, vodoprávního úřadu, č.j. P4/050173/24/OST/CICH, spis.zn. P4/4955504/23/OST/CICH ze dne 1.2.2024
- rozhodnutí OST ÚMČP4, vodoprávního úřadu, souhlas podle § 17 odst. 1 písm. g) zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) č.j. P4/054542/24/OST/CICH, spis.zn. P4/023782/24/OST/CICH ze dne 13.12.2024
- Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, č.j. KRPA-400358-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 7.12.2023
- Policie České republiky, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, k připojení sousední nemovitosti k pozemní komunikaci č.j. KRPA-135181-2/ČJ-2024-0000DŽ ze dne 22.4.2024
- Sdělení Obvodního báňského úřadu pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského zn. SBS 54946/OBÚ-02/1 ze dne 6.12.2023
- Sdělení Drážního úřadu zn. MP-SOP2665/23-2/Jj, DUCR-74645/23/Jj ze dne 7.12.2023
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j. MO 969801/2023-1322, spis. zn. 166557/2023-1322-OÚZ-PHA ze dne 13.12.2023

3/ ostatní vyjádření a stanoviska:

- Technické stanovisko TSK hl.m. Prahy, a.s., č.j. TSK/47409/23/1109/Kon ze dne 1.2.2024
- koordinační vyjádření TSK hl.m. Prahy, a.s., odboru koordinace zvláštního užívání komunikací, zn. TSK/47409/30/1110/Hrd ze dne 8.1.2024
- TSK hl.m. Prahy, a.s., 5320 – oddělení provozu telematických systémů ze dne 4.12.2023
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. Svodná komise, č.j. DP/3582/23/100630/DK/47/1743 ze dne 12.12.2023
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, Technický úsek metro ze dne 18.12.2023 a ze dne 26.5.2025
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, jednotka Dopravní cesta Tramvaje ze dne 7.12.2023 a ze dne 27.5.2025
- Správa železnic, státní organizace, souhrnné stanovisko zn. S19781-MOP/U-21198/2024-SŽ-OŘ PHA-OPS ze dne 28.5.2024
- České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha č.j. 2790/2023RSMPHA, spis č. 230/23 PHA ze dne 11.12.2023
- vyjádření Povodí Vltavy, státní podnik, a zn. PVL-277/2024-260 ze dne 3.1.2024
- Lesy hl.m. Prahy zn. 3449/2024/VT_394/23 ze dne 12.1.2024
- vyjádření PVS a.s. a PVK, a.s. č.j. ŽADOST202314945 ze dne 2.2.2024
- vyjádření PVS a.s. a PVK, a.s. k přeložce uliční vpusti v ulici V podhájí, č.j. ZADOST202506452-01 ze dne 27.5.2025
- vyjádření Pražské teplárenské, a.s., č.j. 3230/2023 ze dne 8.12.2023 a č.j. 1295/2025 ze dne 28.5.2025

- vyjádření Pražské plynárenské Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., zn. 2023/OSDS/06633 ze dne 4.12.2024
- vyjádření PREdistribuce, a.s. k dokumentaci záměru, č.j. 25204970 ze dne 2.1.2024 a č.j. 300135762 ze dne 2.6.2025
- vyjádření Technologie hlavního města Prahy, a.s., č.j. VPD-03450/2023 ze dne 5.12.2023
- vyjádření Technologie hlavního města Prahy, a.s., č.j. VPD-01188/2025 ze dne 23.5.2025 a souhlas na situaci
- vyjádření Zdeněk Pěč, ze dne 5.12.2023
- vyjádření Kolektory Praha, a.s., zn. KP/004949/2023_001 ze dne 19.12.2023

Žadatel dále předložil vyjádření provozovatelů veřejné komunikační sítě s působností na území hl.m. Prahy o existenci podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi podle § 101 odst. 1) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, které jsou součástí spisu:

- T – Mobile Czech Republic, a.s., zn. E62840/23 ze dne 7.2.2023 a aktualizace vyjádření zn. E62840-2/23 ze dne 6.3.2025
- T – Mobile Czech Republic, a.s., vyjádření a stanovení podmínek k udělení souhlasu s umístěním stavby v ochranném pásmu sítě TI, zn. E28969/25 ze dne 26.5.2025
- Vodafone Czech Republic a.s., zn. 231207-1526626477 ze dne 8.12.2023 a zn. 250526-1049827265 ze dne 27.5.2025
- Českých Radiokomunikací, a.s., zn. UPTS/OS/349416/2023 ze dne 5.12.2023 a zn. UPTS/OS/398052/2025 ze dne 27.5.2025
- Správa Železnic s.o. ve správě ČD – Telematiky, a.s., č.j. 3202300713 ze dne 5.12.2023
- ČD – Telematika, a.s., č.j. 2202300714 ze dne 6.12.2023
- CETIN a.s., č.j. 342013/23 ze dne 9.12.2023 a č.j. 144831/25 ze dne 28.5.2025
- Telco Pro Services, a.s., zn. 0201656488 ze dne 5.12.2023 a zn. 0201878335 ze dne 26.5.2025
- Quantcom, a.s., zn. PH1249186 ze dne 5.12.2023 A ZN. PH1404269 ze dne 12.6.2025
- iLine s.r.o., č.j. 7916 ze dne 12.12.2023 a č.j. 8371-7916 ze dne 16.6.2025
- Nordic Telecom s.r.o., č. 2023-1205125508 ze dne 5.12.2023
- Nej.cz s.r.o., zn. VYJNEJ-2023-16016-01 ze dne 13.12.2023
- Fine Technology Outsource, s.r.o., č.j. 59214 ze dne 8.1.2024
- Levný.net s.r.o., č.j. 59215 ze dne 8.1.2024 a č.j. 74085 ze dne 26.5.2025
- Ministerstva vnitra ČR, č.j. MV-203570-4/SIK5-2023 ze dne 18.12.2023
- Ministerstva vnitra ČR, č.j. MV-85787-4/OTA-2025 ze dne 30.5.2025
- SITEL, spol. s r.o., č. SITE00698/23 ze dne 4.12.2023
- COPROSYS a.s., ze dne 18.12.2023 a ze dne 7.7.2025
- CZnet s.r.o., č.j. 250100196 ze dne 29.5.2025
- Alfa Telecom s.r.o., ze dne 3.1.2024
- New Telekom, spol. s r.o., zn. 133416375 ze dne 2.1.2024 a zn. 133416375 ze dne 29.5.2025
- eHAMnet, s.r.o., č.j. #82486/24 ze dne 31.1.2024 a č.j. #93359/25 ze dne 26.5.2025
- Fast Communication s.r.o., č. FACO01164/25 ze dne 28.7.2025
- BOHEMIATEL, s.r.o., ze dne 19.12.2023 a ze dne 19.12.2025
- Airwaynet a.s., zn. 177403574 ze dne 2.1.2024 a zn. 177403574 ze dne 29.5.2025
- CNL INVEST s.r.o., č. CNIN00432/23 ze dne 4.12.2023
- Internet Praha Josefov s.r.o., ze dne 14.12.2023 a ze dne 24.6.2025
- Praha4.net – Pavel Nechvátal, č.j. 59213 ze dne 8.1.2024 a č.j. 74088 ze dne 26.5.2025
- Pranet s.r.o., zn. 10894 ze dne 16.1.2024 a zn. 10894 ze dne 28.7.2025
- ÚVT Internet s.r.o., č.j. 232131306 ze dne 17.7.2024 a č.j. 252064619 ze dne 29.5.2025
- ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700980142 ze dne 26.5.2025

Podle údajů z katastru nemovitostí není navrhovanou stavbou dotčen zemědělský půdní fond.

Majetkoprávní vztahy:

Protože žadatel nedoložil doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo opatření ke všem pozemkům nebo stavbám, v souladu s ust. § 86 odst. 2 písm. a) a s ust. § 184a stavebního zákona stavební úřad ověřil dne 19.3.2026 existenci takového práva v katastru nemovitostí, a zjistil, že pozemky parc.č. 171, 188/1 a 189 v katastrálním území Braník jsou ve vlastnictví žadatele.

K pozemkům parc.č. 2920 a 2931 v katastrálním území Braník a k pozemkům parc.č. 1924 a 1934/2 v katastrálním území Podolí žadatel nemá vlastnické ani jiné právo, a proto předložil souhlas jejich vlastníka podle § 184a stavebního zákona, v souladu s ust. § 184a odst. 2 vyznačený rovněž na situačním výkresu dokumentace:

- hl.m. Prahy, Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1, opatřením MHMP, odboru evidence majetku, č.j. MHMP 714498/2024, spis.zn. S-MHMP 219119/2024 ze dne 9.4.2024, včetně souhlasu vyznačeného na situačním výkresu dokumentace a souhlas hl. m. Prahy zast. MHMP odborem evidence majetku vyznačený na situačním výkresu dokumentace ze dne 15.12.2025

K pozemku parc.č. 172 v katastrálním území Braník, ke kterému žadatel nemá vlastnické ani jiné právo, dotčenému prováděním stavby – tryskovou injektáží pro podchycení základů stavby č.p. 129 na tomto pozemku z důvodu statického zajištění tohoto domu při provádění záporového pažení stavební jámy navrhované stavby bytového domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník ve vzdálenosti 0,8 až 1,7 m od hranice pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník do hloubky stavební jámy 15 m od úrovně přilehlého terénu, což je pod úroveň základů sousední stavby č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, žadatel souhlas vlastníka tohoto pozemku Marcely Laubové, Vysoká cesta č.p. 129/22, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47 nedoložil. Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl, souhlas vlastníka tohoto pozemku nepožadoval.

K pozemku parc.č. 173 v katastrálním území Braník, ke kterému žadatel nemá vlastnické ani jiné právo, dotčenému prováděním stavby – v doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že prováděním stavby v příkrém svahu na hranici tohoto pozemku s hranicí navrhované stavby parc.č. 189 v k.ú. Braník nemůže dojít k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na tento sousední pozemek, nebo k sesuvu svahu na tomto pozemku, nebylo doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrné stěny v tomto příkrém svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku, neboť realizovatelnost stavby a podmínky pro její realizaci musí být známy již ve stupni územního řízení, žadatel souhlas spoluvlastníků tohoto pozemku Františka Peringer, Boženy Němcové č.p. 1963/35, Předměstí, 746 01 Opava 1 a spol. ROTOCast a.s., Holečkova č.p. 2234/56, 150 00 Praha 5-Smíchov, nedoložil. Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl, souhlas vlastníka tohoto pozemku nepožadoval.

Účastníci řízení:

Podle § 85 odst. 1 stavebního zákona je účastníkem územního řízení o umístění stavby žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Podle § 85 odst. 2 stavebního zákona jsou dále účastníky každého územního řízení osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být rozhodnutím přímo dotčena a dále ten, komu zvláštní zákon toto postavení přiznává.

Odbor stavební Úřadu MČ Praha 4 posoudil okruh účastníků územního řízení podle § 85 stavebního zákona tak, že účastníky tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou:

- žadatel, kterým je Rezidence Vysoká cesta s.r.o., Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle

Účastníkem územního řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

- Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Za účastníky územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 stavebního zákona, kterými jsou další dotčené osoby, pokud mohou být přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech a dále ten, komu zvláštní zákon toto postavení přiznává, považuje odbor stavební Úřadu MČ Praha 4 tyto osoby:

Dle písm. a)

Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město, jako vlastník pozemků parc.č. 2920 a 2931 v k.ú. Braník a pozemků parc.č. 1924 a 1934/2 v k.ú. Podolí, dotčených navrhovanými inženýrskými sítěmi a úpravou komunikací v ulicích V Podhájí a Vysoká cesta
- Marcela Laubová, Vysoká cesta č.p. 129/22, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47, jako vlastník sousedního pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a budovy č.p. 129 na tomto pozemku; na pozemku

parc.č. 172 v k.ú. Braník je navržena trysková injektáž pro podchycení základů rodinného domu č.p. 129 a základů opěrných zdí na tomto pozemku, z důvodu statického zajištění uvedené stavby rodinného domu a opěrných zdí při provádění záporového pažení stavební jámy navrhované stavby bytového domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník ve vzdálenosti 0,8 až 1,7 m od hranice pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník do hloubky stavební jámy 15 m od úrovně přílehlého terénu, což je pod úroveň základů sousedního rodinného domu č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník

- František Peringer, Boženy Němcové č.p. 1963/35, Předměstí, 746 01 Opava 1 a ROTOCAST a.s., Holečkova č.p. 2234/56, 150 00 Praha 5-Smíchov, jako spoluvlastníci sousedního pozemku parc.č.173 v k.ú. Braník, na jehož hranici s pozemkem záměru parč. 189 v k.ú. Braník bude stavba prováděna, vzhledem k tomu, že v doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že prováděním stavby na hranici pozemku parc.č 173 v k.ú. Braník, která je v příkrém svahu, nemůže dojít k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na tyto sousední pozemky, nebo k sesuvu svahu na pozemku pac.č. 173 v k.ú. Braník. Nebylo doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrné stěny v tomto příkrém svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku.

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž práva a právem chráněné zájmy mohou být přímo dotčeny napojením stavby na inženýrské sítě, nebo jejich přeložkami, resp. mající právo odpovídající věcnému břemeni k dotčeným pozemkům a další osoby mající právo odpovídající věcnému břemeni k dotčeným pozemkům. V daném případě jsou to:

- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice, PREDistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov, a CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město, jako vlastník staveb komunikací v ulicích V Podhájí a Vysoká cesta, dotčených jejich navrhovanou úpravou a prováděním opěrných zdí na hranicích pozemků těchto komunikací
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice, jako správce staveb komunikací v ulicích V Podhájí a Vysoká cesta, dotčených jejich navrhovanou úpravou a prováděním opěrných zdí na hranicích pozemků těchto komunikací
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 145 08 Praha 4-Michle, Pražská teplárenská a.s., Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58, PREDistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov, CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň a Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515, které mají právo věcného břemene k pozemkům dotčeným navrhovanými inženýrskými sítěmi
- PREDistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov, Technologie Hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice a CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň, jako vlastníci sítí veřejné technické infrastruktury dotčených navrhovanými přeložkami

Dle písm. b)

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, není-li taková osoba sama žadatelem, tj. vlastníci těchto sousedních pozemků a staveb na nich a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

pozemků parc. č. 167, 168, 169, 170, 174, 175, 187/4, 187/7, 188/2, 188/3, 188/4, 190, 191/1, 191/2 a 2932 v katastrálním území Braník

pozemků parc. č. 1279, 1280, 1281, 1282/1, 1282/2, 1283, 1929 v katastrálním území Podolí

staveb č.p. 115, 122, 888, 1287, 1436 a 1683 v katastrálním území Braník

staveb č.p. 425, 623 a 919 v katastrálním území Podolí

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž zařízení se v místě navrhované stavby dle jejich vyjádření nacházejí (neuvedení pod písm. a)). V daném případě jsou to:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská č.p. 217/42, 190 00 Praha 9 - Vysočany

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být ovlivněny.

