



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 777230/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 643384/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 17/0

Datum:

26.8.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, která podali Adéla Brajerová, nar. 30.5.1988, bytem Vavřenova 1171/10, Praha 4, Ing. Jiří Dejmek, nar. 22.1.1971, bytem Údolní 1104/99, Praha 4, Mgr. Gabriela Dejmková, nar. 30.6.1973, bytem Údolní 1104/99, Praha 4, Ivana Jančarová, nar. 6.5.1964, bytem Vavřenova 1171/10, Praha 4, Petr Kadlec, nar. 28.7.1974, bytem V Betlémě 115, Stříbrná Skalice, Hana Korbová, nar. 2.8.1951, bytem Vavřenova 1171/10, Praha 4, Ing. Blanka Koubková, nar. 1.4.1975, bytem Vavřenova 1143/28, Praha 4, Lenka Křenková, nar. 24.8.1984, bytem Vavřenova 1171/10, Praha 4, Tereza Mádle, nar. 23.1.1984, bytem Údolní 1104/99, Praha 4, Věra Navrátilová, nar. 13.12.1969, bytem Vavřenova 1171/10, Praha 4, Mgr. Viktor Puci, nar. 28.3.1976, bytem Údolní 1103/101, Praha 4, Lenka Štiková, nar. 5.9.1969, bytem Vavřenova 1171/10, Praha 4, Prokop Závodský, nar. 28.10.1944, bytem Údolní 1104/99, Praha 4, Bytové družstvo spoluvlastníků Jílovská 1164-1165, IČO 26202131, se sídlem Jílovská 1164/67, Praha 4, Bytové družstvo Vavřenova 1141, IČO 25138570, se sídlem Vavřenova 1141/32, Praha 4, proti rozhodnutí č.j. P4/037887/25/OST/FATU, spis.zn. P4/720258/20/OST/FATU ze dne 10.3.2025, které vydal Úřad městské části Praha 4, odbor stavební k žádosti K o l i b a, spol. s r.o., IČO 48027235, se sídlem Vavřenova 1789/14a, Praha 4, a na pozemcích parc.č. 2612/145, 2612/147, 2612/155, 2612/156, 2612/157, 2612/205, 2612/244, 2612/245, 2612/297, 2612/299 v katastrálním území Braník umístil stavbu nazvanou „Víceúčelový dům Vavřenova“, rozhodl takto:

I.

Podle ust. § 92 odst. 1 správního řádu se odvolání Adély Brajerové, Petra Kadlece, Hany Korbové, a Ing. Blanky Koubkové jako nepřípustná zamítají.

II.

Podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu se rozhodnutí č.j. P4/037887/25/OST/FATU, spis.zn. P4/720258/20/OST/FATU ze dne 10.3.2025 mění takto:

- text podmínky č. 1 výrokové části znění „Hmota víceúčelového domu bude mít tvar výškového věžového domu o 14 nadzemních podlažích, z toho 13. NP bude ustupující a bude mít 2 podzemní podlaží.“ **se vypouští a nahrazuje textem tohoto znění** „Hmota víceúčelového domu bude mít tvar výškového věžového domu o 14 nadzemních podlažích, z toho 14. NP bude ustupující, a bude mít 2 podzemní podlaží.“

- podmínka č. 24) výrokové části se doplňuje takto:

Projektová dokumentace pro další stupeň řízení bude obsahovat aktualizaci hlukové studie, která vyhodnotí hluk z provozu na komunikacích v okolí záměru v rozsahu použitém v akustické studii zpracované společností ATEM s.r.o. v červnu 2020, a to pro výhledové období realizace záměru.

Projektová dokumentace pro další stupeň řízení bude obsahovat vyhodnocení hluku emitovaného stacionárními zdroji umístěnými v rámci záměru, a to ve vztahu k chráněnému venkovnímu i vnitřnímu prostoru záměru a k chráněnému venkovnímu prostoru okolních staveb.

Projektová dokumentace pro další stupeň řízení bude obsahovat vyhodnocení hluku emitovaného stavební činností v době realizace záměru.

- tabulkový výčet dřevin uvedený pod textem „povoluje kácení dřevin“ na straně 2 a 3 výrokové části se včetně textu začínajícího „a ukládá“ ruší a nahrazují se tímto výčtem a textem:

Stromy

Označení	Druh dřeviny	Obvod kmene (130 cm)	Parc. č.	K. ú.
3	borovice černá	144 cm	2612/299	Braník
4	borovice černá	105 cm	2612/299	Braník
5	borovice černá	100 cm	2612/299	Braník
6	smrk pichlavý	82 cm	2612/299	Braník
7	smrk pichlavý	82 cm	2612/299	Braník
10	jasan ztepilý	82 cm	2612/299	Braník
18	bříza bělokorá	120 cm	2612/299	Braník
19	jasan ztepilý	107 cm	2612/299	Braník
21	dub zimní	115 cm	2612/299	Braník
24	buk lesní	109 cm	2612/299	Braník
25	třešeň obecná	137 cm	2612/299	Braník
26	javor klen	108 cm	2612/299	Braník
27	javor jasanolistý	217 cm	2612/299	Braník
28	jasan ztepilý	84 cm	2612/299	Braník
29	smrk pichlavý	82 cm	2612/299	Braník
30	smrk pichlavý	81 cm	2612/299	Braník
31	smrk pichlavý	81 cm	2612/299	Braník

Zapojené porosty

Označení	Druhové složení	Výměra	Parc. č.	K. ú.
K1–K4	zimolez obecný, šeřík obecný, jasan ztepilý, tavolník van Houtteův, pámelník bílý, topol osika, pustoryl věncový, bez černý, růže šípková, pajasan žláznatý, javor mléč, jabloň domácí	443 m ²	2612/299	Braník
K5	topol osika, tavolník van Houtteův, pámelník bílý, zimolez obecný, pustoryl věncový, šeřík obecný, jasan ztepilý, bez černý, růže šípková, pajasan žláznatý, javor mléč, jabloň domácí	72 m ²	2612/299	Braník

Podmínky pro kácení dřevin:

1. Kácení všech výše uvedených dřevin a porostů je přípustné až po vzniku práva provést stavební záměr „Dům Vavřenova 1789“ dle stavebního zákona.
2. Kácení může být provedeno pouze v době vegetačního klidu, tj. v období od 1. listopadu do 31. března kalendářního roku.
3. V případě kácení pajasanu žláznatého bude postupováno v souladu s opatřeními k regulaci uvedenými v opatření obecné povahy č. j. MHMP 1276344/2025.
4. Při nálezů netopýrů ve stromových úkrytech budou práce neprodleně přerušeny a zajištěn kontakt s odbornou organizací ochrany netopýrů nebo příslušnou záchrannou stanicí; další postup musí respektovat požadavky ochrany zvláště chráněných druhů.

Ukládá se povinnost provedení náhradní výsadby na pozemku parc. č. 2612/299 v katastrálním území Braník v tomto rozsahu:

- **14 ks** platan javorolistý (*Platanus × acerifolia*), obvod kmene 16–18 cm, zapěstovaná koruna, kořenový bal
- **3 ks** jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), obvod kmene 16–18 cm
- **1 ks** javor klen (*Acer pseudoplatanus*), obvod kmene 16–18 cm
- **1 ks** javor mléč (*Acer platanoides*), obvod kmene 16–18 cm
- **1 ks** dub zimní (*Quercus petraea*), obvod kmene 16–18 cm
- **74 ks** muchovník lamarckův (*Amelanchier lamarckii*), velikost sazenice 40–60 cm
- **14 ks** břečťan obecný (*Hedera helix*), velikost sazenice cca 40 cm
- **4 ks** platan javorolistý (*Platanus × acerifolia*), obvod kmene 20–25 cm, zapěstovaná koruna, kořenový bal.

Stanoví se tyto podmínky:

- Dřeviny musí být vysazeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury.

- Náhradní výsadba bude provedena ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů, nejpozději do 1/2 roku od kolaudace.

- Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902 – 1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“, a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“. Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

- Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními v souladu se standardy péče o přírodu a krajinu SPPK A02 001:2021 (Výsadba stromů), SPPK A02 002:2025 (Řez stromů), SPPK A02 003:2025 (Výsadba a řez keřů a lián):

- pravidelná zálivka,
- péče o kořenovou mísu – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění,
- kontrola a případná oprava kotvení,
- náhrada uhynulých jedinců novými výpěstky stejného druhu a srovnatelné velikosti.

Ve zbytku se rozhodnutí č.j. P4/037887/25/OST/FATU, spis.zn. P4/720258/20/OST/FATU ze dne 10.3.2025 potvrzuje.

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

K o l i b a , spol. s r.o., Vavřenova 1789/14a, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411, 155 00 Praha 515

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/037887/25/OST/FATU, spis.zn. P4/720258/20/OST/FATU ze dne 10.3.2025, kterým vyhověl žádosti K o l i b a , spol. s r.o., IČO 48027235, se sídlem Vavřenova 1789/14a, Praha 4, zastoupené A.LT Architekti v.o.s., IČO 27213056, se sídlem Hlaváčkova 1334/19, Praha 5 a na pozemcích

parc.č. 2612/145, 2612/147, 2612/155, 2612/156, 2612/157, 2612/205, 2612/244, 2612/245, 2612/297, 2612/299 v katastrálním území Braník umístil stavbu nazvanou „Víceúčelový dům Vavřenova“. Proti tomuto rozhodnutí uplatnili odvolání osoby uvedené ve výrokové části.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Z obsahu předloženého spisu bylo zjištěno, že tohoto oprávnění využito nebylo.