Účastníkem řízení ve smyslu ust. § 18 odst. 1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů je dále:

Městská část Praha 4, kterou v řízení zastupuje OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 46 Praha 4-Krč

V ust. § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se řízení podle tohoto zákona (zákona o ochraně přírody a krajiny), při němž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno. Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V daném případě opatřením č.j. P4/289324/26/OST/FATU ze dne 24.4.2026 zdejší stavební úřad informoval občanská sdružení o zahájení územního řízení. Ve stanovené lhůtě neoznámilo žádné občanské sdružení svoji účast v řízení.

Oznámení o zahájení řízení:

Územní řízení o umístění stavby vedené ve spojení s ust. § 330 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů dle ust. § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, týkající se stavby nazvané „**Residence Vysoká cesta**“, na pozemcích parc.č. 171, 188/1, 189, 2920 a 2931 v katastrálním území Braník a parc. č. 1924 a 1934/2 v katastrálním území Podolí, při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, vedené pod spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK, bylo spojeno podle ust. § 140 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s řízením o povolení odstranění stavby vedeným dle ust. § 247 a 248 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, týkajícím se povolení odstranění stavby „**opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24**“, na pozemcích parc.č. 171 a 189 v katastrálním území Braník, při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, vedeným pod spis.zn. P4/177208/26/OST/FATU, usnesením vydaným Úřadem městské části Praha 4, odborem stavebním pod č.j. P4/276176/26/OST/FATU a bylo stanoveno, že ve věci bude vedeno jedno řízení pod spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK.

Odbor stavební oznámil zahájení územního řízení o umístění stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“, spojeného s řízením o odstranění stavby „opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24“, všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům opatřením č.j. P4/289324/26/OST/FATU ze dne 24.4.2026. Zároveň upozornil dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska námitky a připomínky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 89 odst. 5 stavebního zákona byli v oznámení o zahájení územního řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Ve stanovené lhůtě uplatnili námitky tito účastníci řízení:

A)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 21.5.2026 pod č.j. P4/443208/26 uplatnila **Marcela Laubová, vlastník pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a stavby č.p. 129 na tomto pozemku** tyto námitky:

- 1. Námitky týkající se předimenzování stavby a nesouladu s charakterem okolní zástavby, zejména vzhledem k umístění horní dvojice objektů do hloubi pozemku, v pohledově exponovaném svahu, který plynule navazuje na přírodní památku Branické skály a které povede k obestavění jejího domu ze dvou stran. Příklady obdobných staveb uvedené v dokumentaci stavby se však nacházejí v odlišných podmínkách – nejsou umístěny v tak svažitém terénu, neobestavují sousední pozemky ze dvou stran, výrazně nepřevyšují okolní zástavbu ani nejsou situovány současně v přední i zadní části pozemku. Navrhovaná stavba naopak výrazně převyšuje okolní zástavbu a jedná se o bytový dům se 17 bytovými jednotkami, zatímco v bezprostředním okolí se nacházejí výhradně rodinné domy.*
- 2. Námitka se týká možnosti narušení statiky svahu na jejím pozemku i jejího domu, vzhledem k umístění navrhované stavby v těsné blízkosti její nemovitosti a možnosti sesutí cesty v ulici Vysoká cesta i svahu pod ní. Dále se námitky týkají rizika narušení svahu na sousedním pozemku parc.č. 173 v k.ú. Braník, který byl v minulosti bez povolení odtěžen a doposud nebyl odpovídajícím způsobem zabezpečen,*

vzhledem k tomu, že navrhovaná stavba má zasahovat přímo nad tento pozemek, což dále zvyšuje riziko narušení stability celého území.

K námitkám uvedeným pod body 1) a 2) stavební úřad uvádí, že vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl ze stejných důvodů, jaké jsou uvedeny v těchto námitkách, odkazuje na posouzení záměru podle ust. § 20, 21, 22, 25, 26 a 27 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen PSP), uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí a dále na posouzení záměru podle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona, *podle kterého každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb*, uvedené rovněž v části odůvodnění toto rozhodnutí.

3. Z dokumentace není zřejmé, jakým způsobem budou řešeny případné škody na jejím domě způsobené realizací stavby.

Stavební úřad k námitce uvádí, že se jedná o občanskoprávní námitku, jejíž posouzení stavebnímu úřadu nepřísluší.

4. Námitky týkající se nezajištění dostatečného počtu parkovacích stání v navrhované stavbě a v důsledku toho parkování obyvatel tohoto domu v okolních ulicích, zvýšení provozu v ulicích V Podhájí a K Vysoké cestě a dočasného záboru v ulici K Vysoké cestě.

Stavební úřad k námitkám uvádí, že k záměru byl doložen výpočet potřebného počtu parkovacích stání podle ust. § 32 PSP – kapacity parkování který prokazuje, že stavba bytového domu je vybavena potřebným počtem stání dle tohoto ustanovení. Dále bylo k záměru doloženo souhlasné závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy z hlediska silničního správního úřadu zn. P4/495509/23/OŽPAD/STAN/St ze dne 4.1.2023 a souhlasné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, ve kterém je uvedeno, že předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. K dočasnému záboru v ulici K Vysoké cestě stavební úřad uvádí, že v Situaci ZOV, výkres č. C.6 není zakreslen žádný dočasný zábor v ulici K Vysoké cestě. Je zde zakreslena pouze příjezdová trasa staveništních vozidel na plochu zařízení staveniště na pozemku záměru a vlečné křivky nákladního vozidla v místě vjezdu na pozemek záměru z ulice K Vysoké cestě.

5. Nesouhlas s jakýmkoliv zásahem na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, vyplývajícím z toho, že v oznámení o zahájení územního řízení byl vlastník pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a stavby č.p. 129 na tomto pozemku, Marcela Laubová, posouzen jako účastník řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, v tomto případě vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě.

Stavební úřad k námitce uvádí, že v územním řízení posoudil vlastníka pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a stavby č.p. 129 na tomto pozemku jako *vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn* vzhledem k možnému narušení stability svahu na východní straně pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, který přímo navazuje na svah na sousedním pozemku záměru parc.č. 189 v k.ú. Braník na jejichž společné hranici v tomto svahu má být vybudovaná opěrná stěna anglického dvorku v úrovni 2. NP navrhované stavby a ve vzdálenosti 3 m od hranice tohoto pozemku stavba bytového domu zapuštěná pod úroveň terénu na hranici mezi pozemky parc.č. 172 a 189 v k.ú. Braník o 7,35 m. V doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že při realizaci stavby bytového domu nedojde k narušení stability svahu na sousedním pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, případně k jeho následnému sesuvu. Dále je v části dokumentace Stavebně konstrukční řešení – Zajištění stavební jámy navržena trysková injektáž na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník pro podchycení základů sousedního rodinného domu č.p. 129 na tomto pozemku, z důvodu statického zajištění tohoto domu při provádění záporového pažení stavební jámy navrhované stavby bytového domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník ve vzdálenosti 0,8 až 1,7 m od hranice pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník do hloubky stavební jámy 15 m od úrovně přilehlého terénu, což je pod úroveň základů sousedního rodinného domu č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník. Stavební úřad nepožadoval souhlas vlastníka pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a rodinného domu č.p. 129 na tomto pozemku s podchycením základů tohoto rodinného domu tryskovou injektáží, z toho důvodu, že žádost o umístění stavby bytového domu „Residence Vysoká cesta“ zamítl.

B)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 25.5.2026 pod č.j. DZ 460172/26 uplatnili **Mgr. A. Jan Procházka a Mgr. A. Johanka Ovčáčková, spoluvlastníci pozemku parc.č. 174 v k.ú. Braník a stavby č.p. 115 na tomto pozemku** tyto námitky:

1. Stavba není v souladu s platným územním plánem.

Stavba není v souladu s charakterem zástavby v území podle § 20 odst. 1 PSP2022, zejména z těchto důvodů:

- *Projekt svým rozsahem překračuje současnou linii zástavby na Vysoké cestě*
- *Zakládá novou řadu zástavby ve svahu (podle Územního plánu se jedná o významný pohledový svah)*
- *Výrazně zasahuje do rázu celé lokality, zakládá precedens pro další stavby nimi stávající linii zástavby*
- *Součástí této námítky je dále žádost o zohlednění výsledku jednání komise pro územní rozvoj Praha 4 ze dne 24.2.2025*

K námitce týkající se nesouladu s územním plánem stavební úřad uvádí, že v tomto řízení není příslušný k posouzení souladu záměru s územním plánem, podle ust. § 96b stavebního zákona je podkladem rozhodnutí o umístění stavby závazné stanovisko orgánu územního plánování. K žádosti bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu hl.m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 2585742/2023, spis. zn. S-MHMP 2544930/2023 ze dne 2.1.2024.

K námitkám týkajícím se nesouladu záměru s ust. § 20 odst. 1 PSP stavební úřad uvádí, že vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl ze stejných důvodů, jaké jsou uvedeny v těchto námitkách, odkazuje na posouzení záměru podle ust. § 20, 21, 22, 25, 26 a 27 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen PSP), v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

K námitce týkající se žádosti o zohlednění výsledku jednání komise pro územní rozvoj Praha 4 ze dne 24.2.2025 stavební úřad uvádí, že závěry tohoto jednání nejsou pro stavební úřad závazné, Městská část Praha 4 je účastníkem územního řízení jako obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, podle zvláštního předpisu, tj. ve smyslu ust. §18 odst.1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním m. Praze ve znění pozdějších předpisů a může tak v územním řízení uplatnit námitky. Vypořádání námitek uplatněných Městskou částí Praha 4 je uvedeno ve vypořádání námitek účastníků řízení v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

2. Námitka se týká parkování v okolních ulicích před, během a po dokončení stavby a chybějící dopravní studie.

K námitce týkající se parkování v okolních ulicích stavební úřad uvádí, že k žádosti byl doložen výpočet potřebného počtu parkovacích stání podle ust. § 32 PSP – kapacity parkování který prokazuje, že stavba bytového domu je vybavena potřebným počtem stání dle tohoto ustanovení. Dále bylo k záměru doloženo souhlasné závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy z hlediska silničního správního úřadu zn. P4/495509/23/OŽPAD/STAN/St ze dne 4.1.2023 a souhlasné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, ve kterém je uvedeno, že předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. K parkování pracovníků stavby v průběhu výstavby stavební úřad uvádí, že v části dokumentace Základy organizace výstavby je parkování pracovníků stavby řešeno a parkovací stání jsou zakreslena v situačním výkresu C.6 Situace ZOV. K chybějící dopravní studii o zatížení všech okolních ulic v průběhu výstavby Residence Vysoká cesta stavební úřad uvádí, že námitka se týká provádění stavby, které je předmětem posouzení v řízení o povolení záměru, a nikoliv v územním řízení.

3. Námitka se týká přístupu záchranných hasičských složek k jižní části bytového domu ve svahu nad sousedními pozemky parc.č. 172, 123 a 174 v k.ú. Braník.

Stavební úřad k námitce uvádí, že součástí dokumentace je Požárně bezpečnostní řešení, které zpracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb Ing. Kateřina Píchová ČKAIT 0013857 v říjnu 2023, včetně doplnění zpracovaného v lednu 2024 (doplnění dle závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy) a dodatku zpracovaného v červnu 2025. K žádosti bylo doloženo závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy č.j. HSAA – 543-4/PRSP-2024 ze dne 25.1.2024.

4. Námitka se týká uplynutí doby platnosti závazných stanovisek dotčených orgánů a správců, vlastníků technického vybavení území.

Stavební úřad k námitce uvádí, že stanoviska dotčených orgánů nemají omezenou platnost. K omezení platnosti závazného stanoviska úřadu územního plánování Magistrátu hl.m. Prahy, odboru územního rozvoje na 2 roky od jeho vydání stavební úřad uvádí, že v odůvodnění tohoto závazného stanoviska je uvedeno, že *stanovisko nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí nebo společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci*. Závazné stanovisko Magistrátu hl.m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 2585742/2023, spis. zn. S-MHMP 2544930/2023 je ze dne 2.1.2024 a žádost o vydání územního rozhodnutí byla podaná dne 24.6.2024.

K uplynutí doby platnosti některých vyjádření vlastníků (správců) sítí technického vybavení území stavební úřad vádí, že žadatel dne 16.6.2026 podáním pod č.j. DZ 515883/26 doplnil aktualizovaná vyjádření vlastníků (správců) sítí technického vybavení území, která pozbyla platnosti. Stavební úřad účastníky řízení s tímto doplněním žádosti již neseznamoval, protože se jedná pouze o aktualizaci uvedených vyjádření, bez jakékoliv změny jejich obsahu.

5. Pohledově exponovaný svah a oblast viditelná z Pražské památkové rezervace.

6. Nestabilní svah při hranici pozemků parc.č. 172, 173, 174, 188/1 a 189 v k.ú. Braník.

K námitkám uvedeným pod body 5) a 6) stavební úřad uvádí, že jsou obdobné jako námitky uplatněné Marcelou Laubovou uvedené pod body 1) a 2) těchto námitek, a proto odkazuje na jejich vypořádání, uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

7. Žádost o přezkoumání stanoviska Přírodovědného průzkumu oblasti vydaného 12.8.2024.

Stavební úřad k námitce uvádí, že k žádosti bylo doloženo sdělení Magistrátu hl.m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 2695224/2023, spis.zn S-MHMP 2557691/2023 OCP z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, že záměr nevyžaduje vydání závazného stanoviska OCP MHMP, jako orgánu ochrany přírody pro umístění stavby.

8. Podnět k přezkoumání doporučení dendrologického průzkumu, aby pro kolizi se stavbou byly odstraněny stromy a dřeviny, které dominují pohledově exponovanému svahu, zejména dřeviny označené S8, S9 a S10 s průměrem kmene 226, 131 a 150 cm.

Stavební úřad k námitce uvádí, že k žádosti bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny, souhlas s kácením dřevin zn. P4/551549/24/OŽP/STAN ze dne 19.1.2024. V souhlasu s kácením dřevin jsou zahrnuty rovněž stromy označené S8, S9 a S10.

C)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 25.5.2026 pod č.j. DZ 460420/26 uplatnil **Jaroslav Suchý, vlastník pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 623 na tomto pozemku** tyto námitky:

A. Námitka se týká požadavku Technické správy komunikací hl.m. Prahy, a.s. uvedeného ve vyjádření č.j. TSK/54182/25 3309/Me ze dne 8.1.2026 k dokumentaci pro odstranění opěrných stěn, ve kterém je požadováno zřízení oklepové rampy nebo mobilní tlakové myčky.

Stavební úřad k námitce uvádí, že řízení o povolení odstranění opěrných stěn bylo spojeno s územním řízením o umístění stavby z toho důvodu, že stávající opěrné stěny na pozemcích záměru parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník na hranici s pozemky veřejných komunikací lze odstranit pouze současně s prováděním nové stavby na těchto pozemcích z důvodu nutnosti současného zajištění svahů na těchto pozemcích ukončených opěrnými stěnami na hranici s pozemky veřejných komunikací. V Souhrnné technické zprávě dokumentace pro odstranění opěrných stěn je uvedeno, že pro zařízení staveniště bude použita jak dočasná manipulační plocha povolená v rámci vydaného pravomocného povolení odstranění stávající stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník, tak plocha zařízení staveniště pro stavbu bytového domu „Residence Vysoká cesta“ a dále je uvedeno, že na staveništi bude zpevněná plocha výjezdu využita jako plocha pro mechanické dočištění vozidel vyjíždějících ze stavby.

K námítkám uvedeným pod body B, C, E, E, F a G uplatněných námitek týkajících se nesouladu s územním plánem, nesouladu s ust. § 20 odst. 1 PSP, závažných nedostatků řešení dopravy v pohybu a v klidu, narušení biotopu zvláště chráněných živočichů, požárně bezpečnostního řešení a vypršení stanovisek správních orgánů a správců sítí stavební úřad uvádí, že námítky jsou shodné s námítkami uplatněnými Mgr. A. Janem Procházkou a Mgr. A. Johankou Ovčáčkovou, a proto odkazuje na vypořádání těchto námitek uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

C. Část námítky týkající se chybějících vyčkávacích stání u vjezdů a výjezdů z objektu.

Stavební úřad k námítce uvádí, že vyčkávací stání u vjezdů do objektu jsou navržena v místě vjezdů, které budou rozšířeny o 5 m v délce min 5 m u obou vjezdů.

D. Námítka se týká dopadu na proslunění a osvětlení domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí. Vlastník tohoto domu uvádí, že ve Studii denního osvětlení bylo posouzeno okno místnosti v 1. patře domu označené jako bod č. 1, ale mělo být posouzeno okno, které se nachází o patro níže pod posouzeným oknem.

Stavební úřad k námítce uvádí, že podle ust. § 45 PSP v platném znění se proslunění obytných místností neposuzuje. K posouzení denního osvětlení obytné místnosti s oknem v západní štitové stěně domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí v přízemí pod posouzeným oknem obytné místnosti v 1. patře stavební úřad uvádí, že na základě pasportu stavby č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí, uloženého na odboru stavebním, Úřadu městské části Praha 4 ověřil, že v západní štitové zdi tohoto domu se v 1. NP (přízemí) nachází obytná místnost. Dále stavební úřad uvádí, že ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí je v tabulce Dosažených výsledků hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w v bodě 5. Studie chybně uvedeno 2 x posouzení domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 a to v bodech č. 1, 2 a 3. Z přílohy č. 2 Situace – zaměření, se zakreslením posuzovaných staveb včetně posuzovaných bodů a z přílohy č. 24 se zakreslením posuzovaných bodů na fotografických posuzovaných staveb je ale zřejmé, že v domě č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 byl posouzen pouze bod č. 1 a že níže uvedený posouzený dům s posouzenými body č. 2 a 3 je dům č.p. 1436 na pozemku parc.č. 191/2 v k.ú. Braník.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, nepožadoval doplnění Studie denního osvětlení o posouzení denního osvětlení obytné místnosti s oknem v západní štitové stěně domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí v 1. NP (přízemí) ani opravu v Tabulce dosažených výsledků hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w .

D)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 25.5.2026 pod č.j. DZ 460844/26 uplatnila **Lucie Gonzálesová, vlastník pozemků parc.č. 187/4, 187/7 a 187/9 v k.ú. Braník a stavby č.p. 1683 na pozemku parc.č. 187/7 v k.ú. Braník** tyto námítky:

K námítkám uvedeným pod body 1, 1.2, 1.4, 2, 3.1, 3.3, 5, 6, 7, 9 a 13 uplatněných námitek týkajících se nesouladu s územním plánem, nesouladu se stabilizovaným charakterem území a rozporu s charakterem lokality (respektive nesouladu s ust. § 20 odst. 1 PSP), ohrožení stability svahu, ochrany zeleně a krajinného rázu, nedostatečného posouzení dopravních dopadů, požárně bezpečnostního řešení, ochrany chráněných druhů živočichů, nesouladu dokumentace pro odstranění opěrných zdí s požadavky TSK a vypršení stanovisek správních orgánů a správců sítí stavební úřad uvádí, že námítky jsou shodné s námítkami uplatněnými Mgr. A. Janem Procházkou a Mgr. A. Johankou Ovčáčkovou, a proto odkazuje na vypořádání těchto námitek uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

1.3 Námítka a se týká nepřipustného vytvoření nové stavební čáry.

Stavební úřad k námítce uvádí, že vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl rovněž z důvodu uvedeného v této námítce odkazuje na posouzení záměru podle ust. § 21 a 22 PSP uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

1.4 Část námítky, která se týká snížení pohody bydlení ve funkční ploše OB.

4. Ochrana soukromí sousedních pozemků.

Stavební úřad k námítkám uvádí, že posouzení souladu záměru s Územním plánem hl.m. Prahy stavebnímu úřadu nepřisluší, jak je již uvedeno v odkazu na vypořádání námítky uvedené pod bodem 1) těchto námitek. Ke zhoršení kvality bydlení okolních vlastníků z hlediska dopravní zátěže a pohybu osob

stavební úřad uvádí, že k záměru bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy z hlediska silničního správního úřadu zn. P4/495509/23/OŽPAD/STAN/St ze dne 4.1.2023 a souhlasné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, ve kterém je uvedeno, že předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Z hlediska hluku stavební úřad uvádí, že k záměru bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví Hygienické stanice hl.m. Prahy č.j. HSHMP 65774/2023/Bál, spis. zn. S-HSHMP 65774/2023 ze dne 2.1.2024. Ke ztrátě soukromí stavební úřad uvádí, že kvalita bydlení (podle čl. 4 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy „pohoda bydlení“) ve vztahu k okolí je podle judikatury Nejvyššího správního soudu, např. rozsudek NSS Sp.zn. 2As 44/2005 „dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací apod.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.“, narušení soukromí není ve výkladu pojmu „pohoda bydlení“ nejvyšším správním soudem uveden.

8. *Určení použitelné právní úpravy. Požadavek na umožnění doplnění námitek v případě, že záměr vzhledem k datu podání žádosti o vydání územního rozhodnutí dne 26.4.2024 nebyl posouzen podle Pražských stavebních předpisů ve znění účinném před 1.7.2024 (dále jen - „PSP 2022“).*

Stavební úřad k námitce uvádí, že záměr byl posouzen dle 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), ve znění pozdějších předpisů.

K námitkám uvedeným pod body 3.2, 10, 11 a 12 uplatněných námitek týkajících se požadavku na stanovení podmínek rozhodnutí z hlediska ochrany plochy ZMK, ochrany komunikací před nadměrným zatížením dopravou, zachování průjezdnosti a průchodnosti ulice V Podhájí a stanovení závazných tras staveništní dopravy, stavební úřad uvádí, že vzhledem k tomu, že žádost o umístění stavby zamítl, považuje tyto námitky za bezpředmětné.

E)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 26.5.2026 pod č.j. DZ 466128/26 uplatnili **Mgr. Lucie Wachtlová a Mgr. Jan Slanina, spoluvlastníci pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 425 na tomto pozemku** tyto námitky:

A. *Námitka se týká požadavku Technické správy komunikací hl.m. Prahy, a.s. uvedeného ve vyjádření č.j. TSK/54182/25 3309/Me ze dne 8.1.2026 k dokumentaci pro odstranění opěrných stěn, ve kterém je požadováno zřízení oklepové rampy nebo mobilní tlakové myčky.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že řízení o povolení odstranění opěrných stěn bylo spojeno s územním řízením o umístění stavby z toho důvodu, že stávající opěrné stěny na pozemcích záměru parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník na hranici s pozemky veřejných komunikací lze odstranit pouze současně s prováděním nové stavby na těchto pozemcích z důvodu nutnosti současného zajištění svahů na těchto pozemcích ukončených opěrnými stěnami na hranici s pozemky veřejných komunikací. V Souhrnné technické zprávě dokumentace pro odstranění opěrných stěn je uvedeno, že pro zařízení staveniště bude použita jak dočasná manipulační plocha povolená v rámci vydaného pravomocného povolení odstranění stávající stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník, tak plocha zařízení staveniště pro stavbu bytového domu „Residence Vysoká cesta“ a dále je uvedeno, že na staveništi bude zpevněná plocha výjezdu využita jako plocha pro mechanické dočištění vozidel vyjíždějících ze stavby.

K námitkám uvedeným pod body B, C, E, E, F a G uplatněných námitek týkajících se nesouladu s územním plánem, nesouladu s ust. § 20 odst. 1 PSP, závažných nedostatků řešení dopravy v pohybu a v klidu, narušení biotopu zvláště chráněných živočichů, požárně bezpečnostního řešení a vypršení stanovisek správních orgánů a správců sítí stavební úřad uvádí, že námitky jsou shodné s námitkami uplatněnými Mgr. A. Janem Procházkou a Mgr. A. Johankou Ovčáčkovou, a proto odkazuje na vypořádání těchto námitek uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

D. *Námitka se týká dopadu na proslunění a osvětlení domu č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí. Z dokumentace nelze posoudit jaké dopady má navrhovaná stavba na proslunění a osvětlení obytných místností tohoto domu.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že podle ust. § 45 PSP v platném znění se proslunění obytných místností neposuzuje. K posouzení denního osvětlení obytných místností domu č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279

v k.ú. Podolí stavební úřad uvádí, že vzhledem k tomu, že žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, nepožadovat doplnění Studie denního osvětlení – vliv na okolí o posouzení denního osvětlení obytných místností tohoto domu.

F)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 26.5.2026 pod č.j. DZ 466151/26 uplatnil **Mgr. Eduard Kauba, vlastník pozemků parc.č. 1282/1 a 1283 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 919 na pozemku parc.č. 1282/1 v k.ú. Podolí** tyto námitky:

K námitkám uvedeným pod body A a C uplatněných námitek týkajících se nesouladu s územním plánem, nesouladu s ust. § 20 odst. 1 PSP a narušení biotopu zvláště chráněných živočichů, stavební úřad uvádí, že námitky jsou shodné s námitkami uplatněnými Mgr. A. Janem Procházkou a Mgr. A. Johankou Ovčáčkovou, a proto odkazuje na vypořádání těchto námitek uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

B. *Námitka se týká závažných nedostatků návrhu řešení dopravy. Účastník řízení nesouhlasí s tím, aby západní část ulice byla, byť z části zjednosměrněna.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že upřesňuje rozsah návrhu na zjednosměrnění ulice V Podhájí, které je navrženo pouze v místě obou navržených vjezdů do podzemních garáží do úrovně v 1. PP a do úrovně ve 2. PP a mezi nimi. Dále stavební úřad uvádí, že k záměru, včetně návrhu na zjednosměrnění uvedené části ulice V Podhájí, které je uvedeno v Souhrnné technické zprávě a v samostatné části dokumentace Dopravní řešení, bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 4, odboru životního prostředí a dopravy z hlediska silničního správního úřadu zn. P4/495509/23/ /OŽPAD/STAN/St ze dne 4.1.2023 a souhlasné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, ve kterém je uvedeno, že předložený návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.

G)

Ve stanovené lhůtě podáním dne 27.5.2026 pod č.j. 466698/26 uplatnila **Městská část Praha 4, zastoupená odborem Kancelář starosty** tyto námitky:

- *Záměr je v rozporu s § 20 odst. 1) nařízení č. 10/2016 Sb., hl.m. Prahy (PSP) – obecné požadavky na umístování staveb.*
- *Záměr je v rozporu s § 21 a 22 PSP – stavební čára, umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru.*

Stavební úřad k uplatněným námitkám uvádí, že vzhledem k tomu, že žádost o umístění stavby zamítl zejména z důvodů uvedených v těchto námitkách, odkazuje na posouzení záměru podle těchto ustanovení PSP uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Ostatní účastníci řízení neuplatnili námitky ani připomínky.

Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k návrhu žádné stanovisko.

Dne 16.6.2026 pod č.j. DZ 515883/26 bylo stavebnímu úřadu doručeno vyjádření žadatele k výše uvedeným námitkám účastníků řízení.

Zároveň s vyjádřením k námitkám účastníků řízení žadatel doplnil aktualizovaná vyjádření vlastníků (správců) sítě technického vybavení území, která pozbyla platnosti. Stavební úřad účastníky řízení s tímto doplněním žádosti již neseznamoval, protože se jedná pouze o aktualizaci uvedených vyjádření, bez jakékoli změny jejich obsahu.

Stavební úřad k vyjádření žadatele uvádí:

Žadatel se nejprve vyjádřil k námitkám uplatněným **Ing. Lucií Gozálesovou, Nad Lomem 1683/29, Praha 4**, které se týkají nesouladu s územním plánem, nesouladu se stabilizovaným charakterem území a rozporu s charakterem lokality (respektive nesouladu s ust. § 20 odst. 1 PSP), nepřipustného vytvoření nové stavební čáry, snížení pohody bydlení a ochrany soukromí, ohrožení stability svahu, ochrany zeleně a krajinného rázu, nedostatečného posouzení dopravních dopadů, požárně bezpečnostního řešení, ochrany

chráněných druhů živočichů, nesouladu dokumentace pro odstranění opěrných zdí s požadavky TSK a vypršení stanovisek správních orgánů a správců sítí.

K vyjádření žadatele k námitce týkající se Územního plánu hl.m. Prahy stavební úřad uvádí, že je zřejmé, že v řízení zahájeném před 1.7.2024 vedeném podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, je k posouzení záměru z hlediska Územního plánu příslušný orgán územního plánování, kterým je na území hl.m. Prahy Magistrát hl.m. Prahy, odbor územního rozvoje.

K vyjádření žadatele k námitce týkající se rozporu s charakterem lokality stavební úřad uvádí k nově uvedeným příkladům staveb v okolní zástavbě, podle žadatele o 4 nadzemních podlažích, že ve všech uvedených příkladech mají tyto stavby podle Územně analytický podkladů hl.m. Prahy 2024 (dále jen ÚAP 2024) výšku hlavní římsy do 12 m. Stavba na pozemku parc.č. 187/5 v k.ú. Braník má 4. NP ustupující, u staveb na pozemcích parc.č. 201 a 202 v k.ú. Braník o 3 NP vystupuje 1. PP nad úroveň nejnižšího bodu přilehlého terénu pouze částečně a stavby na pozemcích 435/2 a 440/1 v k.ú. Braník mají od nejnižšího bodu přilehlého terénu 3 NP (s výškou hlavní římsy 8,7 a 9,5 m). Navrhovaná stavba má podle údajů uvedených v dokumentaci výšku hlavní římsy (tj. výška atiky ploché střechy od nejnižšího bodu přilehlého terénu) části stavby situované při ulicích V Podhájí a Stará cesta 16,5 m a 4 NP, přičemž 4. NP není ustupující a výška nejnižšího bodu přilehlého terénu je v úrovni podlahy 1. PP, takže od uvedených přilehlých ulic má hlavní část navrhované stavby situovaná při těchto ulicích výšku 5 podlaží, což odpovídá výšce 16,5 m. Jižní část stavby rozdělená do dvou částečně prostorově oddělených nadzemních hmot, má podle údajů uvedených v dokumentaci ve své prostřední části výšku 14 m a ve své jižní části má výšku 17,5 m.