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

Odvolací správní orgán nejprve zkoumal, zda odvolání bylo podáno účastníky řízení, s tím, že bylo zjištěno, že Adéle Brajerové, Petrovi Kadlecovi, Haně Korbové, a Ing. Blance Koubkové v řízení o umístění stavby „Víceúčelový dům Vavřenova“ nepříslušelo postavení účastníka řízení, neboť nesplňují požadavky na účastenství stanovené v ust. § 85 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon); nejsou vlastníky pozemků přímo dotčených předmětným stavebním záměrem ani na nich není zřízeno jejich jiné věcné právo, nejsou vlastníky sousedních pozemků nebo staveb ani na nich není zřízeno jejich jiné věcné právo, která mohou být navrhovaným umístěním stavby přímo dotčena. V obsahu jimi uplatněných odvolání (totožného obsahu) není uvedena žádná skutečnost, která by svědčila jejich postavení účastníka řízení.

Dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu je povinností správního orgánu nepřipustné odvolání zamítnout a v případě, že napadené rozhodnutí již nabylo právní moci, zkoumat, zda nejsou dány důvody pro aplikaci mimořádného opravného prostředku. Rozhodnutí bylo napadeno odvoláními uplatněnými účastníky řízení, z tohoto důvodu nenabylo právní moci. Tato skutečnost vylučuje postup podle věty třetí ust. § 92 odst. 1 správního řádu.

Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě.

Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo účastníkům řízení Ing. Jiřímu Dejmkoví, Mgr. Gabriele Dejmkové, Ivaně Jančarové, Lence Křenkové, Tereze Mádle, Věře Navrátilové, Mgr. Viktorovi Puci, Lence Štikové, Prokopu Závodskému a Bytovému družstvu spoluvlastníků Jílovská 1164-1165 doručeno veřejnou vyhláškou dne 26.3.2025, odvolání byla uvedenými odvolateli uplatněna v časovém rozmezí od 28.3.2025 (Tereza Mádle) do 7.4.2025 (Mgr. Gabriela Dejmková a Lenka Křenková), v zákonné odvolací lhůtě.

Bytovému družstvu Vavřenova 1141 bylo napadené rozhodnutí doručeno dne 21.3.2025, odvolání bylo uplatněno dne 1.4.2025, v zákonné odvolací lhůtě.

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

Z hlediska procesního bylo zjištěno, že řízení ve věci bylo zahájeno dne 16.12.2020 podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí.

Po provedeném územním řízení stavební úřad vydal rozhodnutí č.j. P4/428918/22/OST/FATU ze dne 3.10.2022, kterým žádost o umístění stavby zamítl.

Uvedené rozhodnutí Úřadu městské části Praha 4, odboru stavebního bylo zrušeno odvolacím správním orgánem Magistrátem hl.m. Prahy, odborem stavebního řádu (dále jen MHMP STR), a to rozhodnutím č.j. MHMP 1608511/2023, spis. zn. S-MHMP 1344908/2022/STR ze dne 7.8.2023 a věc byla vrácena správnímu orgánu prvního stupně k novému projednání. Rozhodnutí MHMP STR nabylo právní moci dne 18.8.2023.

Po novém projednání záměru stavební úřad vydal rozhodnutí č.j. P4/031901/24/OST/FATU ze dne 25.1.2024, kterým žádost o umístění stavby znovu zamítl.

Uvedené rozhodnutí stavebního bylo zrušeno v odvolacím řízení rozhodnutím MHMP STR č.j. MHMP 1320176/2024, spis. zn. S-MHMP 551865/2024/STR ze dne 5.8.2024 a věc byla stavebnímu úřadu vrácena k novému projednání. Rozhodnutí MHMP STR nabylo právní moci dne 15.8.2024.

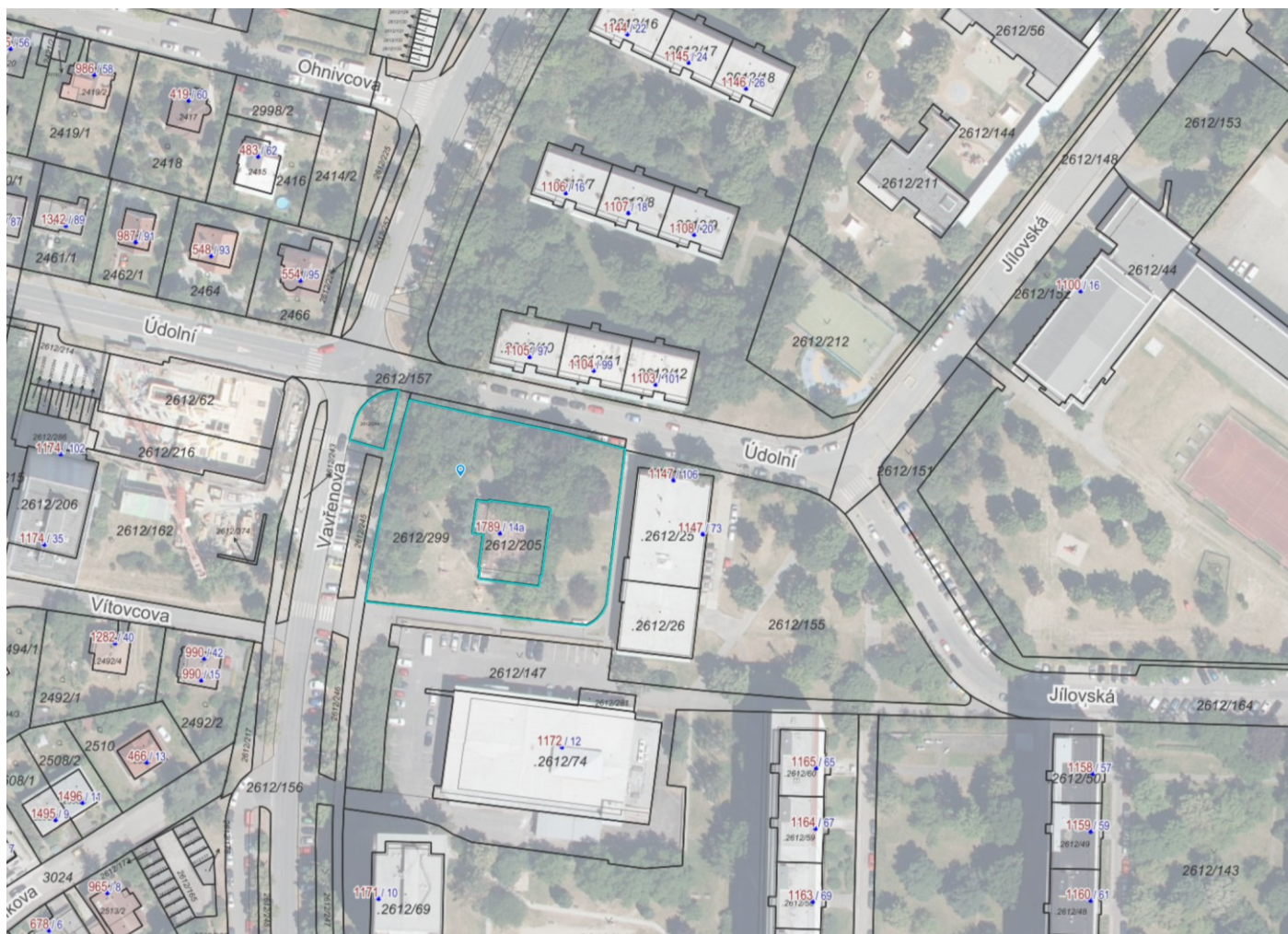
Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Dne 1. 7. 2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 16. 12. 2020, řízení se dokončuje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Doložené doklady žádosti v rámci jednotlivých projednání jsou uvedeny na str. 16–19 přezkoumávaného rozhodnutí.

Zpracování projektové dokumentace je uvedeno na str 19. přezkoumávaného rozhodnutí. V rámci třetího projednání žádosti byla předložena Revize 06 Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou zpracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Peter Lacko, ČKA 02 888, A.LT Architekti, v.o.s., v říjnu 2024. Dendrologický průzkum - Doplněk 1 zpracoval Mgr. Radek Jareš, ATEM - Ateliér ekologických modelů, v září 2024.

Dokumentace zpracovaná v červnu 2020, včetně revize 02 zpracované v prosinci 2020, revize 03 zpracované v červenci 2021, revize 04 zpracované v únoru 2022, revize 05 zpracované v srpnu 2023, revize 06 zpracované v říjnu 2024 podléhá posouzení v právním režimu Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy, dále jen PSP).



Z hlediska věcného bylo zjištěno, že odvoláním napadeným rozhodnutím bylo povoleno umístění předmětné stavby, povoleno kácení dřevin a uloženo provedení náhradní výsadby na pozemku parc.č. 2612/299, k. ú. Braník, dále byly dány podmínky pro umístění stavby, podmínky pro projektovou přípravu stavby, tj. projektovou dokumentaci k řízení o povolení záměru, podmínky pro provedení přípojek inženýrských sítí, kabelového vedení elektro 1 kV a přeložek elektronického komunikačního vedení, a podmínky pro ochranu veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů (str. 1 – 14 přezkoumávaného rozhodnutí).

Námítkami vznesenými účastníky řízení se stavební úřad vypořádával v odůvodnění rozhodnutí, konkrétně:

- v rámci prvního projednání žádosti (str. 22 – 45 přezkoumávaného rozhodnutí)
- v rámci druhého projednání žádosti (str. 45 – 47 přezkoumávaného rozhodnutí)
- v rámci třetího projednání žádosti (str. 47- 49 přezkoumávaného rozhodnutí)

Posouzení souladu s požadavky ve smyslu § 90 stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, provedl stavební úřad v odůvodnění na str. 49 – 70, posouzení záměru s požadavky PSP uvedl na str. 49 až 53 rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že odvolání svým obsahem směřovala, mimo jiné, proti obsahu závazných stanovisek

některých dotčených orgánů, MHMP STR si v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal přezkum odvoláním napadených závazných stanovisek, konkrétně:

- závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 996101/2022 (sp. zn. S-MHMP 863501/2022) ze dne 14. 6. 2022, k záměru „Dům Vavřenova“ na pozemcích parc. č. 2612/205, 2612/299, 2612/157, 2612/297, 2612/156 a 2612/245 v k. ú. Braník, které **Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územně správní**, jako nadřízený orgán územního plánování, závazným stanoviskem vydaným dne 19. 12. 2025 pod č. j. MMR-80924/2025-84, změnilo tak, že do výčtu pozemků záměru byly doplněny pozemky parc. č. 2612/145, 2612/147, 2612/155 a 2612/244 v k. ú. Braník, ve zbytku bylo potvrzeno.
- stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, č. j. MHMP 1329120/2020 ze dne 31. 8. 2020, k záměru „Víceúčelový dům Vavřenova“ na pozemcích parc. č. 2612/145, 2612/147, 2612/155, 2612/156, 2612/157, 2612/205, 2612/244, 2612/245, 2612/297 a 2612/299 v k. ú. Braník, ke kterému **Ministerstvo životního prostředí**, odbor výkonu státní správy I, vydalo sdělení č.j. MZP/2025/210/2520 ze dne 13. 8. 2025, v jehož obsahu konstatuje, že ve věci nebylo vydáno závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu, nýbrž vyjádření dle § 154 správního řádu, a proto nepřísluší nadřízenému správnímu orgánu provádět jeho přezkum postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu. Námitky směřující proti tomuto vyjádření je proto povinen vypořádat odvolací správní orgán v rámci odvolacího řízení. Současně Ministerstvo životního prostředí uvedlo, že předmětné vyjádření považuje za věcně správné, zejména s ohledem na charakter dotčeného území jako vysoce urbanizovaného prostředí bez významných krajinných prvků, a neshledává důvod pro odlišné posouzení ve vztahu k ochraně krajinného rázu.
- závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy č. j. HSHMP 77805/2020 ze dne 7.1.2021, k záměru „BD Vavřenova 1789“, které **Ministerstvo zdravotnictví** jako nadřízený správní orgán podle § 149 odst. 7 správního řádu změnilo tak, že se s projektovou dokumentací pro územní řízení souhlasí, přičemž tento souhlas je v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, vázán na splnění taxativně stanovených podmínek. Tyto podmínky jsou uvedeny ve výrokové části tohoto rozhodnutí.
- závazného stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 4, č.j. P4/622461/24/OŽP/STAN ze dne 24. 10. 2024, ke kácení dřevin pro účely územního řízení k záměru „Dům Vavřenova 1789“, které **odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy** jako nadřízený správní orgán závazným stanoviskem vydaným dne 9. 3. 2026 pod č.j. MHMP 178543/2026 podle § 149 odst. 7 správního řádu změnil tak, že závaznou část závazného stanoviska nově formuloval jako navazující závazné stanovisko ke stanovisku ze dne 17. 12. 2020, č.j. P4/539657/20/OŽPAD/STAN/St, přičemž současně nově vymezil rozsah kácení dřevin a zapojených porostů a stanovil podmínky kácení včetně rozsahu a podmínek náhradní výsadby a následné péče.

O doplněných podkladech pro rozhodnutí byli účastníci řízení vyrozuměni opatřením č.j. MHMP 710434/2026 ze dne 14.7.2026 a bylo jim umožněno se k jejich obsahu vyjádřit. Toto oprávnění nebylo účastníky řízení využito.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že předmětem záměru je novostavba víceúčelového domu o 14 nadzemních podlažích (NP) a 2 podzemních podlažích (PP) s ustupujícím 14. NP, s plochou střechou. Regulovaná výška stavby činí 40 m. Dle ust. § 25 odst. 2 PSP je výšková hladina navrhované stavby VII – 21 m - 40 m. Dle ust. § 26 písm. a) PSP ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v ÚAP.

V okolí navrhované stavby se nacházejí výškové dominanty, navrhovaná stavba je svojí regulovanou výškou nižší. Dle ÚAP se v blízkosti stavby nachází 6 výškových dominant, a to bytový dům č.p. 1171 s výškou 41,9 m, bytový dům č.p. 1170 s výškou 41,3 m, bytový dům č.p. 1169 s výškou 41 m, bytový dům č.p. 1174 s výškou 41,7 m, bytový dům č.p. 1272 s výškou 40,9 m, bytový dům č.p. 1273 s výškou 40,9 m (u všech se jedná o regulované výšky). Lze konstatovat, že navrhovaný objekt má vzhledem ke stávajícím výškovým dominantám nejnižší výšku a není v rozporu s požadavky stanovenými v ust. § 26 a § 27 PSP.

Pozemky záměru, parc.č. 2612/205 a 2612/299 v katastrálním území Braník se nacházejí podle ÚAP v lokalitě 537 Sídliště Novodvorská s modernistickou strukturou zástavby a podle výkresu č. 200 „Struktura veřejně přístupných prostranství“ se nacházejí v ploše doplňkového veřejného prostranství v blocích. Pozemek stavby (plocha záměru) je volným prostorem se sídlištní zelení, stromy na rostlém terénu, a stavbou zahradní restaurace v jihovýchodním kvadrantu křižovatky ulic Vavřenova a Údolní v zástavbě sídliště Novodvorská na východní straně ulice Vavřenova, prostorově vymezený na severní straně čtyřpodlažní zástavbou řadových bytových domů a na východní a jižní straně dvoupodlažními stavbami občanské vybavenosti.

K charakteru řešeného území lze na základě vyhodnocení podkladů, zejména ÚAP (vymezení stavových lokalit, podlažnost zástavby, výškové uspořádání a střešní krajina) a katastrální mapy, posoudit charakter řešeného území ve smyslu § 20 odst. 1 PSP.

Z provedeného posouzení vyplývá, že předmětné území se nachází na rozhraní odlišných urbanistických struktur a vykazuje proto výrazně heterogenní a přechodový charakter. V bezprostředním i širším okolí záměru je patrná výrazná rozdílnost zástavby z hlediska typologie, objemového řešení i výškové hladiny. Severně od záměru, zejména v prostoru ulic Údolní a Ohnivcová, převažuje nízkopodlažní zástavba rodinných domů o jednom až dvou nadzemních podlažích se šikmými střechami, uspořádaná do relativně pravidelné uliční struktury. Obdobný charakter vykazuje i území západně a jihozápadně od záměru, včetně ulic Vítovcova, Na výspě a Ludvíkova, kde se uplatňuje vilová zástavba s mírně uvolněnějším urbanistickým uspořádáním, nepravidelnou parcelací a větší variabilitou orientace i velikosti jednotlivých objektů. Jižně od záměru dochází k postupnému přechodu k objemnějším stavebním strukturám, které již svým měřítkem překračují rámec individuální zástavby a představují mezistupeň mezi rodinnými domy a kapacitnější bytovou zástavbou. Naopak východně od záměru, směrem k ulicím Jílovská a Novodvorská, se nachází zástavba sídlištního charakteru tvořená deskovými a věžovými bytovými domy o vyšší podlažnosti s plochými střechami a výrazně většími objemy, situovanými v rozvolněném parteru. Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území se nachází na hranici dvou odlišných měřítek zástavby, přičemž tato skutečnost se projevuje nejen ve výškovém uspořádání, ale i v objemovém a kompozičním řešení jednotlivých staveb a ve způsobu jejich rozmístění v území. Podklady ÚAP současně potvrzují, že v širším území neexistuje jednotná výšková ani kompoziční hladina, ale naopak dochází k prolínání různých typů zástavby, což je typickým znakem přechodových urbanistických zón. V tomto kontextu nelze charakter

území redukovat pouze na bezprostřední sousedství záměru, ale je nezbytné jej posuzovat v rámci širších vztahů celé lokality.

Parametry záměru byly posuzovány výlučně ve vztahu ke stávajícím stavbám situovaným ve stejné lokalitě č. 537 „Sídliště Novodvorská“ se shodnou modernistickou strukturou dle ÚAP HMP.

Z tohoto posouzení jednoznačně vyplývá, že záměr se z hlediska sledovaných parametrů (výška, podlažnost, objem) nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících modernistickou strukturu této části území hl. m. Prahy, proto nelze seznat, že by záměr odporoval regulativu dotvoření stávající modernistické struktury této lokality, kterou již ve stávajícím stavu utvářejí zejména bytové domy.

V blízkém okolí záměru se nachází soubor bytových domů se 14 NP na pozemcích parc.č. 2468/5, 2468/6 a 2612/206 v k.ú. Braník a soubor bytových domů se 14 NP na pozemcích parc.č. 2612/69, 2612/61, 2612/68 a 2612/63 v k.ú. Braník, přičemž pozemky záměru jsou situovány na spojnici souborů těchto bytových domů se 14 NP, tedy nelze z urbanistického hlediska dospět k závěru, že by záměr nemohl svou výšku či podlažnost odvozovat od těchto stávajících bytových domů.

Okolnost, že záměr přímo sousedí s nízkopodlažními objekty na pozemcích parc.č. 2612/25, 2612/26 a 2612/74 v k.ú. Braník, je z tohoto pohledu irelevantní, neboť kombinování vyšších a nižších staveb je naprosto běžným rysem modernistické struktury se sídlištní zástavbou (pozn.: s nízkopodlažními stavbami např. přímo sousedí bytový dům se 14 NP na pozemku parc.č. 2612/206 v k.ú. Braník, bytový dům se 14 NP na pozemku parc.č. 2612/69 v k.ú. Braník, bytový dům se 14 NP na pozemku parc.č. 2612/61 v k.ú. Braník, bytový dům se 14. NP na pozemku parc.č. 2612/63 v k.ú. Braník, atd.).

Obdobně okolnost, že záměr sousedí s bytovými domy se 4 NP na pozemcích parc.č. 2612/10, 2612/11 a 2612/12 v k.ú. Braník, neznamená, že by na pozemcích záměru nemohl být umístěn předmětný objekt se 14. NP.