Dále žadatel uvádí, že z uvedených příkladů vyplývá, že okolní zástavba v ulicích V Podhájí, Nad Lomem a Na Zvoničce je nesourodá a architektonicky nejednotná a záměr tedy stávající zástavbě nijak neodporuje. Stavební úřad k tomu uvádí, že naopak i nově uvedené příklady staveb v okolní navazující zástavbě potvrzují, že heterogenní (tedy různorodá) struktura zástavby lokality 131 Dvorce, ve které se pozemky záměru nacházejí, neznamená, že se jedná o smíšenou zástavbu, kde se střídají stavby různé velikosti a výšky na sousedních pozemcích, ale heterogenní struktura této lokality vyplývá ze dvou typů zástavby situovaných v ucelených částech lokality. Při západním a severním obvodu lokality se podél ulic Podolská a Jeremenkova nachází bloková zástavba otevřených a polouzavřených bloků vyšších bytových domů s výškou 5 až 9 podlaží, přičemž 9 podlažní zástavba bytových domů je pouze v nejsevernější části lokality při ulici Podolská ve vzdálenosti cca 550 m od pozemku záměru. Ve zbývající části lokality podél ulic Vysoká cesta, V Podhájí, K Vysoké cestě a Na Zvoničce, ve které se nachází pozemek záměru, se nachází zástavba izolovaných rodinných domů, jednotlivých vil a menších 3 podlažních bytových domů, případně dvojdomů. K výšce bytového domu (dvojdomu) v ulici Na Zvoničce č.p. 1014 a 1015, který tvoří výjimku v této části lokality, který má 4 NP, výšku hlavní římsy 14 m a od nižší úrovně terénu v ulici Na Zvoničce v úrovni 1. PP tohoto bytového domu má 5 podlaží, stavební úřad uvádí, že tento bytový dům situovaný v zástavbě rodinných domů a vil a menších 3 podlažních bytových domů, jednoznačně narušuje charakter okolní zástavby i když má výšku hlavní římsy 14 m. Navrhovaný bytový dům má přitom výšku hlavní římsy 16,5 m.

Ve zbývající části vyjádření žadatele k této námitce je už pouze citovaný text uvedený v Souhrnné technické zprávě, bez nových skutečností, a proto stavební úřad odkazuje na posouzení záměru podle ust. § 20 odst. 1 PSP uvedené v části odůvodnění tohoto rozhodnutí. K posouzení navrhované stavby z hlediska půdorysných rozměrů stavby jako 3 samostatné budovy, uvedenému v doložené dokumentaci i ve vyjádření k námitkám účastníků řízení stavební úřad uvádí, že v případě navrhované stavby se jedná jeden bytový dům (jednu budovu) s nadzemní částí stavby rozdělenou do tří částečně prostorově oddělených hmot s různou výškou, protože stavba je přilehlá a přístupná pouze z jedné ulice, který je z hlediska půdorysných rozměrů stavby nutné posuzovat jako jednu budovu a nikoliv jako 3 samostatné budovy, jak je uvedeno v dokumentaci. Podle ust. § 27 odst. 1 PSP *lze v případě zástavby ve svahu stanovit výšku nezávisle pro části staveb*. Tato možnost posouzení se ale vztahuje pouze k výšce stavby, a nikoliv k jejím půdorysným rozměrům a z hlediska výšky byla stavba v posouzení záměru podle PSP uvedenému v části odůvodnění tohoto rozhodnutí, takto posouzena.

Rovněž k námitce týkající se nepřipustného vytvoření nové stavební čáry, stavební úřad uvádí, že ve vyjádření k námitkám účastníků řízení je citován příklad zástavby na pozemku parc.č. 321/5 v k.ú. Braník, stavba č.p. 1802 v ulici Na Zemance uvedený již v doplňku Souhrnné technické zprávy a dále jsou uvedeny dva příklady zástavby na pozemcích parc.č. 197/1 a 197/2 v k.ú. Braník a na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník, jejichž vztah k navrhované stavbě stavební úřad podrobně uvedl v posouzení

záměru podle ust. § 20 odst. 1 PSP. Ke stavbě č.p. 1853 na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník v ulicích V Podhájí a Nad Lomem stavební úřad doplňuje, že skutečnost, že dopravní napojení stavby je pouze z ulice V Podhájí a stavbu je tak nutné posuzovat jako jednu stavbu, nic nemění na skutečnosti, že dvě prostorově oddělené hmoty této stavby se nacházejí při dvou různých veřejných komunikacích, ulicích V Podhájí a Nad Lomem a její jednotlivé objemy jsou tak vnímány samostatně z těchto ulic, zatímco navrhovaná stavba se nachází pouze u jedné uliční čáry na křižovatce ulic V Podhájí a Stará cesta a její objem je tak vnímán pouze ze strany křižovatky těchto ulic. Část stavby č.p. 1853 na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník situovaná při ulici Nad Lomem má zajištěn z této ulice pěší přístup a přístup z této ulice je zajištěn i pro složky Integrovaného záchranného systému. Maximální délka/hloubka této stavby (obou jejích prostorově oddělených částí) je 41,5 m a délka/hloubka navrhované stavby je 61,5 m.

K nově uvedeným příkladům staveb na pozemcích parc.č. 435/2 a 440/1 v k.ú. Braník stavební úřad uvádí, že se jedná o dvě samostatné stavby na jiných pozemcích náležejícím k těmto stavbám, stavbu č.p. 1827 na pozemku parc.č. 435/2 v k.ú. Braník v ulici Nad Lomem a stavbu č.p. 1882 na pozemku parc.č. 440/1 v k.ú. Braník rovněž v ulici Nad Lomem. Vzhledem ke skutečnosti, že ulice Nad Lomem v místě uvedených staveb překonává značný výškový rozdíl, poblíž pozemků uvedených staveb se směrově otáčí o 180°, je stavba na pozemku parc.č. 435/2 v k.ú. Braník situovaná při části ulice v její nižší výškové úrovni a má dopravní napojení z této úrovně. Stavba na pozemku parc.č. 440/1 v k.ú. Braník je situovaná při její vyšší výškové úrovni ale vzhledem k tomu, že pozemky náležející této stavbě se nacházejí mezi oběma výškovými úrovněmi ulice Nad Lomem, je tato stavba dopravně napojena rovněž z nižší výškové úrovně této ulice samostatným sjezdem na pozemek této stavby. Na pozemcích obou staveb je vždy pouze jedna prostorově soustředěná hmota stavby a ani tyto stavby nejsou situovány za sebou. Pozemek stavby č.p. 1882 parc.č. 441/1 v k.ú. Braník je situovaný mezi oběma výškovými úrovněmi ulice Nad Lomem a za pozemkem stavby č.p. 1827 parc.č. 435/1 v k.ú. Braník situovaným při její nižší výškové úrovni se nachází jiná samostatná stavba č.p. 745 na pozemku parc.č. 438 v k.ú. Braník a k ní náležejícímu pozemku parc.č. 439 v k.ú. Braník při vyšší výškové úrovni ulice Nad Lomem. Jedná se tedy o naprosto odlišnou situaci než u navrhované stavby.

K vyjádření žadatele k námitce týkající se ohrožení stability svahu stavební úřad uvádí, že v doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že prováděním stavby v příkrém svahu na hranicích se sousedními pozemky parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník nemůže dojít k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na tyto sousední pozemky, nebo k sesuvu svahu na těchto pozemcích. V části dokumentace Zajištění stavební jámy je pouze navržen způsob zajištění stavební jámy záporovým nebo mikrozáporovým pažením bez geotechnického posouzení stability svahu v průběhu jejich provádění. V části dokumentace Základy organizace výstavby je uveden popis způsobu provádění stavby ve svahu nad uvedenými sousedními pozemky - provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provedení mikrozáporového pažení a opěrné stěny, ale rovněž bez geotechnického posouzení stability svahu v průběhu jejich provádění.

V doloženém Inženýrskogeologickém průzkumu je uvedeno, že *při průzkumných pracích v roce 2020 bylo zjištěno, že horninový podklad je výše ve svahu až v hloubce přes 7 m pod terénem a je překrytý mocnou polohou velmi pevných zemín. Dále je uvedeno, že intenzita zvětrání hornin není v ploše výstavby jednotná. Zatímco v severní části pozemku ve výchozech za ruinou na pozemku parc.č. 189 v k.ú. Braník jsou patrné relativně pevné horniny, jižněji ve výchozu nad pozemkem parc.č. 173 v k.ú. Braník byly ve stejné morfologické pozici ve výchozu dokumentovány horniny s výrazně nižšími geotechnickými parametry. Dále na rozhraní těchto dvou horninových celků mohou probíhat fosilní podrcená pásma, která se technicky projeví lokálním vyšším zvětráním hornin.*

Z důvodu výše uvedených skutečností musí být pro prokázání, že v průběhu provádění stavby v příkrém svahu nemůže dojít k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na uvedené sousední pozemky, nebo k sesuvu svahu na těchto pozemcích k záměru doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrných stěn v tomto příkrém svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku, které nebylo doloženo.

K vyjádření žadatele k námitkám týkajícím se ochrany zeleně a krajinného rázu, nedostatečného posouzení dopravních dopadů, požárně bezpečnostního řešení a ochrany chráněných druhů živočichů stavební úřad uvádí, že byla z těchto v územním řízení posuzovaných hledisek k záměru doložena kladná závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů.

K vyjádření žadatele k ostatním námitkám týkajícím se snížení pohody bydlení a ochrany soukromí, nesouladu dokumentace pro odstranění opěrných zdí s požadavky Technické správy komunikací hl.m.

Prahy, a.s. a vypršení stanovisek správních orgánů a správců sítí stavební úřad uvádí, že tyto námitky posoudil jako nedůvodné.

K vyjádření žadatele k námitce vlastníka sousedního pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a stavby č.p. 129 na tomto pozemku Marcely Laubové, týkající se přímého dotčení pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník stavební úřad uvádí, že z textové i výkresové části dokumentace Zajištění stavební jámy vyplývá, že z důvodu statického zajištění sousední stavby č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník při provádění záporového pažení stavební jámy navrhované stavby bytového domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník ve vzdálenosti 0,8 až 1,7 m od hranice pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník do hloubky stavební jámy 15 m od úrovně přilehlého terénu, což je pod úroveň základů sousedního rodinného domu č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, je na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník navržena trysková injektáž pro podchycení základů sousedního rodinného domu č.p. 129 na tomto pozemku. Pozemek parc.č. 172 v k.ú. Braník není v oznámení o zahájení územního řízení uveden jako pozemek záměru (na kterém se navrhovaná stavba umísťuje) z toho důvodu, že trysková injektáž nevyžaduje umístění stavby, ale vyžaduje povolení stavby. Dále je zřejmé, že je navrženo použití pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník pro provedení stavby. Stavební úřad nevyžadoval souhlas vlastníka tohoto pozemku s uvedeným zásahem (podchycením základů stavby č.p. 129 v k.ú. Braník tryskovou injektáží) na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník z toho důvodu, že žádost o umístění stavby zamítl.

Dále nebylo v dokumentaci prokázáno, že při provádění navrhované stavby ve svahu na společné hranici pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník, ve vlastnictví paní Marcely Laubové a parc.č. 189 v k.ú. Braník, který je pozemkem navrhované stavby, nemůže dojít k narušení geotechnické stability tohoto svahu a následnému spadu zeminy na pozemek parc.č. 172 v k.ú. Braník, případně k sesuvu svahu. K záměru nebylo doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrné stěny v tomto svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku.

K vyjádření žadatele k námitce vlastníka sousedního pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 623 na tomto pozemku Jaroslava Suchého, týkající se dopadu na proslunění a osvětlení tohoto domu, konkrétně ke skutečnosti, že ve Studii denního osvětlení bylo posouzeno okno místnosti v 1. patře domu označené jako bod č. 1, ale mělo být posouzeno okno, které se nachází o patro níže pod posouzeným oknem, stavební úřad uvádí:

Žadatel ve vyjádření k této námitce uvádí, že u domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí byla ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí posouzena 3 okna obytných místností a objekt účastníka tak byl řádně posouzen. Ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí je ale v tabulce Dosažených výsledků hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w v bodě 5. Studie chybně uvedeno 2 x posouzení domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 a to v bodech č. 1, 2 a 3. Z přílohy č. 2 Situace – zaměření, se zakreslením posuzovaných staveb včetně posuzovaných bodů a z přílohy č. 24 se zakreslením posuzovaných bodů na fotografických posuzovaných staveb je ale zřejmé, že v domě č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 byl posouzen pouze bod č. 1 a že níže uvedený posouzený dům s posouzenými body č. 2 a 3 je dům č.p. 1436 na pozemku parc.č. 191/2 v k.ú. Braník. U stavby č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí tak bylo posouzeno pouze okno obytné místnosti v západní štítové stěně v 1. patře (2. NP) – posouzený bod č. 1 a okno pod ním v přízemí (1.NP) posouzeno nebylo. Stavební úřad na základě pasportu stavby č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí, uloženého na odboru stavebním, Úřadu městské části Praha 4 ověřil, že v západní štítové zdi tohoto domu se v 1. NP (přízemí) nachází obytná místnost.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, nepožadoval doplnění Studie denního osvětlení – vliv na okolí o posouzení denního osvětlení obytné místnosti s oknem v západní štítové stěně domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí v 1. NP (přízemí) ani opravu v tabulce Dosažených výsledků hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w v bodě 5. Studie.

K vyjádření žadatele k námitce spoluvlastníků sousedního pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 425 na tomto pozemku, týkající se dopadu na proslunění a osvětlení tohoto domu Mgr. Lucie Wachtlové a Mgr. Jana Slaniny, ve které uvádějí, že z dokumentace nelze posoudit, jaké dopady má navrhovaná stavba na proslunění a denní osvětlení obytných místností stavební úřad uvádí:

Žadatel ve vyjádření k této námitce uvádí, že ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí bylo posouzeno denní osvětlení nejbližšího protilehlého objektu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí, ze kterého vyplývá, že po realizaci záměru bude mít tento objekt dostatečné denní osvětlení ve třech

posuzovaných obytných místnostech a dále žadatel uvádí, že pokud nebude záměrem ovlivněn objekt bližší k navrhované stavbě, nemůže být ovlivněn objekt o 20 m vzdálenější.

Stavební úřad k tomu uvádí, že ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí bylo posouzeno pouze jedno okno obytné místnosti objektu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí a to v západní štitové stěně v 1. patře (2. NP) a okno obytné místnosti v přízemí (1. NP) pod tímto oknem ani žádná další obytná místnost nebyly posouzeny. K tvrzení žadatele, že ve Studii denního osvětlení byly posouzeny 3 obytné místnosti stavební úřad uvádí, že v tabulce Dosažených výsledků hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w v bodě 5. Studie denního osvětlení – vliv na okolí, je chybně uvedeno 2 x posouzení domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí, a to v bodech č. 1, 2 a 3. Z přílohy č. 2 Situace – zaměření, se zakreslením posuzovaných staveb včetně posuzovaných bodů a z přílohy č. 24 se zakreslením posuzovaných bodů na fotografických posuzovaných staveb je ale zřejmé, že v domě č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí byl posouzen pouze bod č. 1 a že níže uvedený posouzený dům s posouzenými body č. 2 a 3 je dům č.p. 1436 na pozemku parc.č. 191/2 v k.ú. Braník.