Z hlediska prostorového uspořádání území se nejedná o kompaktní blokovou strukturu ani o urbanisticky uzavřený veřejný prostor typu náměstí. Zástavba je převážně volně komponovaná, s proměnlivými odstupy staveb od uličního prostoru, přičemž stavební čára není v území jednotně definována. Současně je z podkladů zřejmá i výrazná variabilita střešní krajiny, kdy se v území uplatňují jak šikmé střechy rodinných domů, tak ploché střechy bytových objektů, včetně objemově výrazných deskových staveb.

Bylo zjištěno, že záměr je z hlediska požadavků § 20 odst. 1 PSP v souladu s charakterem území.

Pro úplnost je nezbytné uvést, že tato problematika byla opakovaně posuzována odvolacím správním orgánem v předchozích rozhodnutích, a to v rozhodnutí č.j. MHMP 1608511/2023, sp.zn. S-MHMP 2344908/2022 ze dne 07.08.2023, a dále v rozhodnutí č.j. MHMP 1320176/2024, sp.zn. S-MHMP 551865/2024/STR ze dne 05.08.2024.

Ve věci posouzení výškové hladiny dle ust. § 25 až 27 PSP bylo zjištěno, že 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).

Soulad s výškovou regulací byl předmětem posouzení v rámci odvolacího řízení v rozhodnutí č.j. MHMP 1608511/2023, spis.zn. S - MHMP 2344908/2022/STR ze dne 7.8.2023.

MHMP STR dospěl k závěru, že předmětný záměr má regulovanou výšku ve výškové hladině VII (21 – 40 m), tj. nepřekračuje minimální regulovanou výšku 40 m pro hladinu VIII, a zároveň nepřekračuje výškovou hladinu okolních staveb, je zjevné, že předmětný záměr nelze hodnotit jako výškovou stavbu ve smyslu oddílu 15 odst. 61 platného územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy (dále jen ÚPn).

Podle právního názoru MHMP STR vyjádřeného v rozhodnutí č.j. MHMP 1608511/2023, spis.zn. S-MHMP 2344908/2022/STR ze dne 7.8.2023 je *navrhovaná stavba bytového domu o 14 NP s ustupujícím 14. NP s plochou střechou, tedy s ustupujícím podlažím ve smyslu ust. § 7 odst. 2 písm. b) PSP, kterým je stanoveno, že ustupující podlaží je do výšky 3,5 m po celém obvodu ustoupené o 2 m. Regulovaná výška stavby, tj. výška atiky střechy posledního ne ustoupeného podlaží od nejnižšího bodu přilehlého terénu, činí 40 m. Dle ust. § 26 písm. a) PSP je výšková hladina navrhované stavby VII 21 m - 40 m. Dle ust. § 26 písm. a) PSP ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin 1 - VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Na snímku získaném z veřejně dostupných stránek <https://www.google.com/maps> je zřejmé, že v okolí navrhované stavby se nachází výškové dominanty. Dle ÚAP 2020 se v blízkosti stavby nachází 6 výškových dominant, a to bytový dům č.p. 1171 s výškou 41,9 m, bytový dům č.p. 1170 s výškou 41,3 m, bytový dům č.p. 1169 s výškou 41 m, bytový dům č.p. 1174 s výškou 41,7 m, bytový dům č.p. 1272 s výškou 40,9 m a bytový dům č.p. 1273 s výškou 40,9 m - u všech se jedná o regulované výšky. Lze konstatovat, že navrhovaný objekt má vzhledem ke stávajícím výškovým dominantám nejnižší výšku.*

Podle právního názoru MHMP STR vyjádřeného v rozhodnutí č.j. MHMP 1608511/2023, spis.zn. S-MHMP 2344908/2022/STR ze dne 7.8.2023 se v daném případě jedná o volně stojící zástavbu sídlištní, kde charakterem zástavby je typické volné uspořádání středně a vysoko podlažních objektů organizovaných ve větších celcích. Plochy zeleně prostupují celou strukturou, v rámci kompozice většího celku bývají založeny rozsáhlejší parky. Charakteristická je pro sídliště rozvolněnost zástavby a vynechané rohy bloků, způsobené mj. velkými odstupy vícepatrových typových bytových domů tak, aby byly splněny požadavky na oslunění všech bytů a dobré provětrávání. Volná kompozice objektů však mnohdy znesnadňuje orientaci v území. Plochy mezi domy nejsou vymezeny a není tedy patrná ani náležitost ke konkrétnímu objektu a často ani hierarchie prostorů. Uliční čára je zpravidla volná, nedefinovaná. Od stavební čáry je ulice oddělena pásy zeleně bez oplocení. Veřejná prostranství jsou spíše naddimenzovaná, málo strukturovaná a vybavená. Prostor není členěn na veřejný, polosoukromý a soukromý. Tvary střech jsou ploché s vyčnívajícími strojovny výtahů.

Dle právního názoru MHMP STR umístěním navrhovaného objektu mezi výškové dominanty nemůže dojít k rozporu s charakterem území ve vztahu k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Předmětná lokalita je tvořena především bytovými domy -14 podlažními bodovými domy, deskovými bytovými domy o 8 nadzemních podlažích a nižšími 4 podlažními bytovými domy. Území je doplněno o nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti. Dle přihlédnutí k ÚAP 2020 se navrhovaný záměr nachází v lokalitě s modernistickou strukturou s typickým počtem podlaží (po hlavní římsu) 12 podlaží a maximálním počtem podlaží (po hlavní římsu) 14 podlaží. Hmoty navrhovaného objektu je situována s ohledem na maximálně možné odstupové vzdálenosti od dotčených sousedních staveb a zároveň doplňuje stávající zástavbu věžových objektů v tzv. „šachovnicovém rytmu“. Navrhovaný objekt nevytváří v území žádné nepropustné bariéry, navazuje na hierarchii v přístupnosti užívání a rozdělení prostoru ve smyslu veřejné, polosoukromé a soukromé.

Na základě přezkoumání věci MHMP STR k uplatněným odvolacím důvodům předně uvádí, že jednotlivá odvolání jsou obsahově shodná, Bytové družstvo Vavřenova 1141 uplatnilo obsáhlejší námitku týkající se pohody bydlení, tedy jednotlivé námitky shodného nebo obdobného obsahu (text námitek krácen při zachování smyslu námitek) jsou vypořádány jednotně, rozšířená námitka Bytového družstva Vavřenova 1141 je posouzena samostatně.

Odvolací námitka:

Stavba je v rozporu s urbanistickým charakterem území a nerespektuje strukturu jeho stávající zástavby.

Odvolatelé v odvolání setrvávají na námitce nesouladu záměru s požadavky na respektování charakteru území a veřejných prostranství, přičemž nově podrobně rozvádí, že dotčené pozemky představují veřejné prostranství resp. „zelené náměstí“ v rámci stabilizované urbanistické struktury sídliště, plnící funkci volného ozeleněného prostoru vyvažujícího okolní intenzivní zástavbu. Dle odvolatelů záměr tento charakter nerespektuje, neboť do uvedeného prostoru umísťuje objemnou a výškově dominantní stavbu, čímž dochází k narušení urbanistické koncepce území, včetně nerespektování stavební čáry, prostorových vazeb a kompozičního uspořádání sídliště. Současně odvolatelé zdůrazňují, že nelze odvozovat přípustnost záměru pouze z porovnání s jinými výškovými objekty v odlišných částech sídliště, které jsou situovány v jiných urbanistických pozicích. Dále odvolatelé namítají, že předmětný prostor není určen k další intenzivní zástavbě, ale představuje záměrně vytvořený nezastavěný celek s funkcí lokálního centra a veřejného prostranství, jehož zastavění by vedlo k narušení hodnot území a zhoršení kvality prostředí. Z uvedených důvodů dovozují rozpor záměru zejména s požadavky ust. § 20 odst. 1 a § 21 odst. 1 PSP a vyhlášky č. 501/2006 Sb. na respektování charakteru území a veřejných prostranství a považují napadené rozhodnutí za nezákonné.

MHMP STR:

Posouzením souladu záměru s ustanovením § 20 PSP a dále s ustanoveními § 25 až § 27 PSP, tedy v oblastech týkajících se charakteru území, veřejných prostranství a prostorového uspořádání zástavby, se stavební úřad podrobně zabýval v obsahu odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí (str. 50–52).

Současně byla tato problematika opakovaně posuzována odvolacím správním orgánem v předchozích rozhodnutích, a to v rozhodnutí č. j. MHMP 1608511/2023, sp. zn. S-MHMP 2344908/2022 ze dne 07.08.2023, a dále v rozhodnutí č. j. MHMP 1320176/2024, sp. zn. S-MHMP 551865/2024/STR ze dne 05.08.2024. V obsahu těchto uvedených rozhodnutí je vyjádřen ustálený právní názor odvolacího správního orgánu k posouzení záměru z hlediska požadavků na umísťování staveb dle PSP, zejména ve vztahu k ustanovením § 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29 PSP.

Správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal (tj. stavební úřad), je při novém projednání věci tímto právním názorem odvolacího správního orgánu vázán.

Stavební úřad v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí se v souladu s uvedenou vázaností právním názorem odvolacího orgánu problematikou zcela podrobně zabýval, s tímto posouzením se MHMP STR ztotožňuje.

K námitce, že dotčený prostor představuje veřejné prostranství určené k zachování jako nezastavěná plocha, MHMP STR uvádí, že tato skutečnost byla v předchozích rozhodnutích zohledněna. Z charakteru

modernistické struktury sídliště Novodvorská vyplývá, že veřejná prostranství jsou integrální součástí volné kompozice zástavby, přičemž jejich konkrétní uspořádání není fixováno prostorovými regulativy, ale je možné jejich dotváření při zachování celkové struktury území. Navrhovaná stavba je situována v návaznosti na existující výškové dominanty a doplňuje urbanistickou kompozici sídliště, aniž by narušila jeho základní prostorové vztahy. Skutečnost, že se jedná o plochu evidovanou jako doplňkové veřejné prostranství, sama o sobě nevylučuje její částečné zastavění, pokud je zachován charakter území jako celku.

Tvrzení odvolatelů, že se jedná o prostor nezastavitelný, není oprávněné, neboť neodpovídá způsobu regulace stabilizovaného území dle územního plánu.

Ve věci výkladu pojmů „výšková hladina“ a „urbanistická struktura“ MHMP STR odkazuje na závazný právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího správního soudu (NSS) č.j. 2 As 186/2024 ze dne 19.3.2026, podle kterého se při úvahách o souladu stavebního záměru s charakterem území musí dotčený orgán zohlednit „stávající urbanistickou strukturu“ a „stávající výškovou hladinu“ v řešeném území.

Pokud se jedná o „stávající urbanistickou strukturu“, pak NSS připomíná závěry rozsudku č.j. 1 As 116/2024-52 ze dne 10. 4. 2025, a to, že „posouzení, zda je umístěvaná stavba v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, (...) je otázka ryze odborná a jako taková spadá do úvahy správního orgánu.

Hlavní římsou se podle PSP rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny. S pojmem „obvodová linie střechy“ předpisy nepracují; je aplikován v územně analytických podkladech, a to s odkazem právě na regulaci výškovými hladinami v PSP. Je tedy zřejmé, že za tímto účelem (určení výškové hladiny stávající zástavby) byly územně analytické podklady vypracovány (a jsou takto používány – viz rozsudky NSS č. j. 5 As 25/2021-174 ze dne 6. 3. 2023, bod 53, a č. j. 4 As 152/2025-41 ze dne 16. 12. 2025, bod 44).

Rovněž je nezbytné konstatovat, že odvolatelé k této námitce nepředložili žádné nové skutečnosti ani důkazy, které by zpochybňovaly dříve učiněné závěry odvolacího správního orgánu. Současně nedošlo ke změně parametrů předmětné stavby, zejména z hlediska jejího umístění na pozemku, objemového řešení, výšky ani dalších rozhodných charakteristik, oproti stavu posuzovanému v rozhodnutích MHMP STR č.j. MHMP 1608511/2023, sp.zn. S-MHMP 2344908/2022/STR ze dne 07.08.2023, a č.j. MHMP 1320176/2024, sp.zn. S-MHMP 551865/2024/STR ze dne 05.08.2024.

MHMP STR rovněž odkazuje na podrobný obsah závazného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, který se záměrem zabývá z hlediska územního plánování a jeho souladu s příslušnými regulativy.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací.

Odvolatelé namítají, že navrhovaná stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací, neboť je umístěvaná do stabilizovaného území, ve kterém je dle regulativů přípustné pouze zachování, dotvoření nebo rehabilitace stávající urbanistické struktury. Dle odvolatelů však záměr tyto podmínky nesplňuje –

představuje objemnou novostavbu, která narušuje dokončenou a stabilizovanou strukturu sídliště, zahušťuje ji a zasahuje do nezastavěného veřejného prostoru určeného k vyvážení okolní zástavby.

Současně odvolatelé zpochybňují správnost souhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování, které dle jeho názoru nedostatečně posoudilo soulad záměru s regulativy stabilizovaného území, zejména z hlediska urbanistických vazeb a charakteru místa, a omezilo se převážně na formální porovnání parametrů zástavby, proto požadují přezkum tohoto závazného stanoviska nadřízeným orgánem.

MHMP STR:

Část námítky odvolání je vznesena v obdobném znění jako námitka v řízení, na kterou reagoval stavební úřad na str. 26 a 27.

Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí správně uvedl, že posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací přísluší podle § 96b odst. 1 stavebního zákona orgánu územního plánování, kterým je na území hl. m. Prahy odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy. K záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko tohoto dotčeného orgánu č.j. MHMP 1044666/2020 ze dne 10.07.2020. Z obsahu námítky je zřejmé, že směřuje primárně proti věcným závěrům tohoto závazného stanoviska.

K této námitce MHMP STR uvádí, že posouzení souladu záměru s územním plánem náleží dle § 96b stavebního zákona orgánu územního plánování, kterým je v daném případě odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy. K záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko tohoto dotčeného orgánu.

Odvolací správní orgán postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu požádal o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska opatřením č.j. MHMP 643384/2025 ze dne 30.06.2025. Nadřízený orgán územního plánování, Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územně správní (dále též MMR) vydal dne 19.12.2025 závazné stanovisko č. j. MMR-80924/2025-84, kterým předmětné závazné stanovisko částečně změnil (ve vymezení dotčených pozemků a v odůvodnění), ve zbytku jej potvrdil.

K odvolací námitce týkající se souladu záměru s požadavky územního plánu MMR uvedlo (citace, kurzívou):

K námitkám týkajícím se problematiky umístění záměru do stabilizovaného území ministerstvo uvádí, že soulad záměru byl z tohoto hlediska podrobně posouzen výše a ministerstvo shodně jako MHMP OÚR dospělo k závěru, že je záměr navržen v souladu s regulativy ÚP SÚ HMP.

Z regulativů ÚP SÚ HMP vyplývá, že stabilizované území je shodně jako transformační či rozvojové území zahrnuto do zastavitelného území. V transformačních a rozvojových územích bývá dle pododdílu 7a) odst. 1 a 2 ÚP SÚ HMP „zpravidla“ či „obvykle“ stanoven kód míry využití plochy, ale nemusí být stanoven vždy. Ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy nikdy, proto se při umístování stavebních záměrů do stabilizované plochy neprokazuje splnění požadavků koeficientů podlažních plochy KPP a zeleně KZ.

Dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

K větě první pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“, ministerstvo uvádí, že dle této věty je stavební rozvoj ve stabilizovaném území de facto limitován stávající urbanistickou strukturou, což znamená, že výškové a objemové parametry záměru je nutné porovnávat se stávajícími stavbami v rámci urbanistické struktury daného území, které jsou pro stavební záměr určitým „limitem“ z hlediska jeho prostorových parametrů.

K větě druhé pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, že „Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy“, ministerstvo uvádí, že dle této věty se má při posuzování záměru přihlídnout k údajům uvedeným v ÚAP HMP, přičemž v ÚAP HMP jsou z tohoto hlediska evidovány u stávajících staveb výšky obvodových linií střech, podlažnost a typ zastřešení. Vzhledem k tomu, že v ÚAP HMP nejsou evidovány údaje o zastavěné ploše stávajících staveb, ministerstvo z tohoto hlediska vychází z údajů vyplývajících z katastru nemovitostí. Ministerstvo považuje za účelné též upozornit, že v ÚAP HMP nejsou uvedeny výškové hladiny, jak je nesprávně uvedeno v pododdílu 7a) odst. 3 větě druhé ÚP SÚ HMP, ale pouze výšky obvodových linií střech. Postup pro odvozování a posuzování výškových hladin je stanoven v § 25 až § 27 PSP, proto se z hlediska výškových hladin vyjadřuje k přípustnosti záměru stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Předmětný záměr se svými výškovými a objemovými (rozsahem stavební činnosti) parametry nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb v daném území, jak bylo prokázáno výše, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle pododdílu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP, tj. „zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

Ministerstvo tedy shrnuje, že ve stabilizovaném území jsou nepřípustné pouze takové stavební zásahy, které by mohly stávající urbanistickou strukturu (významně) transformovat, resp. takové stavební záměry, které se svými výškovými a objemovými parametry výrazně odlišují od parametrů stávajících staveb, což není posuzovaný případ.

Ministerstvo považuje za účelné v této souvislosti upozornit i na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, kde NSS zejména uvedl: „Městský soud v bodě 27 napadeného rozsudku uvedl, že urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn. NSS se s tímto závěrem zcela ztotožňuje. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“ a dále uvedl: „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše. Tato změna však sama o sobě neznamená zásah do stávající urbanistické struktury“ a též uvedl: „I případný nárůst objemu zástavby, na který poukazují stěžovatelé, se tudíž nebude vymykat objektům nacházejícím se v širším okolí.“

Ministerstvo k tomu doplňuje, že parametry záměru posuzovalo výlučně ve vztahu ke stávajícím stavbám situovaným ve stejné lokalitě č. 537 „Sídliště Novodvorská“ se shodnou modernistickou strukturou dle ÚAP HMP.

Z tohoto posouzení jednoznačně vyplývá, že záměr se z hlediska sledovaných parametrů (výška, podlažnost, objem) nijak zásadně neodlišuje od spektra stávajících staveb utvářejících modernistickou strukturu této části území hl. m. Prahy, proto nelze seznat, že by záměr odporoval regulativu dotvoření stávající modernistické struktury této lokality, kterou již ve stávajícím stavu utvářejí zejména bytové domy.

Ministerstvo dále uvádí, že pro pozemky záměru platný ÚP SÚ HMP nestanovuje žádnou konkrétní maximální podlažnost či maximální výšku. V blízkém okolí záměru se nachází soubor bytových domů se 14

NP na pozemcích parc.č. 2468/5, 2468/6 a 2612/206 v k.ú. Braník a soubor bytových domů se 14 NP na pozemcích parc.č. 2612/69, 2612/61, 2612/68 a 2612/63 v k.ú. Braník, přičemž pozemky záměru jsou situovány na spojnici souborů těchto bytových domů se 14 NP, proto nelze z urbanistického hlediska dospět k závěru, že by záměr nemohl svou výšku či podlažnost odvozovat od těchto stávajících bytových domů. Dotvoření této „středové“ části na spojnici souborů bytových domů se 14 NP navrženým záměrem naopak považuje ministerstvo z urbanistického hlediska za vhodné řešení, které napomůže k hmotovému propojení těchto souborů bytových domů v rámci dané struktury.