Vzhledem k tomu, že v domě č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí byla z hlediska denního osvětlení posouzena pouze jedna obytná místnost ve 2. NP, nelze s jistotou posoudit, že stavba č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí, která je dále od navrhované stavby, ale výškově je mnohem níže než stavba č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí nemůže být vlivem realizace záměru z hlediska denního osvětlení ovlivněna. Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, nepožadoval doplnění Studie denního osvětlení – vliv na okolí o posouzení vlivu záměru na denní osvětlení objektu č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí.

U námitek ostatních účastníků řízení, kromě námítky Marcely Laubové, týkající se přímého dotčení pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a námitek Jaroslava Suchého a Mgr. Lucie Wachtlové a Mgr. Jana Slaniny, týkajících se denního osvětlení, ke kterým se stavební úřad vyjádřil výše, žadatel uvádí, že jsou shodné s námitkami uplatněnými Ing. Lucií Gozálesovou, a okazuje na vyjádření k těmto námitkám.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí ve smyslu § 90 stavebního zákona z níže uvedených hledisek:

Dle ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:

Vzhledem k datu zpracování dokumentace (v říjnu 2023), stavební úřad záměr posoudil dle 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen PSP), a dospěl k těmto závěrům:

- Záměr je v souladu s § 16 PSP – standart veřejných prostranství – úprava stávajícího chodníku místní komunikace ulicí V Podhájí a úprava pěší komunikace Vysoká cesta je navržena v souladu s přihlédnutím k významu místa, potřebám pěšího pohybu a obytné kvalitě.
Vedení a parametry technické infrastruktury jsou v souladu se standardem veřejných prostranství a podmínkami uspořádání a využití území, jehož jsou součástí.
- Záměr je v souladu s § 17 PSP - požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost – hromadné podzemní garáže v 1. PP a 2. PP bytového domu budou napojeny na stávající místní komunikaci III. třídy v ulici V Podhájí dvěma sjezdy na tuto komunikaci, formou zesíleného přejezdu.
- Záměr je v souladu s § 18 PSP – požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost – navržené přeložky veřejného osvětlení a elektronického komunikačního vedení, přípojky vodovodu a jednotné kanalizace a přípojka (kabelová smyčka) elektro NN jsou umístěny pod zem, v uličním prostranství.
- Záměr je v souladu s § 19 PSP – požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury - prostorové uspořádání sítí technického infrastruktury splňuje požadované vzdálenosti při souběhu a křížení sítí a požadované krytí podle normy ČSN 73 605 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Umístění nové technické infrastruktury splňuje požadavky na vzdálenost sítí od paty kmene stromů. Stromy nacházející se podél komunikace Vysoká cesta na pozemku parc.č. 170 v k.ú. Braník jsou od navrhované technické infrastruktury – kabelového vedení elektro NN a kabelového vedení sítí elektronických komunikací (SEK) ve vzdálenosti min. 2,3 m, přičemž min. požadovaná vzdálenost kabelového vedení 1 kV i kabelového vedení SEK od paty kmene stromů je 1 m.

- Záměr není v souladu s § 20 odst. 1 PSP – obecné požadavky na umístování staveb – Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Pozemky záměru parc.č. 171, 188/1 a 189 v katastrálním území Braník (dále jen pozemek záměru) se nacházejí podle Územně analytický podkladů hl.m. Prahy 2024 (dále jen ÚAP 2024) v lokalitě 131 Dvorce s heterogenní strukturou zástavby s procentem zastavění plochy 16,41, s indexem využití území 0,61, s typickou podlažností 5, s min. podlažností 1 a s max. podlažností 9. Vzhledem k tomu, že v ÚAP uváděné procento zastavění plochy je vztaženo k celé ploše lokality, včetně veřejných prostranství, nelze procento zastavění plochy použít pro porovnání se zastavěnou plochou stavby na pozemku záměru. K typické podlažnosti 5 stavební úřad uvádí, že v lokalitě je kromě zástavby izolovaných rodinných domů, jednotlivých vil a bytových domů, případně dvojdomů, ve které se navrhovaná stavba nachází, zahrnuta rovněž bloková zástavba otevřených a polouzavřených bloků bytových domů podél ulic Podolská a Jeremenkova s vyšší výškou zástavby. Právě tyto dva typy zástavby v ucelených částech lokality tvoří její heterogenní strukturu.

Plocha záměru se nachází v obytné zástavbě rodinných a bytových domů podél ulic V Podhájí, Vysoká cesta, K Vysoké cestě, Na Lomem a Podolská. Navazující zástavba v ulicích Vysoká cesta, V Podhájí, K Vysoké cestě a Nad Lomem je tvořena izolovanými rodinnými domy a vilami a jednotlivými třípodlažními bytovými domy nebo dvojdomy. Zástavba podél ulice Podolská má zcela odlišný charakter a je tvořena blokovou zástavbou převážně pětipodlažních bytových domů v otevřených blocích. Výška navazující zástavby rodinných domů v ulicích Vysoká cesta, K Vysoké cestě, V Podhájí a Nad Lomem je v hladině II 6 – 9 m a výška navazující zástavby jednotlivých bytových domů podél ulice V Podhájí je v hladině III 0-12 m. Výška blokové zástavby bytových domů podél ulice Podolská je v hladině V 12-21 m. Maximální podlažnost 9 podlaží je pouze u zástavby v severní části lokality Dvorce při ulici Podolská, ve vzdálenosti cca 550 m od pozemku záměru.

Záměr není v souladu s charakterem okolní zástavby především z hlediska vztahu navrhované stavby bytového domu k veřejným prostranstvím ulic V Podhájí a Vysoká cesta. Okolní zástavba jednotlivých rodinných a bytových domů situovaná podél těchto ulic je umístěna podél uliční čáry tak, že tvoří vždy jednu řadu zástavby. Hloubka zástavby v ulici V Podhájí je max. 27,7 m (včetně domů č.p. 1807 a č.p. 54 v k.ú. Braník umístěných za sebou na společném pozemku a bezprostředně na sebe navazujících). Výjimku tvoří bytový dům č.p. 1853 na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník s celkovou hloubkou zástavby od uliční čáry ulice V Podhájí 46 m, který je ale umístěn mezi ulicí V Podhájí a ulicí Nad Lomem vymezenými blok zástavby, a je rozdělen do dvou samostatných hmot přilehlých k těmto ulicím se samostatnými vstupy s odlišnými orientačními čísly, propojených pouze úzkým krčkem. Nejedná se tedy o druhou řadu zástavby ať už od ulice V Podhájí nebo od ulice Nad Lomem, neboť dvě prostorově oddělené nadzemní části tohoto bytového domu jsou jasně umístěny podél uliční čáry přilehlých ulic V Podhájí a Nad Lomem a jejich půdorysné rozměry odpovídají půdorysným rozměrům stávajících staveb v bloku zástavby mezi ulicemi V Podhájí, Nad Lomem a Vysoká cesta.

Navrhovaná stavba bytového domu má hloubku zástavby od uliční čáry ulice V Podhájí 72,5 m, tedy podstatně větší, než je celková hloubka zástavby největšího bytového domu č.p. 1853 na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník v okolní zástavbě, od uliční čáry ulice V Podhájí 46 m, až k ulici Nad Lomem (jak je uvedeno výše). Navrhovaná stavba je ve své nadzemní části rovněž rozdělena na dvě samostatné hmoty propojené spojovací chodbou (hmotu při ulici V Podhájí a navazující hmotu situovanou kolmo na tuto ulici umístěnou uvnitř bloku zástavby (za hranicemi sousedních navazujících pozemků směrem do vnitrobloku) vymezeného ulicemi V Podhájí, Vysoká cesta a Nad Lomem, uvnitř kterého je územním plánem hl.m. Prahy vymezena nezastavitelná plocha ZMK – zeleň městská a krajinná. Samostatná nadzemní hmota navrhovaného bytového domu umístěná uvnitř bloku ale není přilehlá k žádné další ulici vymežující blok zástavby, jak je tomu v případě bytového domu č.p. 1853 na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník.

Hloubka zástavby v ulici Vysoká cesta je max. 18 m a hloubka zástavby navrhovaného bytového domu od uliční čáry ulice Vysoká cesta je 39 m. Navrhovaná stavba bytového domu není v souladu s charakterem stávající zástavby zejména z hlediska vztahu k veřejnému prostranství ulice Vysoká cesta, vzhledem k tomu, že část navrhované stavby umístěná ve vnitrobloku je umístěna za sousedními zastavěnými nebo zastavitelnými pozemky parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník situovanými podél ulice Vysoká cesta a tvoří tak v této ulici druhou řadu zástavby, bez přímého přístupu z veřejné komunikace. Tento způsob zástavby není v místě obvyklý, nenachází se v okolí pozemku záměru a

v území se zástavbou situovanou podél jasně vymezené uliční sítě a v souvislosti s výrazným překročením hloubky stávající zástavby od uliční čáry ulic Vysoká cesta a V Podhájí, představuje nepřiměřený zásah do urbanistické struktury území.

V dokumentaci záměru je doložen příklad zástavby tvořící druhou řadu zástavby v širším okolí pozemku záměru ve vzdálenosti cca 810 m v ulici Na Zemance v k.ú. Braník, která rovněž není situovaná podél veřejné komunikace, ale kolmo na ni a tvoří druhou řadu zástavby podél ulice U Dubu. Uvedená stavba č.p. 1802 v ulici Na Zemance se nachází v jiné lokalitě označené 349_2 Dobeška s jinou strukturou zástavby, strukturou zahradního města. Stavba se nachází v bloku zástavby vymezeném ulicemi Na Zemance a U Dubu a územním plánem hl.m. Prahy vymezenou nezastavitelnou plochou ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy podél ulice Zelený pruh. Charakter zástavby tohoto bloku je zcela odlišný než v případě okolní zástavby v místě navrhované stavby bytového domu. Zástavba tohoto bloku není situovaná pouze podél uliční sítě vymezující blok zástavby, jak je tomu v případě okolní zástavby v místě navrhované stavby bytového domu, ale převážně podél nepravidelné sítě slepých ulic uvnitř bloku. Stavba č.p. 1802 v ulici Na Zemance nepřekračuje hloubku okolní stávající zástavby od uliční čáry ulice U Dubu, ale naopak na ni navazuje a stávající zástavbu bloku tak doplňuje, na rozdíl od navrhované stavby bytového domu, která stávající okolní zástavbu nedoplňuje, ale výrazně z ní vybočuje dovnitř bloku, a to jak ve vztahu k ulici V Podhájí, tak ve vztahu k ulici Vysoká cesta.

Záměr dále není v souladu s charakterem okolní zástavby vzhledem k půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich zastavěné ploše. Navrhovaná stavba nepravidelného protáhlého půdorysu má délku 61,5 m šířku od 7,05 m do 23,9 m. Jedná se o jeden bytový dům s nadzemní částí stavby rozdělenou do tří hmot s různou výškou, protože stavba je přilehlá a přístupná pouze z jedné ulice, který je nutné posuzovat jako jednu stavbu a nikoliv jako 3 stavby, jak je uvedeno v dokumentaci. Největší stavba v okolní zástavbě č.p. 1853 v ulici V Podhájí má celkovou délku max. 41,5 m. Zastavěná plocha nadzemní části navrhovaného bytového domu je 699 m². Zastavěná plocha č.p. 1853 v ulici V Podhájí je 903 m², jedná se ale o jeden bytový dům rozdělený do dvou samostatných hmot přístupných ze dvou přilehlých ulic V Podhájí a Nad Lomem, propojených krčkem. Část bytového domu při ulici V Podhájí má zastavěnou plochu 536 m² a část bytového domu při ulici Nad Lomem má zastavěnou plochu 367 m². Zastavěná plocha staveb v nejbližší okolní zástavbě je podle dokumentace následující: č.p.888 v ulici Podolská 494 m², č.p. 139 v ulici Vysoká cesta (sousední rodinný dům) 205 m², č.p.115 v ulici Vysoká cesta 130 m², č.p, 1436 v ulici V Podhájí (sousední rodinný dům) 135 m², č.p. 623 v ulici K Vysoké cestě (protější rodinný dům) 151 m² a č.p. 429 v ulici Podolská 370 m². Z uvedených údajů je zřejmé, že délka i zastavěná plocha stavby výrazně překračují půdorysné rozměry i zastavěnou plochu okolní zástavby.

Záměr dále není v souladu s charakterem okolní zástavby rovněž vzhledem ke své výšce. Podle ust. § 27 odst. 1 PSP se *regulovanou výškou budovy rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.* Část stavby situovaná při ulicích v Podhájí a Vysoká cesta má 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP není ustupujícím podlažím ve smyslu ust. § 2 písm. p) bodu 3 PSP - *ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy* a ve smyslu ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP - *nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, je od maximální regulované výšky možné vystavět: ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m.* 4. NP neustupuje od průčelí směrem do ulice V Podhájí min. o 2 m od jedné hrany převažující roviny této vnější obvodové stěny budovy a 4. ustupující podlaží je tak pouze od ulice Vysoká cesta.

Výška atiky střechy 4. NP je od nejnižšího bodu přilehlého terénu ve výšce 198,30 m n.m. v BPv, v místě vstupu do bytového domu z ulice V Podhájí 16,5 m. Vzhledem k tomu, že vstupní podlaží bytového domu v úrovni 198,30 m n.m. v BPv je v úrovni 1. PP má bytový dům od ulice V Podhájí výšku 5 podlaží. Rodinné domy podél ulice Vysoká cesta mají podle ÚAP 2024 výšku hlavní římsy 6,3 až 10,7 m. Jednotlivé rodinné domy a vily podél ulice V Podhájí mají výšku hlavní římsy 8,1 až 12 m a 3 podlažní bytové domy podél této ulice, buď jednotlivé, nebo řešené jako dvojdomy mají výšku hlavní římsy 12,2 až 12,6 m. Výšku hlavní římsy nad 16 m – 15,9 až 16,7 m mají pouze 5 podlažní bytové domy podél ulice Podolská, tvořící řadovou zástavbu v otevřených blocích, a má tedy zcela jiný charakter než zástavba navazující na pozemek záměru v ulicích Vysoká cesta a

V Podhájí a rovněž prostorově na pozemek záměru nenavazuje. Jak je již výše uvedeno, heterogenní struktura zástavby lokality v tomto případě neznamena střídání nižších jednotlivých staveb s vyššími objemnějšími stavbami na sousedních pozemcích, ale obsahuje dva typy zástavby odlišného měřítka ve dvou ucelených částech lokality.

Výjimku v zástavbě jednotlivých rodinných domů a vil menších 3 podlažních bytových domů bud' jednotlivých, nebo řešených jako dvojdomy podél ulic V Podhájí, Vysoká cesta, K Vysoké cestě a na Zvoničce uvnitř lokality a po jejím obvodu na jižní a východní straně, ve které se nachází pozemek záměru, tvoří bytový dům (dvojdom) v ulici Na Zvoničce č.p. 1014 a 1015, který má 4 NP, výšku hlavní římsy 14 m a od nižší úrovně přilehlého terénu v ulici Na Zvoničce v úrovni 1. PP tohoto bytového domu má 5 podlaží. Stavební úřad k situování tohoto bytového domu v uvedené okolní zástavbě uvádí, že jednoznačně narušuje charakter okolní nižší zástavby, i když má výšku hlavní římsy 14 m. Navrhovaný bytový dům má přitom výšku hlavní římsy 16,5 m.

Část stavby situovaná směrem do vnitrobloku, za stávající zástavbou podél ulice Vysoká cesta, na hranici sousedních pozemků parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník, má 5 a 6 nadzemních podlaží a je hmotově rozdělena do dvou částí. Výška atiky 5. NP prostřední prostorově oddělené části bytového domu je od nejnižšího bodu přilehlého terénu k této části bytového domu (anglického dvorku na západní straně v úrovni 3. NP) 10,65 m a výška atiky 6. NP jižní prostorově oddělené části bytového domu je od nejnižšího bodu přilehlého terénu k této části bytového domu (anglického dvorku na západní straně v úrovni 4. NP) 10,75 m. Z uvedeného posouzení by vyplývalo, že výšky hlavní římsy této jižní části bytového domu nepřekračují výšku nejbližší zástavby rodinných domů, situované podél ulice Vysoká cesta. Vzhledem k situování anglických dvorků této části bytového domu na hranici sousedních pozemků parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník, která se nachází v prudkém svahu svažujícím se západní směrem, nelze ale vyloučit, že během výstavby nedojde k narušení stability prudkého svahu na uvedených sousedních pozemcích a k jeho sesuvu. V doložené dokumentaci (v Architektonicko-stavebním řešení v řezu F-F a ve Stavebně konstrukčním řešení v části Zajištění stavební jámy) je zkreslen úhel sklonu tohoto svahu na hranici se sousedním pozemkem parc.č. 173 v k.ú. Braník až 1:0,5. V případě sesuvu svahu by pak byla výška atiky 5. NP prostřední části bytového domu 14,0 m (od úrovně 2. NP) a výška atiky 6. NP jižní části bytového domu by byla 17,5 m (od úrovně 2. NP). Tomuto předpokladu odpovídají výšky prostřední a jižní části bytového domu uvedené v Souhrnné technické zprávě v části B.1 Popis území stavby, které jsou rovněž 14,0 m u prostřední části a 17,5 m u jižní části bytového domu. Tato výška stavby pak výrazně převyší výšku stávající zástavby rodinných domů podél ulice Vysoká cesta, na kterou bezprostředně navazuje (která je 6,3 až 10,7 m) a současně s odkrytím navrhované stavby až k patě stávajícího svahu dojde k zásadnímu narušení charakteru stávající zástavby tím, že v místě navrhované stavby bude zcela zrušen ozeleněný svah probíhající nad celou zástavbou rodinných domů podél ulice Vysoká cesta nacházejících se při jeho patě a svah bude nahrazen 4 až 5 podlažním bytovým domem. V doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že jižní část stavby na hranici sousedních pozemků parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník lze realizovat bez narušení stability prudkého svahu v místě stavby a jeho následného sesuvu. V doloženém Inženýrskogeologickém průzkumu je uvedeno, že *při průzkumných pracích v roce 2020 bylo zjištěno, že horninový podklad je výše ve svahu až v hloubce přes 7 m pod terénem a je překrytý mocnou polohou velmi pevných zemin. Dále je uvedeno, že intenzita zvětrání hornin není v ploše výstavby jednotná. Zatímco v severní části pozemku ve výchozech za ruinou na pozemku parc.č. 189 v k.ú. Braník jsou patrné relativně pevné horniny, jižněji ve výchozu nad pozemkem parc.č. 173 v k.ú. Braník byly ve stejné morfologické pozici ve výchozu dokumentovány horniny s výrazně nižšími geotechnickými parametry. Dále na rozhraní těchto dvou horninových celků mohou probíhat fosilní podrcená pásma, která se technicky projeví lokálním vyšším zvětráním hornin.*

K posouzení zastavěnosti pozemku záměru vzhledem k zastavěnosti okolních pozemků uvedenému v Souhrnné technické zprávě stavební úřad uvádí, že míra zastavění pozemku není v parametrech posouzení charakteru území uvedena, je uveden pouze vztah k veřejným prostranstvím a rozměry a výška stavby, a to z toho důvodu, že míra zastavění pozemku nevypovídá o vzájemných prostorových vztazích zástavby tvořících charakter území.

Na základě výše uvedeného posouzení záměr není v souladu s ust. § 20 PSP.

- Záměr není v souladu s § 21 a 22 PSP – stavební čára a umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru – v území není regulačním plánem stanovena stavební čára. Podle ust. § 21 odst. 2 PSP je stavební čára hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Podle odůvodnění tohoto ustanovení je stavební čára vymezována vždy po jeho obvodu, tzn. směrem k uliční čáře, může ale blok organizovat v celé jeho hloubce, např. rozdělovat na

menší zastavitelné části nebo vymezovat vnitrobloky. Podle ust. § 22 odst. 3 písm. a) ve stabilizovaném území, pokud není zpracovaná územní studie, se stavební čára odvozuje z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím.

Stavební čára navazující stávající zástavby v ulicích V Podhájí i Vysoká cesta je volná. Vzdálenost stavby od uliční čáry není tedy nijak vymezena. Vymezení stavební čáry stávající zástavby směrem do vnitrobloku, respektive vymezení vnitrobloku v bloku mezi ulicemi Vysoká cesta, V Podhájí a Nad Lomem stavební úřad posoudil tak, že vnitroblok je vymezen podél ulic V Podhájí a Vysoká cesta hranicemi stávajících zastavěných nebo zastavitelných pozemků směrem do vnitrobloku, navazujících na pozemek záměru podél těchto ulic, které nepřekračují žádné stávající stavby, kromě stavby č.p. 1853 na pozemku parc.č. 205 v k.ú. Braník při ulicích v Podhájí a Nad Lomem, která je ale rozdělena do dvou hmot propojených nízkým krčkem, situovaných při těchto ulicích, které nepřekračují hloubku zástavby podél těchto ulic.

Vymezení vnitrobloku stavební úřad v tomto případě posoudil z toho důvodu, že vymezení vnitrobloku vnitřními hranicemi navazujících pozemků stávajících staveb je přímé, případně vnitroblok rozšiřuje na úkor hloubky zastavěných pozemků (podél ulice Vysoká cesta). Navrhovaná stavba překračuje vymezenou hranici vnitrobloku směrem dovnitř bloku podél uliční čáry v ulici V Podhájí o 35,8 m a podél uliční čáry v ulici Vysoká cesta o 17,8 m.

Na základě výše uvedeného posouzení záměr není v souladu s ust. § 21 a 22 PSP.

- Posouzení záměru podle § 23 a 24 PSP – prostor mezi uliční a stavební čarou a prvky před stavební čarou – vzhledem k tomu, že stavební čára stávající zástavby je podél ulice V Podhájí i podél ulice Vysoká cesta volná, tato ustanovení se v tomto případě neuplatní.
- Záměr není v souladu s § 25 až 27 PSP – výšková regulace, umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci a určení výšky – v území není regulačním plánem stanovena výšková hladina. Záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde se výšková hladina odvozuje z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech (hladiny I-VII). Rodinné domy podél ulice Vysoká cesta mají podle ÚAP 2024 výšku hlavní římsy 6,3 až 10,7 m, tedy v hladině III 0 m–12 m. Jednotlivé rodinné domy a vily podél ulice V Podhájí mají výšku hlavní římsy 8,1 až 12 m, tedy rovněž v hladině III 0 m–12 m a bytové domy podél této ulice, řešené jako dvojdomy mají výšku hlavní římsy 12,2 až 12,6 m, tedy v hladině IV 9 m–16 m. Výšku hlavní římsy nad 16 m – 15,9 až 16,7 m, tedy v hladině V 12 m–21 m mají pouze bytové domy podél ulice Podolská, tvořící řadovou zástavbu v otevřených blocích, která má tedy zcela jiný charakter než zástavba navazující na pozemek záměru v ulicích Vysoká cesta a V Podhájí a rovněž prostorově na pozemek záměru nenavazuje.

Výška atiky střechy 4. NP části stavby při ulicích V Podhájí a Vysoká cesta, které není ustupujícím podlažím, jak je odůvodněno v posouzení stavby podle § 20 PSP, je od nejnižšího bodu přilehlého terénu 16,5 m, tedy v hladině V 12 m–21 m a překračuje tak výšku stávající navazující zástavby v ulicích V Podhájí a Vysoká cesta.

Část stavby situovaná směrem do vnitrobloku, za stávající zástavbou podél ulice Vysoká cesta, na hranici sousedních pozemků parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník, má 5 a 6 nadzemních podlaží a je hmotově rozdělena do dvou částí. Z výše uvedeného posouzení podle § 20 PSP vyplývá, že podle doložené dokumentace má prostřední část bytového domu o 5 NP výšku 10,65 m a jižní část bytového domu o 6 NP má výšku 10,75 m, tedy v hladině III 0 m–12 m a nepřekračuje tak výšku stávající zástavby podél ulice Vysoká cesta. V doložené dokumentaci ale nebylo prokázáno, že při provádění stavby v příkrém svahu nad pozemky parc.č. 172 a 173 v k.ú. Braník při ulici Vysoká cesta nedojde k narušení svahu a jeho následnému sesuvu. V případě sesuvu svahu by pak byla výška atiky 5. NP prostřední části bytového domu 14,0 m (od úrovně 2. NP), tedy v hladině IV 9 m–16 m a výška atiky 6. NP jižní části bytového domu by byla 17,5 m (od úrovně 2. NP), tedy v hladině V 12 m–21 m. Tomuto předpokladu odpovídají výšky prostřední a jižní části bytového domu uvedené v Souhrnné technické zprávě v části B.1 Popis území stavby, které jsou rovněž 14,0 m u prostřední části a 17,5 m u jižní části bytového domu. Tato výška stavby by tak výrazně překračovala výšku stávající zástavby podél ulice Vysoká cesta.

Na základě výše uvedeného posouzení záměr není v souladu s ust. § 25 až 27 PSP.

- Záměr je v souladu s § 28 odst. 1 PSP – odstupy od okolních budov – v dokumentaci bylo doloženo splnění požadovaných odstupových úhlů od oken obytných místností stávajících sousedních staveb č.p. 129 a 1436 v k.ú. Braník a sousední stavby č.p. 1282 v k.ú. Podolí, jak vyplývá z výkresu č. C.4 – Situace odstupů, který je součástí předložené dokumentace.

- Záměr je v souladu s § 29 PSP – odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku - kde jsou stanoveny požadavky na odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku, které jsou dodrženy. Z dokumentace, výkresu č. C.2 – Katastrální situační výkres a výkresu č. C. 3 – Koordinační situační výkres je zřejmé, že vzdálenost nadzemní části stavby od sousedních pozemků parc.č. 172 a 191/1 v k.ú. Braník, které jsou nezastavěnými částmi zastavěných pozemků není menší než 3 m a rovněž vzdálenost nadzemní části stavby od sousedního pozemku parc.č. 173 v k.ú. Braník, který je pozemkem určeným k zastavění není menší než 3 m.
- Záměr je v souladu s ust. § 31 PSP - napojení na komunikace – napojení stavby je navrženo na místní komunikaci v ulici V Podhájí dvěma novými sjezdy formou zesílených přejezdů, kterými jsou napojeny podzemní hromadné garáže bytového domu v úrovni 1. PP a v úrovni 2. PP.
Záměr je v souladu s ust. § 32 PSP – kapacity parkování - k návrhu byl doložen výpočet vázaných a návštěvnických stání, který prokazuje, že stavba bytového domu je vybavena potřebným počtem stání dle tohoto ustanovení. Pro potřebu dopravy v klidu bytového domu bude pro všechny funkce zajištěno celkem 23 parkovacích stání v hromadných podzemních garážích bytového domu a 1 parkovací stání na povrchu. Z celkového počtu 23 stání v podzemních hromadných garážích budou 2 stání vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Navržený počet stání je vyšší než minimální požadovaný počet 23 stání a respektuje maximální přípustný počet stání.
- Záměr je v souladu s ust. § 33 PSP – forma a charakter parkování - kterým jsou stanoveny požadavky na formu a charakter parkování, neboť vázaná i 1 návštěvnické stání jsou umístěna na stavebním pozemku v podzemních garážích víceúčelového domu. Návštěvnické stání bude trvale přístupné bez omezení. Dále je na stavebním pozemku umístěno 1 parkovací stání na povrchu pro zásobování stavby.
- Záměr je v souladu s ust. § 35 až 37 PSP – obecné požadavky, zásobování pitnou vodou a studny, likvidace odpadních vod, žumpy a malé čistírny – napojení víceúčelového domu na inženýrské sítě je navrženo novou vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad v ulici Vysoká cesta a novou přípojkou jednotné kanalizace na stávající řad jednotné kanalizace v ulici V Podhájí. Všechny přípojky budou samostatně uzavíratelné.
- Záměr je v souladu s ust. § 38 PSP – hospodaření se srážkovými vodami – Na základě hydrogeologického posouzení možnosti likvidace dešťových vod na pozemku stavby, podle kterého na základě zhodnocení místní geologické stavby, která nedovoluje vsakování ani v horní části pozemku (riziko snížení stability svahu) ani ve spodní části pozemku (riziko zvlhčení výkopů inženýrských sítí v ulicích, obecně velmi nízká propustnost prostředí) není zájmové území pro zasakování srážek vhodné, budou dešťové vody ze střechy bytového domu a ze zpevněných ploch svedeny do retenčně-akumulační nádrže o objemu 25 m³ s regulovaným odtokem 1,4 l/s a s bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizační přípojky. Množství dešťových vod odváděných do veřejné kanalizace řízeným odtokem 1,4 l/s splňuje požadavky ust. § 38 odst. 2 PSP na max. množství odváděných srážkových vod 10/s z hektaru plochy pozemku.
- Podle doložené dokumentace je záměr v souladu s ust. § 45 PSP – denní a umělé osvětlení, odst. 2 a 3 – k záměru byla doložena Studie zastínění a denního osvětlení s posouzením vlivu záměru na denní osvětlení obytných místností ve stávajících sousedních stavbách č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí a č.p. 1436 na pozemku parc.č. 191/2 v k.ú. Braník, zpracovaná v září 2023. Stavební úřad k doložené studii uvádí, že v tabulce Dosažených výsledků hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w v bodě 5. Studie je chybně uvedeno 2 x posouzení domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí a to v bodech č. 1, 2 a 3. Z přílohy č. 2 Situace – zaměření, se zakreslením posuzovaných staveb včetně posuzovaných bodů a z přílohy č. 24 se zakreslením posuzovaných bodů na fotogarfiích posuzovaných staveb je ale zřejmé, že v domě č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí byl posouzen pouze bod č. 1 a že níže uvedený posouzený dům s posouzenými body č. 2 a 3 je dům č.p. 1436 na pozemku parc.č. 191/2 v k.ú. Braník. Ve studii bylo prokázáno, že vlivem navrhované stavby nedojde ke snížení hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w (%) podle příslušné kategorie zástavby v posouzených obytných místnostech uvedené okolní zástavby pod normou požadované hodnoty. Posuzovaná lokalita byla zařazena do kategorie 2 – běžné prostory s trvalým pobytem lidí.
Ve studii ale nebylo prokázáno, že vlivem navrhované stavby nedojde k ovlivnění denního osvětlení obytných místností ve všech okolních stavbách pro bydlení, které by mohly být navrhovanou stavbou ovlivněny. Nebylo doloženo posouzení vlivu navrhované stavby na obytné místnosti v těchto sousedních stavbách pro bydlení:

Nebylo doloženo posouzení denního osvětlení v sousední stavbě pro bydlení č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník v ulici Vysoká cesta u oken v severní štítové stěně a v západní stěně přístavku směrem k pozemku navrhované stavby parc.č. 171 v k.ú. Braník. Ve studii je uvedeno, že se nejedná o okna obytných místností. Vzhledem k tomu, že ve správním archivu Úřadu městské části Praha 4 není uložena žádná dokumentace stavby č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník a žadatel prokazatelně nedoložil, že se nejedná o okna obytných místností, nelze s jistotou vyloučit, že se může jednat o okna obytných místností.