Okolnost, že záměr přímo sousedí s nízkopodlažními objekty na pozemcích parc.č. 2612/25, 2612/26 a 2612/74 v k.ú. Braník, je z tohoto pohledu irelevantní, neboť kombinování vyšších a nižších staveb je naprosto běžným rysem modernistické struktury se sídlištní zástavbou (pozn.: s nízkopodlažními stavbami např. přímo sousedí bytový dům se 14 NP na pozemku parc.č. 2612/206 v k.ú. Braník, bytový dům se 14 NP na pozemku parc.č. 2612/69 v k.ú. Braník, bytový dům se 14 NP na pozemku parc.č. 2612/61 v k.ú. Braník, bytový dům se 14. NP na pozemku parc.č. 2612/63 v k.ú. Braník atd.).

Obdobně okolnost, že záměr sousedí s bytovými domy se 4 NP na pozemcích parc.č. 2612/10, 2612/11 a 2612/12 v k.ú. Braník, neznamená, že by na pozemcích záměru nemohl být dle platného ÚP SÚ HMP umístěn předmětný objekt se 14. NP. Jak již bylo rozvedeno výše, platný ÚP SÚ HMP nestanovuje pro pozemky záměru žádnou max. podlažnost či max. výšku, a v blízkém i širším okolí záměru se v rámci dané lokality s modernistickou strukturou nacházejí bytové domy s různorodou podlažností (max. 14 NP), proto nelze dospět k závěru, že by se navržený záměr svou podlažností 14 NP vymykal spektru stávajících staveb utvářejících strukturu dané lokality.

S tvrzením, že jsou pozemky záměru určeny pro veřejný prostor (zeleň, případně drobné přízemní stavby občanské vybavenosti), se ministerstvo neztotožňuje, neboť pozemky záměru jsou dle platného ÚP SÚ HMP zahrnuty do zastavitelného území a záměr je navržen v souladu s funkční regulací plochy OV i prostorovou regulací stabilizovaného území dle ÚP SÚ HMP s modernistickou strukturou dle ÚAP HMP, proto k němu nemůže být orgánem územního plánování vydáno negativní závazné stanovisko.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že pokud by bylo vůlí obce, aby pozemky záměru sloužily jako veřejná zeleň (park), byly by v ÚP SÚ HMP zahrnuty do nezastavitelné plochy ZP (parky). Obdobně pokud by bylo vůlí obce, aby pozemky záměru sloužily pro stavbu občanské vybavenosti, byly by zahrnuty do plochy VV (veřejného vybavení), která slouží primárně pro umístování staveb občanského vybavení. Na pozemcích záměru není v platném ÚP SÚ HMP vymezena ani žádná veřejné prospěšná stavba týkající se např. občanského vybavení či parku.

Předmětný záměr je navržen v ploše OV, která slouží primárně pro umístování staveb pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel, což záměr naplňuje, neboť hlavní funkci bydlení doplňuje v parteru obchodními jednotkami.

K problematice týkající se míry využití území (zastavěnosti pozemku a rozsahu ploch zeleně) ministerstvo považuje za účelné upozornit na rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č.j. 4 As 282/2022-174, kde je zejména uvedeno: „...v posuzovaném stabilizovaném území nebyl stanoven koeficient nejvyšší přípustné zastavěnosti ploch. Záměr tak měl být posouzen pouze z hlediska konkrétních parametrů jeho stavby, tj. konkrétně výšky, podlažnosti a celkové objemnosti. Míra záboru předmětných pozemků, na něž měl být záměr umístěn, však v posuzovaném případě nemohla mít podstatný vliv na rozhodnutí o přípustnosti jeho umístění do posuzovaného stabilizovaného území“.

Ministerstvo se z výše uvedeným závěrem NSS ztotožňuje a doplňuje k tomu, že stejně jako nebyl pro stabilizované území stanoven koeficient zastavěnosti ploch, nebyly pro něj stanoveny ani koeficient KPP a KZ, proto nelze po stavebníkovi zákonně požadovat, aby splnil požadavky těchto koeficientů.

V regulativech ÚP SÚ HMP rovněž není stanoveno, že by se měly provádět orientační výpočty těchto koeficientů u stávajících staveb, a provádět porovnání záměru s takto orientačně stanovenými koeficienty.

Pokud by měla být regulována procentuální zastavěnost pozemků či rozsah ploch zeleně v rámci stabilizované plochy OV, muselo by to být výslovně stanoveno v ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Nelze tedy zákonně požadovat, aby stavebník dodržel určitou procentuální míru zastavěnosti pozemků, resp. procentuální míru ploch zeleně, když platný ÚP SÚ HMP tuto regulaci neobsahuje.

Ministerstvo výše porovnálo záměr z hlediska jeho výšky, podlažnosti a objemu, přičemž nedospělo k závěru, že by se z těchto hledisek vymykal stávající zástavbě, proto nemůže být ani v rozporu s regulací stanovenou v ÚP SÚ HMP pro stabilizované území.

K námitce týkající se původní urbanistické (architektonické) koncepce sídlištní zástavby v této části území ministerstvo uvádí, že regulace stabilizovaného území dle platného ÚP SÚ HMP nemá charakter stavební uzávěry, proto nelze tuto regulaci vykládat tak, že by se původní urbanistická (architektonická) koncepce nemohla v průběhu času měnit, resp. dotvářet (např. prostřednictvím zastavění dosud nezastavěných pozemků). Dle platného ÚP SÚ HMP je stabilizované území zastavitelným územím, které je možné mj. dotvářet při zohlednění parametrů stávající zástavby v rámci modernistické struktury dotčené lokality č. 537 „Sídliště Novodvorská“ dle ÚAP HMP. Výše bylo prokázáno, že se záměr z hlediska sledovaných parametrů nijak zásadně neodlišuje od parametrů stávajících staveb utvářejících charakter modernistické struktury v této části území hl. m. Prahy, proto nemůže odporovat regulaci stabilizovaného území dle platného ÚP SÚ HMP.

Z výše uvedeného vyplývá, že MMR výslovně konstatovalo, že záměr je v souladu s regulativy stabilizovaného území územního plánu hl. m. Prahy, přičemž jeho výškové, objemové i urbanistické parametry odpovídají charakteru stávající modernistické struktury dotčené lokality. Současně bylo potvrzeno, že ve stabilizovaném území není stanoven kód míry využití plochy a posouzení se proto opírá zejména o urbanistickou strukturu a její kontext v širším území.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska ochrany zeleně.

Odvolatelé v odvolání setrvávají na námitce nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací z hlediska ochrany zeleně, přičemž nově zdůrazňují, že vymezení území jako stabilizovaného v kombinaci s požadavkem zvýšené ochrany zeleně vylučuje další intenzivní zástavbu, zejména na plochách stávající zeleně na rostlém terénu. Dle odvolatelů tento aspekt nebyl orgánem územního plánování ani stavebním úřadem řádně zohledněn. Současně namítají, že souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování je nedostatečně odůvodněné, neboť se nevypořádává s dopady záměru na rozsah zeleně a neobsahuje úvahu o přípustnosti její redukce v rámci stabilizovaného území. V této souvislosti odkazují na judikaturu, dle níž je nutno zohlednit i informativní prvky územního plánu a případné odchýlení od jejich smyslu řádně odůvodnit. Odvolatelé proto nově požaduje přezkum závazného stanoviska nadřízeným orgánem dle § 149 odst. 7 správního řádu neboť dovozují, že jeho nezákonnost se promítá i do napadeného rozhodnutí.

MHMP STR:

MHMP STR opatřením č.j. MHMP 643384/2025 ze dne 30. 6. 2025 požádal o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 996101/2022 (sp.zn. S-

MHMP 863501/2022) ze dne 14. 6. 2022 k záměru „Dům Vavřenova“ Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územně správní (MMR), jako nadřízený orgán územního plánování.

MMR závazným stanoviskem č.j. MMR-80924/2025-84 ze dne 19. 12. 2025 závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy v části výčtu pozemků změnilo tak, že byly doplněny pozemky parc. č. 2612/145, 2612/147, 2612/155 a 2612/244, ve zbytku jej potvrdilo.

K uvedené odvolací námitce MMR uvádí (citace, kurzívou):

K problematice týkající se ploch zeleně ministerstvo doplňuje, že k této problematice se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje primárně orgán ochrany přírody.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je záměr navržen do území se zvýšenou ochrannou zeleně, přičemž se dle ÚP SÚ HMP jedná pouze o informativní prvek ÚP SÚ HMP, který není závazný. Tento informativní prvek zároveň nelze vykládat tak, že by v tomto území byla vyhlášena stavební uzávěra, resp. že by v tomto dle závazné regulace zastavitelném území nemohlo docházet k záboru stávajících ploch zeleně.

Ministerstvo dále uvádí, že zeleň na zastavitelných pozemcích má vždy pouze doplňkovou funkci, přičemž doplňková funkce zeleně bude na pozemcích záměru i po jeho realizaci zachována, proto záměr dle názoru ministerstva neodporuje území se zvýšenou ochrannou zeleně.

Úbytek stávajících ploch zeleně je v rámci záměru kompenzován, přičemž stanovení odpovídající náhradní výsadby je v gesci orgánu ochrany přírody, nikoliv orgánu územního plánování.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že pro pozemky záměru není v platném ÚP SÚ HMP stanoven koeficient zeleně KZ, proto platný ÚP SÚ HMP neobsahuje žádné konkrétní požadavky na procentuální zastoupení ploch zeleně na pozemcích záměru, ani neobsahuje žádné požadavky z hlediska toho, že by úbytek stávající zeleně na rostlém terénu nemohl být kompenzován např. zelení na konstrukci (pozn.: platný ÚP SÚ HMP při výpočtu koeficientu KZ v rozvojových plochách uvažuje i se zápočtem zeleně na konstrukci, např. při mocnosti vegetačního souvrství nad 0,9 m se započítává 50 % plochy zeleně, při mocnosti vegetačního souvrství nad 1,5 m se započítává 70 % plochy zeleně a při mocnosti vegetačního souvrství nad 2,0 m se započítává 90 % plochy zeleně).