Nebylo doloženo posouzení denního osvětlení obytné místnosti v přízemí (1.NP) v západní štítové stěně domu č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí s oknem pod posouzeným bodem č. 1 okna obytné místnosti v 1. patře (2. NP).

Nebylo doloženo posouzení denního osvětlení stavby pro bydlení č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí. Ve Studii denního osvětlení – vliv na okolí bylo posouzeno pouze jedno okno obytné místnosti stavby č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí, která je situovaná stejným směrem od navrhované stavby a blíže k ní, a to v západní štítové stěně v 1. patře (2. NP) této stavby a okno místnosti v přízemí (1. NP) pod tímto oknem ani žádná další obytná místnost nebyly posouzeny. Vzhledem k tomu nelze s jistotou posoudit, že stavba č.p. 425 na pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí, která je dále od navrhované stavby, ale výškově je mnohem níže než stavba č.p. 623 na pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí nemůže být vlivem realizace záměru z hlediska denního osvětlení ovlivněna.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o umístění stavby zamítl, nepožadoval z důvodu ekonomie řízení doplnění posouzení denního osvětlení obytných místností ve výše uvedených stavbách pro bydlení.

- Podle doložené dokumentace je záměr v souladu s ust. § 45 PSP – denní a umělé osvětlení, odst. 4 – k záměru byla doložena Studie zastínění a denního osvětlení s posouzením denního osvětlení obytných a pobytových místností v navrhované stavbě, zpracovaná v červenci 2025, včetně revize zpracované v říjnu 2025. Ve studii bylo posouzeno denní osvětlení ve vybraných kritických obytných místnostech, tj. v místnostech umístěných v nejnižším podlaží, s velkou hloubkou místnosti, s malým nebo malými osvětlovacími otvory a v místnostech stíněných protilehlými budovami, v kombinaci uvedených kritérií a denní osvětlení v pobytových místnostech. Ve studii bylo prokázáno, že ve všech posouzených obytných místnostech navrhované stavby bude denní osvětlení splňovat normou požadované hodnoty.

Ve studii byly v bytě ve 3. NP v prostřední části bytového domu s uvedenou velikostí bytu 4+KK posouzeny na denní osvětlení pouze 2 obytné místnosti s podlahovou plochou do 15 m². Zbývající 2 místnosti bez přístupu denního světla (denní osvětlení má pouze kuchyňský kout) a bez označení funkce nebyly posouzeny. Jedná se tedy o byt 2+1 nikoliv i byt 4+KK.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o vydání rozhodnutí o umístění zamítl, nepožadoval doplnění dokumentace o posouzení souladu části dokumentace Stavebně-architektonické řešení s výsledky Studie zastínění a denního osvětlení s posouzením denního osvětlení obytných a pobytových místností v navrhované stavbě.

- Záměr je v souladu s § 51 PSP – Odpady – Umístění odpadních nádob pro směsný i tříděný odpad je řešeno na pozemku záměru, v místnosti pro odkládání odpadu v úrovni 1. PP u vstupu do bytového domu.
- Záměr je v souladu s § 63 PSP – Připojení staveb k distribučním sítím, vnitřní silnoproudé rozvody a vnitřní rozvody elektronických komunikací – součástí záměru je vybudování i napojení stavby na distribuční elektrickou síť. Rozšíření distribuční sítě bylo doloženo Smlouvou o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8832400012 uzavřenou mezi žadatelem a PREdistribucí, a.s., dne 22.1.2024 a Smlouvou o zajištění přeložky zřízení distribuční soustavy č. 99/S24/ZD/2466203 uzavřenou mezi žadatelem a PREdistribucí, a.s., dne 22.1.2024. Podle uvedených smluv i doloženého vyjádření PREdistribuce, a.s. k dokumentaci záměru, č.j. 25204970 ze dne 2.1.2024 a č.j. 300135762 ze dne 2.6.2025 bude požadovaný příkon elektřiny pro navrhovanou stavbu zajištěn po rozšíření distribuční soustavy, které obsahuje: a) stávající SR 502 bude vyměněna za novou SD722 a bude provedeno přepojení kabelů dle situace sítě NN – nový stav, b) z důvodu budování nového vjezdu bude stávající SR 502 přeloženo do nové pozice dle situace sítě NN – nový stav. Stavební úřad k tomu uvádí, že se tak nejedná se o přípojku a přeložku kabelů NN, jak je chybně uvedeno v doplněné opravené žádosti nebo o samostatný objekt přeložky kabelů NN a samostatný objekt přeložky rozpínací skříně SR 60/623, jak je chybně uvedeno v průvodním vyjádření žadatele k doplnění žádosti. Rovněž přepojení objektu na pozemku parc.č. 1281 v k.ú.

Podolí v ulici Podolská je podle vyjádření a smlouvy s PREdistribuce, a.s, součástí přeložky kabelů NN pro napojení navrhované stavby na distribuční síť elektrické energie a v Koordinačním situačním výkresu je tak chybně uvedeno, že přepojení objektu na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Podolí v ulici Podolská není předmětem žádosti.

Záměrem je i úprava sítě elektronických komunikací s napojením na síť společnosti CETIN a.s. – přeložení stávajícího účastnického rozvaděče do nové polohy.

Dále stavební úřad posoudil záměr dle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona, *podle kterého každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.*

Po posouzení stavební úřad dospěl k závěru, že záměr není šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků parc. 172 a 173 v k.ú. Braník a stavby č.p. 129 na pozemku parc.č. 172 v k.ú. Braník vzhledem ke skutečnostem uvedeným v posouzení souladu záměru s ust. § 20 PSP, týkajících se narušení těchto pozemků při provádění navrhované stavby bytového domu na hranici těchto pozemků, v příkrém svahu nad těmito pozemky. V doložené dokumentaci nebylo prokázáno, že prováděním stavby v příkrém svahu nemůže dojít k narušení stability tohoto svahu a k následnému sesuvu zeminy na tyto sousední pozemky, nebo k sesuvu svahu na těchto pozemcích. Nebylo doloženo geotechnické posouzení stability svahu v průběhu provádění pracovních úrovní - rovin odtěžením zeminy a provádění mikrozáporového pažení a opěrné stěny v tomto příkrém svahu, zpracované oprávněným projektantem s autorizací pro geotechniku.

Na základě výše uvedeného posouzení záměr není v souladu s ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona.

Posouzení souladu návrhu s obecnými technickými požadavky na výstavbu zabezpečujícími užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace ve smyslu vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., zejména:

Dokumentace pro územní řízení je zpracována tak, aby vyhovovala požadavkům vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a aby na ni bylo možno navázat při zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení. Podle této vyhlášky se postupuje, mimo jiné, v případě umísťování např.: bytových domů obsahujících více než tři samostatné byty.

Bezbariérový vstup do bytového domu bude podle dokumentace zajištěn z ulice V Podhájí po nově navrženém chodníku ke vstupu do bytového domu. V bytovém domě bude bezbariérový přístup zajištěn v úrovni vstupního 1. PP přes společné domovní prostory ke komunikačnímu jádru s domovním schodištěm. Vertikální pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace bude zajištěn pomocí osobního výtahu přístupného z prostoru domovního schodiště. Z celkového počtu 23 stání v podzemních hromadných garážích budou 2 stání vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Dle ust. § 90 odst. 1 písm b) stavebního zákona soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

K žádosti o vydání územního rozhodnutí byla doložena vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, jejichž práva a právem chráněné zájmy by mohly být navrhovaným záměrem dotčeny.

K doloženému vyjádření PREdistribuce, a.s. k dokumentaci záměru, č.j. 25204970 ze dne 2.1.2024 a č.j. 300135762 ze dne 2.6.2025, podle kterého bude požadovaný příkon elektřiny pro navrhovanou stavbu zajištěn po rozšíření distribuční soustavy, které obsahuje: a) stávající SR 502 bude vyměněna za novou SD722 a bude provedeno přepojení kabelů dle situace sítě NN – nový stav, b) z důvodu budování nového vjezdu bude stávající SR 502 přeloženo do nové pozice dle situace sítě NN – nový stav, stavební úřad uvádí, že se tak nejedná se o přípojku a přeložku kabelů NN, jak je chybně uvedeno v doplněné opravené žádosti nebo o samostatný objekt přeložky kabelů NN a samostatný objekt přeložky rozpínací skříně SR 60/623, jak je chybně uvedeno v průvodním vyjádření žadatele k doplnění žádosti. Rovněž přepojení objektu na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Podolí v ulici Podolská je podle vyjádření PREdistribuce, a.s, součástí přeložky kabelů NN pro napojení navrhované stavby na distribuční síť elektrické energie a v Koordinačním situačním výkresu je tak chybně uvedeno, že přepojení objektu na pozemku parc.č. 1281 v k.ú. Podolí v ulici Podolská není předmětem žádosti.

Dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, včetně ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

Návrh na umístění stavby je v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená doložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována.

Záměr se nachází v ochranném pásmu pražské památkové rezervace. K záměru bylo doloženo osvědčení o vniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče Magistrátu hl.m. Prahy, odboru památkové péče č.j. MHMP 33797/2024, spis. zn. S-MHMP 2545075/2023 ze dne 9.1.2024.

Součástí záměru je i kácení dřevin, ke kterému žadatel doložil souhlasné závazné stanovisko ÚMČP4 odboru životního prostředí ze dne 19.11.2024 pod č.j.: P4/551549/24/OŽP/STAN. Stavební úřad neuvedl ve výroku rozhodnutí povolení kácení dřevin, neboť právo kácet zaniká, protože není splněna podmínka č. 1) výše uvedeného závazného stanoviska: „*kácení dřevin je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr (tj. stavbu nazvanou „Residence Vysoká cesta“) podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.*“ Stavební úřad upozorňuje, že závazné stanovisko ke kácení není povolením ke kácení dřevin, ale je vydáno pro účely územního řízení vedeného stavebním úřadem pro stavbu nazvanou „Residence Vysoká cesta“ dle projektové dokumentace zpracované spol. LZ-ATELIER s.r.o. v říjnu 2023, revize 07/2025, dokument Aktualizace dendrologického průzkumu a inventarizace dřevin zpracovala Ing. Marie Jelínková, Projektční ateliér Z-A v říjnu 2023, včetně Návrhu sadových úprav.

Stavba je dle předloženého závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým je Magistrát HMP odbor územního rozvoje, ze dne 2.1.2024 pod č.j.: MHMP 2585742/2023, spis.zn. S-MHMP 2544930/2023 v souladu s vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a předpisů.

Současně stavební úřad uvádí, že dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou tak, jak je stanoveno v ust. § 158 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Závěr:

Stavební úřad při posouzení žádosti dospěl k závěru, že záměr žadatele není v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona a že by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem. Záměr nevyhovuje obecným požadavkům na výstavbu stanoveným v nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy (pražské stavební předpisy) zejména ustanovením § 20 odst. 1, § 22 odst. 3 písm. a), § 26 písm. a) a § 27 tohoto nařízení. Záměr žadatele není dále v souladu s ustanovením § 76 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě zjištění, že návrh není v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, tak, jak ve výroku uvedeno.

Upozornění:

V souladu s ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona „*Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.*“ ve spojení s ust. § 330 odst. 3 větou první nového stavebního zákona „*Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona.*“ Dle ust. § 334a odst. 3 věty druhé nového stavebního zákona „*Pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 4 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024.*“ Zdejší stavební úřad je dle nového stavebního zákona příslušným stavebním úřadem k vedení řízení a vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla podána do 30.6.2024 a nejedná se o vyhrazenou stavbu, postupoval dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023.

Odůvodnění ad II.:

Dne 8.12.2025 obdržel Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále též "stavební úřad") žádost o povolení odstranění stavby pod č. záměru Z/2025/228184. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o

povolení odstranění stavby. Žádost byla doplněna podáním přes informační systém stavebního řízení dne 14.3.2026 doplněním dokumentace č. SR00X01SNKNZ a naposledy dne 21.4.2026 doplněním stanovisek a vyjádření.

Dle ust. § 247 odst.1 stavebního zákona je možné stavbu, která podléhá povolení nebo stavbu, která obsahuje azbest, odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby. V daném případě se jedná o stavbu, která vyžadovala povolení.

Územní řízení o umístění stavby vedené ve spojení s ust. § 330 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů dle ust. § 84 až 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, týkající se stavby nazvané „**Residence Vysoká cesta**“, na pozemcích parc.č. 171, 188/1, 189, 2920 a 2931 v katastrálním území Braník a parc. č. 1924 a 1934/2 v katastrálním území Podolí, při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, vedené pod spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK, bylo spojeno podle ust. § 140 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s řízením o povolení odstranění stavby vedeným dle ust. § 247 a 248 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, týkajícím se povolení odstranění stavby „**opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24**“, na pozemcích parc.č. 171 a 189 v katastrálním území Braník, při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, vedeným pod spis.zn. P4/177208/26/OST/FATU, usnesením vydaným Úřadem městské části Praha 4, odborem stavebním pod č.j. P4/276176/26/OST/FATU a bylo stanoveno, že ve věci bude vedeno jedno řízení pod spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK.