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že plochy zeleně v rámci sídlištní zástavby jsou převážně ve vlastnictví hl. m. Prahy, jedná se tedy o veřejnou zeleň, přičemž soukromé pozemky vlastních bytových domů jsou v rámci sídlištní zástavby prakticky 100 % zastavěny. Záměr tedy bude obdobně jako stávající stavby participovat na veřejné zeleni na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, kterou doplňuje zelení na soukromých pozemcích ve vlastnictví stavebníka. Záměr z pohledu orgánu územního plánování nemůže vzhledem ke svému rozsahu představovat změnu v území, kterou by došlo k zásadnímu či radikálnímu plošnému úbytku stávajících ploch zeleně v rámci vymezeného území se zvýšenou ochrannou zeleně, ani nemůže mít zásadní vliv na stávající systém veřejné zeleně v daném území, proto je možné jeho umístění do území se zvýšenou ochrannou zeleně i z tohoto hlediska akceptovat.

Ministerstvo dále uvádí, že požadavek odvolatelů, aby soukromé pozemky ve vlastnictví stavebníka plnily funkci veřejného prostranství, když jim tuto funkci platný ÚP SÚ HMP závazně nepředepisuje, má dle názoru ministerstva rysy nezákonného zásahu do vlastnických práv stavebníka, který na základě platného ÚP SÚ HMP legitimně očekává, že je možné pozemky v jeho vlastnictví zastavět, proto tento požadavek odvolatelů nemůže být orgánem územního plánování v závazném stanovisku akceptován.

Pokud je vůlí obce, aby pozemky záměru sloužily jako nezastavitelné veřejné prostranství (např. park), je nutné postupovat zákonem stanoveným způsobem a tyto pozemky vymezit jako nezastavitelné veřejné

prostranství v územně plánovací dokumentaci, neboť se jedná o zásadní změnu z hlediska možnosti jejich využití dle platného ÚP SÚ HMP, která nepochybně zasahuje do práv vlastníka těchto pozemků.

Z výše uvedeného vyplývá, že MMR dospělo k jednoznačnému závěru, že záměr je v souladu s regulativy územního plánu hl. m. Prahy i ve vztahu k problematice zeleně a území se zvýšenou ochranou zeleně. Uvedlo, že tento prvek je v územním plánu hl.m. Prahy informativní povahy a nelze jej vykládat jako regulativ vylučující zastavitelnost území ani jako zákaz zásahu do stávajících ploch zeleně. Dále bylo konstatováno, že zeleň na zastavitelných plochách má doplňkový charakter a její úbytek může být v rámci záměru kompenzován, přičemž stanovení náhradní výsadby přísluší orgánu ochrany přírody, nikoliv orgánu územního plánování. K tomu MHMP STR uvádí, že závazné stanovisko orgánu ochrany přírody je posuzováno níže v rámci vypořádání dalších odvolacích námitek.

MHMP STR uvádí, že na základě posouzení věci příslušným správním orgánem, záměr vzhledem ke svému rozsahu nepředstavuje zásadní zásah do systému zeleně ani radikální plošný úbytek zeleně v území, a jeho umístění je z hlediska územního plánování akceptovatelné.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Stavba není v souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska výškové regulace stanovené v oddílu 7 regulativů územního plánu.

Odvolatelé v odvolání setrvávají na námitce nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací z hlediska výškové regulace, přičemž nově zdůrazňují pochybení orgánu územního plánování při posouzení výšky stavby. Dle odvolatelů byla stavba nesprávně vyhodnocena jako nevýšková na základě chybného určení hlavní římsy, ačkoli její skutečná výška 43,5 m naplňuje definici výškové stavby. Namítají, že v důsledku tohoto nesprávného posouzení nebyly aplikovány příslušné regulativy pro výškové stavby, které záměr dle jejich názoru nesplňuje. Z tohoto důvodu považují souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování za nezákonné a požadují jeho přezkum.

MHMP STR:

MHMP STR opatřením č.j. MHMP 643384/2025 ze dne 30. 6. 2025 požádal o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, č.j. MHMP 996101/2022 (sp. zn. S-MHMP 863501/2022) ze dne 14. 6. 2022 k záměru „Dům Vavřenova“ Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), odbor územně správní, jako nadřízený orgán územního plánování.

MMR závazným stanoviskem č.j. MMR-80924/2025-84, dne 19. 12. 2025 závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje změnilo tak, že v závazné části do výčtu pozemků záměru doplnilo pozemky parc. č. 2612/145, 2612/147, 2612/155 a 2612/244 v k. ú. Braník, ve zbytku jej potvrdilo.

MMR k předmětné námitce uvedlo (citace, kurzívou):

K námitkám týkajícím se ustanovení PSP ministerstvo uvádí, že soulad záměru s PSP (např. výškové hladiny, odstupy staveb, stavební čára, doprava v klidu apod.) posuzuje dle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Ministerstvo dále uvádí, že ÚP SÚ HMP sice obsahuje odkaz na výškové hladiny, ale posouzení souladu záměru s výškovými hladinami provádí dle PSP stavební úřad. Ministerstvo v rámci svých závazných stanovisek nikdy posouzení souladu záměru s výškovými hladinami neprovádělo a vždy odkazovalo na to,

že z tohoto hlediska posuzuje přípustnost záměru stavební úřad, přičemž ministerstvu není známo, že by tento postup byl správními soudy někdy zpochybněn.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že ÚP SÚ HMP neobsahuje regulaci týkající se uliční a stavební čáry, odstupů staveb apod., neboť ve smyslu § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona ÚP SÚ HMP ani nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. ÚP SÚ HMP s ohledem na svou zákonnou podrobnost nemůže ani regulovat či stanovovat konkrétní půdorysné rozměry a tvary staveb či vzhled staveb.

Co se týče „zastavovací studie sídliště Novodvorská“, ministerstvo uvádí, že platný ÚP SÚ HMP rozhodování o změnách v území na pozemcích záměru nepodmiňuje pořizováním územní studie, přičemž ministerstvo zároveň ověřilo, že v rámci evidence územně plánovací činnosti není pro dané území zaevidována žádná územní studie ve smyslu stavebního zákona. Původní „zastavovací studie“ je tedy z pohledu zákonných podkladů pro závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona či regulace platného ÚP SÚ HMP naprosto irelevantní.

K námitce týkající se hodnocení záměru jako výškové stavby ministerstvo uvádí, že dle oddílu 15 odst. 61 platného ÚP SÚ HMP je výškovou stavbou „...taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m“, přičemž v poznámce k tomuto odstavci je uvedeno, že v případě překročení relativní výšky 40 m se jedná o minimální regulovanou výšku budovy ve výškové hladině VIII dle PSP.

Na stranách 51 a 52 rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 3. 2025 je z hlediska výškových hladin ve smyslu PSP uveden odkaz na závěr MHMP OSŘ z rozhodnutí ze dne 7. 8. 2023, č.j. MHMP 1608511/2023 (sp.zn.: S-MHMP 2344908/2022/STR), vydaného v předchozím odvolacím řízení k danému záměru, kde MHMP OSŘ dospěl k závěru, že je předmětný záměr z hlediska regulované výšky ve smyslu PSP navržen ve výškové hladině VII (21 – 40 m) a zároveň upozornil na to, že okolní objekty se 14 NP mají regulovanou výšku vyšší než 40 m, tj. výšková hladina VIII (nad 40 m).

Soulad s výškovými hladinami posuzuje dle PSP stavební úřad, resp. v rámci odvolacího řízení MHMP OSŘ, nikoliv orgán územního plánování. Vzhledem k tomu, že MHMP OSŘ dospěl k závěru, že předmětný záměr má regulovanou výšku ve výškové hladině VII (21 – 40 m), tj. nepřekračuje minimální regulovanou výšku 40 m pro hladinu VIII, a zároveň nepřekračuje výškovou hladinu okolních staveb, je zjevné, že předmětný záměr nelze hodnotit jako výškovou stavbu ve smyslu oddílu 15 odst. 61 platného ÚP SÚ HMP, proto se ministerstvo ani nezabývalo regulací pro výškové stavby dle platného ÚP SÚ HMP.

....

K námitce týkající se zákonnosti a přezkoumatelnosti závazného stanoviska MHMP OÚR ministerstvo uvádí, že rozsah odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 14. 6. 2022 se nevymyká z rozsahu odůvodnění jiných závazných stanovisek vydaných tímto prvoinstančním orgánem územního plánování, což je ministerstvu známo z jeho úřední činnosti. MHMP OÚR vydával tisíce závazných stanovisek ročně a pokud by měl obsah každého závazného stanoviska odůvodňovat v rozsahu požadovaném odvolateli, vedlo by to k tomu, že by reálně dokázal zpracovat pouze zlomek žádostí a ve značné části případů by došlo k fikci souhlasného závazného stanoviska z důvodu nedodržení zákonné lhůty. Ministerstvo se v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování s úvahami a závěry uvedenými v závazném stanovisku MHMP OÚR z hlediska přípustnosti záměru v rámci kritérií sledovaných orgánem územního plánování ztotožnilo, přičemž posouzení souladu záměru s regulativy ÚP SÚ HMP upřesnilo a více rozvedlo.

MHMP STR uvádí, že soulad navrhované stavby s výškovou regulací byl rovněž předmětem posouzení v rámci odvolacího řízení, kde bylo v obsahu rozhodnutí č.j. MHMP 1608511/2023, spis.zn. S-MHMP

2344908/2022/STR ze dne 7.8.2023 konstatováno, že záměr se z hlediska výšky nevymyká charakteru okolní zástavby a nevyžaduje aplikaci specifických regulativů pro výškové stavby.