Po doplnění žádosti stavební úřad opatřením č.j. P4/289324/26/OST/FATU ze dne 24.4.2026 v souladu s ust. § 188 stavebního zákona vyrozuměl o zahájení řízení o odstranění stavby „opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24“, spojeného s řízením o umístění stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“, známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Současně požádal účastníky řízení, aby uplatnili své námitky a dotčené orgány svá stanoviska ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:

Ve stanovené lhůtě uplatnili účastníci řízení, kteří uvedli skutečnosti, které zakládají jejich postavení jako účastníka řízení tyto námitky:

Ve stanovené lhůtě podáním dne 25.5.2026 pod č.j. DZ 460420/26 uplatnil **Jaroslav Suchý, vlastník pozemku parc.č. 1282/2 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 623 na tomto pozemku** tuto námitku:

Námitka se týká požadavku Technické správy komunikací hl.m. Prahy, a.s. uvedeného ve vyjádření č.j. TSK/54182/25 3309/Me ze dne 8.1.2026 k dokumentaci pro odstranění opěrných stěn, ve kterém je požadováno zřízení oklepové rampy nebo mobilní tlakové myčky.

Stavební úřad k námitce uvádí, že řízení o povolení odstranění opěrných stěn bylo spojeno s územním řízením o umístění stavby z toho důvodu, že stávající opěrné stěny na pozemcích záměru parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník na hranici s pozemky veřejných komunikací lze odstranit pouze současně s prováděním nové stavby na těchto pozemcích z důvodu nutnosti současného zajištění svahů na těchto pozemcích ukončených opěrnými stěnami na hranici s pozemky veřejných komunikací. V Souhrnné technické zprávě dokumentace pro odstranění opěrných stěn je uvedeno, že pro zařízení staveniště bude použita jak dočasná manipulační plocha povolená v rámci vydaného pravomocného povolení odstranění stávající stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník, tak plocha zařízení staveniště pro stavbu bytového domu „Residence Vysoká cesta“ a dále je uvedeno, že na staveništi bude zpevněná plocha výjezdu využita jako plocha pro mechanické dočištění vozidel vyjíždějících ze stavby.

Ve stanovené lhůtě podáním dne 26.5.2026 pod č.j. DZ 466128/26 uplatnili **Mgr. Lucie Wachtlová a Mgr. Jan Slanina, spoluvlastníci pozemku parc.č. 1279 v k.ú. Podolí a stavby č.p. 425 na tomto pozemku** shodnou námitku s námitkou uplatněnou Jaroslavem Suchým a stavební úřad tak odkazuje na vypořádání této námitky.

Ostatní účastníci řízení neuplatnili námitky ani připomínky.

Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k návrhu žádné stanovisko.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány. Stavební úřad po posouzení žádosti, včetně jejích příloh a předložené dokumentace dospěl k závěru, že žádost je úplná a dokumentace je zpracována v dostatečném rozsahu.

Stavební úřad dále posoudil žádost o odstranění stavby „**opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24**“, na pozemcích parc.č. 171 a 189 v katastrálním území Braník, při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4 z hlediska jejího provádění a dospěl k závěru, že vzhledem k tomu, že se jedná o opěrné zdi na pozemcích parc.č. 171 a 189 převážně podél uvedených komunikací s výškou až 4,0 m od nivelety těchto komunikací a dále o opěrné zdi ve větší vzdálenosti od těchto komunikací, ale v prudkém svahu, které zajišťují svah nad komunikacemi V Podhájí a Vysoká cesta, je jejich odstranění možné provést pouze zároveň s realizací nové stavby na pozemcích parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník, při které bude zároveň nově zajištěn svah nad vedenými komunikacemi. Z důvodu odstranění stavby opěrných zdí je dále nutno pokácet dva stávající stromy na pozemku parc.č. 189 v k.ú. Braník, které vyžadují povolení ke kácení dřevin. Vzhledem k tomu, že nutnost pokácení těchto stromů vyvolá rovněž záměr na stavbu „Residence Vysoká cesta“, je povolení ke kácení dřevin řešeno v rámci řízení o umístění této stavby. Odstranění stavby opěrných zdí je tedy možné provést pouze zároveň s realizací nové stavby na pozemcích parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník, rovněž z důvodu nutnosti povolení pokácení stávajících stromů v blízkosti opěrné stěny. Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o umístění stavby nazvané „**Residence Vysoká cesta**“ na pozemcích parc.č. 171, 188/1, 189, 2920 a 2931 v katastrálním území Braník a parc. č. 1924 a 1934/2 v katastrálním území Podolí ve výroku I. tohoto rozhodnutí zamítl, nelze povolit ani odstranění stavby „opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24“ na pozemcích parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník.

Dále stavební úřad uvádí, že skutečnost, že odstranění stavby opěrných zdí na pozemcích parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník je možné provést pouze zároveň s realizací nové stavby na těchto pozemcích z důvodu výškového rozdílu terénu mezi pozemky parc.č. 171 a 189 a niveletou přilehlých komunikací až 4 m, zajištěného těmito opěrnými zdmi a z důvodu zajištění prudkého svahu nad těmito opěrnými zdmi je uvedeno rovněž v dokumentaci pro odstranění opěrných zdí na uvedených pozemcích, doložené k žádosti o povolení odstranění stavby těchto opěrných zdí. Dále stavební úřad uvádí, že Úřad městské části Praha 4, odbor stavební vydal povolení odstranění stavby rodinného domu č.p. 130, č.o. 24 v ul. Vysoká cesta, Praha 4 – Braník, na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník pod č.j. P4/011888/14/OST/PEFI, spis. zn. P4/0924413/OST PEFI ze dne 5.2.2014. Součástí povolení odstranění uvedené stavby nebyly opěrné zdi na pozemku parc.č. 171 v k.ú. Braník při komunikaci Vysoká cesta ani opěrné zdi na pozemku parc.č. 189 v k.ú. Braník při komunikaci V Podhájí právě z toho důvodu, že odstranění uvedených opěrných zdí je možné z důvodu nutnosti nového zajištění svahu na těchto pozemcích, provést pouze současně s prováděním nové stavby na těchto pozemcích a nikoliv samostatně.

K žádosti byly předloženy tyto podklady:

- Dokumentace pro odstranění stavby opěrných stěn, kterou vypracoval autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb Ing. Jan Šulcek ČKAIT 0005043, ArtStat, s.r.o., Gorazdova 355/5, Nové Město, 120 00 Praha 2 v říjnu 2025
- plná moc od vlastníka pozemků parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník spol. Rezidence Vysoká cesta s.r.o., pro zástupce Ing. Karlu Polydorovou, ze dne 4.12.2025
- vyjádření Magistrátu hl.m. Prahy, odboru majetkových agend č.j. MHMP 138675/2026, spis.zn. S-MHMP 18265/2026 ze dne 17.2.2026 a souhlas na situaci
- vyjádření Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 68688/2025/Nov, sp.zn. S-HSHMP 68688/2025, ze dne 23.1.2026
- Jednotné environmentální stanovisko, které vydal Úřad MČ Praha 4, odbor životního prostředí pod zn. Z/2025/230638, č.j. R/2025/236719/5, ze dne 31.3.2026
- MHMP OPP osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska, č.j. MHMP 27297/2026, spis.zn. S-MHMP 1309458/2025 ze dne 12.1.2026
- vyjádření Technické správy komunikací hl.m. Prahy, a.s., č.j. TSK/54182/25 3309/Me ze dne 8.1.2026
- vyjádření Technické správy komunikací hl.m. Prahy, a.s., 5320 – oddělení provozu telematických systémů
- souhrnné stanovisko Dopravního podniku hl.m. Prahy, č.j. DP/2760/25/100630/MP/46/1481 ze dne 12.12.2025

- vyjádření Pražské plynárenské Distribuce, a.s., zn. ZA2025-10230-02 ze dne 17.12.2025
- vyjádření CETIN a.s., č.j. 332798/25 ze dne 4.12.2025
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s., zn. E66180/2025 ze dne 4.12.2025
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. k nově plánované optické infrastruktuře, zn. E66180-2/2025 ze dne 28.12.2025

Účastníky řízení podle ust. § 247 odst. 2 stavebního zákona jsou:

- vlastník předmětných pozemků parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník, kterým je Rezidence Vysoká cesta s.r.o.;
- osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena:
 - vlastník pozemků parc.č. 2920 a 2931 v k.ú. Braník a pozemků parc.č. 1924 a 1934/2 v k.ú. Podolí, kterým je HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA;
 - vlastníci a správci sítí a zařízení technické infrastruktury území, nacházejících se na sousedních pozemcích veřejných komunikací V Podhájí a Vysoká cesta, kterými jsou CETIN a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Pražská teplárenská a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., a PREDistribuce, a.s., Technologie Hlavního města Prahy, a.s. a Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
- vlastníci těchto sousedních pozemků a staveb, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena:
 - pozemků parc. č. 167, 168, 169, 170, 174, 175, 187/4, 187/7, 188/2, 188/3, 188/4, 190, 191/1, 191/2 a 2932 v katastrálním území Braník
 - pozemků parc. č. 1279, 1280, 1281, 1282/1, 1282/2, 1283, 1929 v katastrálním území Podolí
 - staveb č.p. 115, 122, 888, 1287, 1436 a 1683 v katastrálním území Braník
 - staveb č.p. 425, 623 a 919 v katastrálním území Podolí

U ostatních vlastníků pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být tato práva ovlivněna. Jedná se o stavbu menšího rozsahu, která nemá dlouhodobý negativní vliv na své okolí, pouze nepatrný krátkodobý vliv v rámci demolice předmětné stavby, a to zejména z hlediska imisí (hluk, prach), které však při dodržení stanovených postupů dle předložené dokumentace bouracích prací a podmínek dotčených orgánů nepřekročí povolené limity.

V ust. § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se řízení podle tohoto zákona (zákona o ochraně přírody a krajiny), při němž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno. Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V daném případě opatřením č.j. P4/289324/26/OST/FATU ze dne 24.4.2026 zdejší stavební úřad informoval občanská sdružení o zahájení řízení o odstranění stavby. Ve stanovené lhůtě neoznámilo žádné občanské sdružení svoji účast v řízení.

Stavební úřad posoudil žádost z hledisek uvedených ust. § 247 a § 248 stavebního zákona, a zjistil, že nejsou splněny podmínky pro vydání povolení k odstranění stavby, vzhledem k tomu, že odstranění stavby opěrných zdí na pozemcích parc.č. 171 a 189 v k.ú. Braník je možné provést z důvodu zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích pouze zároveň s provedením pravomocně umístěné a povolené nové stavby na těchto pozemcích. Vzhledem k tomu, že stavební úřad žádost o umístění stavby na těchto pozemcích ve výrokové části I. tohoto rozhodnutí zamítl, nelze povolit ani odstranění opěrných zdí na těchto pozemcích.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad rozhodl za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

P o u č e n í o o d v o l á n í a d I. a II.:

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle ust. § 81 odst. 1 ve spojení s ust. § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení doručením k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u odboru stavebního Úřadu městské části Prahy 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4, s potřebným počtem stejnopisů (včetně příloh) tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, tj. 3 ks stejnopisů (včetně příloh).

Ing. Hana Rusňáková
vedoucí odd. stavebního řádu pro soubory staveb,
technickou infrastrukturu, nestavební záměry a vodoprávní úřadu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Obdrží:

Ad. I. Účastníci řízení o umístění stavby, vedeného podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023:

I. Účastníci řízení dle ust. § 85 odst. 1 a § 85 odst. 2 a) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:

- *zplnomocněný zástupce žadatele:*

1. Ing. Karla Polydorová, IDDS: 25tirnj

místo podnikání: Běchorská č.p. 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

zastoupení pro: Rezidence Vysoká cesta s.r.o., Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle

- *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:*

2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

- *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:*

3. Marcela Laubová, Vysoká cesta č.p. 129/22, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47

4. František Peringer, Boženy Němcové č.p. 1963/35, Předměstí, 746 01 Opava 1

5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

6. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

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

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

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

sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58

9. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
10. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. ROTOCast a.s., IDDS: teef4t6
sídlo: Holečkova č.p. 2234/56, 150 00 Praha 5-Smíchov
12. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
14. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

II. Ostatní účastníci řízení dle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 1 a ust. § 144 odst. 1 a 2 správního řádu:

doručuje se veřejnou vyhláškou na:

- a) úřední desku ÚMČ Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4** (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

vlastníci těchto sousedních pozemků a staveb na nich a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

pozemků parc. č. 167, 168, 169, 170, 174, 175, 187/4, 187/7, 188/2, 188/3, 188/4, 190, 191/1, 191/2 a 2932 v katastrálním území Braník

pozemků parc. č. 1279, 1280, 1281, 1282/1, 1282/2, 1283, 1929 v katastrálním území Podolí

staveb č.p. 115, 122, 888, 1287, 1436 a 1683 v katastrálním území Braník

staveb č.p. 425, 623 a 919 v katastrálním území Podolí

tito vlastníci (správci) sítí nebo zařízení technického vybavení území:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

Účastníci řízení podle zvláštního předpisu, tj. ve smyslu ust. §18 odst.1 písm.h) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním m. Praze ve znění pozdějších předpisů:

Městská část Praha 4, zast. odborem Kancelář starosty Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

Ad. II. Účastníci řízení o povolení odstranění stavby, vedeného podle zákona č. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

I. Účastníci řízení dle ust. § 247 odst. 2 stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou: zplnomocněný zástupce žadatele:

1. Ing. Karla Polydorová, IDDS: 25tirnj
místo podnikání: Běchorská č.p. 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913
zastoupení pro: Rezidence Vysoká cesta s.r.o., Vlastislavova č.p. 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle

osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena:

2. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
3. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP OMA, IDDS: 48ia97h
sídlo: 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 teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
6. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

7. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
8. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

II. Ostatní účastníci řízení dle ust. § 247 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 1 a ust. § 144 odst. 1 a 2 správního řádu:

doručuje se veřejnou vyhláškou na:

- a) **úřední desku ÚMČ Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4** (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

vlastníci těchto sousedních pozemků a staveb na nich a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

pozemků parc. č. 167, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 187/4, 187/7, 188/2, 188/3, 188/4, 190, 191/1, 191/2 a 2932 v katastrálním území Braník
pozemků parc. č. 1279, 1280, 1281, 1282/1, 1282/2, 1283, 1929 v katastrálním území Podolí
staveb č.p. 115, 122, 129, 888, 1287, 1436 a 1683 v katastrálním území Braník
staveb č.p. 425, 623 a 919 v katastrálním území Podolí

tito vlastníci (správci) sítí nebo zařízení technického vybavení území:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

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

Dotčené orgány na dodejku ad. I. a II.:

15. Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: rn6aas6
sídlo: Kozi č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město
16. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
17. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OCP, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
18. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP Odbor bezpečnosti, oddělení krizového plánování, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 01 Praha 1-Staré Město
19. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OPP, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
20. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP UZR, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
21. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
22. Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, Oddělení dopravního inženýrství, IDDS: rkiai5y
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle
23. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany
24. ÚMČ Praha 4, OD, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4-Krč
25. ÚMČ Praha 4, OST (vodoprávní úřad), Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4-Krč
26. ÚMČ Praha 4, OŽP, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4-Krč

dále se doručuje:

Hlavní projektant:

28. Ing. Jan Šulcek, IDDS: mkq6wx5

místo podnikání: Terronská č.p. 879/62, 160 00 Praha 6-Bubeneč

Co: spis, evidence.