Předmětem záměru je novostavba víceúčelového domu o 14 nadzemních a 2 podzemních podlažích s ustupujícím 14. NP s plochou střechou, tedy s ustupujícím podlažím ve smyslu ust. § 27 odst. 2 písm. b) PSP, kterým je stanoveno, že ustupující podlaží je do výšky 3,5 m a po celém obvodu ustoupené o 2 m. Regulovaná výška stavby činí 40 m. Dle ust. § 25 odst. 2 PSP je výšková hladina navrhované stavby VII – 21 m - 40 m. Dle ust. § 26 písm. a) PSP ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. V okolí navrhované stavby se nacházejí výškové dominanty. Navrhovaná stavba je svojí regulovanou výškou nižší, než stávající výškové dominanty. Dle ÚAP 2020 se v blízkosti stavby se nachází 6 výškových dominant, a to bytový dům č.p. 1171 s výškou 41,9 m, bytový dům č.p. 1170 s výškou 41,3 m, bytový dům č.p. 1169 s výškou 41 m, bytový dům č.p. 1174 s výškou 41,7 m, bytový dům č.p. 1272 s výškou 40,9 m, bytový dům č.p. 1273 s výškou 40,9 m – u všech se jedná o regulované výšky. Lze konstatovat, že navrhovaný objekt má vzhledem ke stávajícím výškovým dominantám nejnižší výšku. Navrhovaný stavební záměr není v rozporu s požadavky stanovenými v ust. § 26 a § 27 PSP. MHMP STR na tomto závěru setrvává.

Námítka týkající se nesprávného vymezení hlavní římsy a z toho dovozované nesprávné klasifikace výšky stavby směřuje proti odbornému posouzení obsaženému v závazném stanovisku orgánu územního plánování. Tento aspekt byl nicméně v rámci přezkumu nadřízeným orgánem územního plánování shledán jako nedůvodný, přičemž nebylo zjištěno pochybení, které by mělo vliv na zákonnost závazného stanoviska.

K námitce týkající se pohledových vztahů a zapojení záměru do panoramatu města, MMR v rámci přezkumu konstatovalo, že posuzovaný záměr je situován v rámci modernistické sídlištní struktury, kde se výškové a objemové parametry staveb pohybují v širším spektru hodnot, a záměr se v tomto kontextu nevymyká charakteru území.

K požadavku na prověření formou digitálního modelu města ministerstvo uvedlo, že tento požadavek není stanoven jako obligatorní podklad pro posouzení souladu záměru s územním plánem ani pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Na základě výše uvedeného MHMP STR konstatuje, že námitka odvolatele směřující proti závěrům o výškové regulaci byla přezkoumána nadřízeným orgánem územního plánování, který neshledal rozpor záměru s územně plánovací dokumentací ani pochybení v posouzení výškových parametrů. Posouzení výškových hladin dle ust. § 26 a § 27 PSP bylo též zcela řádně provedeno stavebním úřadem.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Stavba nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí.

Odvolatelé namítají, že záměr nerespektuje požadavky na zachování pohody bydlení a kvality prostředí. Dle jejich názoru dojde vlivem stavby k negativnímu ovlivnění okolního obytného prostředí, zejména zvýšením hlukové a emisní zátěže, úbytkem zeleně, zhoršením světelných podmínek a narušením soukromí. Namítají, že stavební úřad neposoudil vlivy záměru komplexně v jejich souhrnu, ale omezil se převážně na konstatování splnění dílčích limitů dle závazných stanovisek dotčených orgánů. Dle odvolatelů však splnění jednotlivých limitů nevylučuje celkové zhoršení kvality prostředí a pohody bydlení, které mělo být samostatně vyhodnoceno s ohledem na konkrétní podmínky v území. Z těchto důvodů považují

napadené rozhodnutí za nedostatečně odůvodněné a v rozporu s požadavky právních předpisů na ochranu kvality prostředí a práv dotčených osob.

Tuto námitku ve svém odvolání rozvedl odvolatel - Bytové družstvo Vavřenova 1141, kdy uvedl argument, že v souvislosti s ventilovaným argumentem je nutné dále tento směr námitek prohloubit vědomím předvídatelnosti rozhodování státní správy. Členové bytového družstva - odvolatele zakupovali družstevní podíl s právem nájmu v lokalitě se schváleným územním plánem v určité podobě. Legitimně tak mohli předpokládat, jaká úroveň pohody bydlení v lokalitě panuje a jak se může, v návaznosti na schválená pravidla územního plánování, měnit. Jinými slovy odvolatel, resp. jeho členové, jsou adresáty určitého legitimního očekávání, jak může být jejich pohoda bydlení měněna. Do okruhu faktorů, ovlivňujících pohodu bydlení, spadá např. možnost vycházek do okolních vilových čtvrtí určitým koridorem zeleně a nízkou dopravní zatížeností. Bytové domy, které tvoří majetek odvolatele, jsou plynule navazující na zeleň, obklopující dotčené pozemky, na ně přiléhá částečně slepá ul. Jílovská. Tato klidná zóna se má měnit na zcela odlišné prostředí. Z podzemních garáží zamýšlené stavby budou vyjíždět stovky vozidel přímo do doposud klidné ulice. Logicky návazné bude zavedení semaforového řízení křižovatky Údolní/Vavřenova. Před křižovatkou tak budou stát desítky vozidel způsobujících exhalace a hluk. Namísto klidného prostředí s určitou pohodou bydlení se dané území promění v dopravně přehluštěné místo zatížené nepohodou, stresem, hlukem, zvýšenými exhalacemi. Odvolatel se proto domnívá, že nelze opominout ani legitimní očekávání stávajících obyvatel na předvídatelnou úroveň změny dané pohody bydlení.

MHMP STR:

Stavební úřad v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí se danou problematikou obsáhle zabýval s tím, že podle právního názoru MHMP STR uvedeného ve věci v obsahu rozhodnutí č.j. MHMP 1320176/24 ze dne 5.8.2024 je stavba v souladu s charakterem okolní zástavby sídliště Novodvorská z hlediska rozsahu a řešení zeleně na pozemku stavby.

MHMP STR uvádí, že posouzení vlivů záměru na pohodu bydlení a kvalitu prostředí bylo stavebním úřadem provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy i ustálenou judikaturou správních soudů. Pohoda bydlení je v tomto kontextu posuzována jako souhrn jednotlivých složek životního prostředí (zejména hluk, kvalita ovzduší, oslunění, zeleň apod.), které jsou hodnoceny jak samostatně, tak ve vzájemných souvislostech.

Ve vztahu k požadavkům § 43 odst. 1 PSP (Obecné požadavky), podle nichž musí být stavba navržena tak, aby neohrožovala zdravé životní podmínky uživatelů okolních staveb, MHMP STR uvádí, že k záměru byla vydána příslušná závazná stanoviska dotčených orgánů, zejména v oblasti ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, která byla následně podrobena přezkumu nadřízených orgánů a potvrzena jako věcně správná. Námitka odvolatelů směřuje primárně proti způsobu vyhodnocení těchto vlivů, přičemž namítají absenci jejich komplexního posouzení. K tomu MHMP STR uvádí, že stavební úřad se námitkou obdobného znění v prvostupňovém řízení podrobně zabýval a své závěry řádně odůvodnil. Odvolatelé ve svých odvoláních nepředkládají žádné nové konkrétní skutečnosti ani odborné podklady, které by tyto závěry zpochybňovaly, pouze setrvávají na obecné polemice se závěry dotčených orgánů a stavebního úřadu. K požadavku komplexního posouzení vlivů MHMP STR uvádí, že toto posouzení bylo v řízení provedeno právě prostřednictvím jednotlivých odborných stanovisek, která se zabývají dílčími složkami životního prostředí, a jejich souhrnným vyhodnocením stavebním úřadem. Skutečnost, že jednotlivé složky byly posuzovány v rámci specializovaných závazných stanovisek, neznamená, že by nebyl zohledněn jejich souhrnný dopad na území jako celek.

MHMP STR konstatuje, že dle ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona je každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je, mimo jiné, povinen být šetrný k zájmům vlastníků

sousedních pozemků a staveb. Šetrnost k sousedství ve smyslu stavebního zákona nespočívá pouze v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při umístění, přípravě a provádění stavby, tedy ve splnění požadavků veřejného práva, ale promítá se též do roviny soukromoprávní, zejména do povinností vyplývajících z § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle tohoto ustanovení se vlastník zdrží všeho, co působí, že imise (zejména hluk, prach, kouř, pach, otřesy apod.) vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Šetrnost k sousedství tak zahrnuje nejen formální splnění veřejnoprávních požadavků, ale i povinnost stavebníka jednat tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování sousedů nad míru obvyklou v daném území.

V řízení o povolení stavby je tedy nezbytné zvažovat nejen výhodnost řešení z hlediska stavebníka, ale také nevýhody a možné dopady, které mohou vzniknout sousedům jako účastníkům řízení. Stavební úřad uvádí, že pohoda bydlení je stavební praxí chápána jako souhrn činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. V konkrétním případě je proto třeba posuzovat, v čem by případné narušení pohody bydlení spočívalo, neboť se jedná pro uživatele sousedních pozemků vždy o změnu stávající úrovně hluku, čistoty ovzduší, oslunění, přiměřeného množství zeleně apod. Stavební úřad v obsahu přezkoumávaného rozhodnutí konstatuje, že je nutno vnímat, že každá stavba s sebou nese určitou míru zatížení stávajícího okolí.

V daném případě souhrnná technická zpráva, ani jiná část projektové dokumentace, ani stanoviska dotčených orgánů doložená v řízení nenasvědčují tomu, že navrhovaná stavba, včetně související technické infrastruktury, bude způsobovat obtěžování sousedů nad míru přiměřenou obvyklým podmínkám při provádění a užívání stavby ve smyslu výše uvedených veřejnoprávních i soukromoprávních kritérií. Záměr stavebníka, jako každá běžná stavební činnost, sice může během provádění dočasně zasáhnout do pohody bydlení a kvality prostředí sousedů, avšak nestane se tak způsobem, který by vybočoval v podstatné míře z obecných oprávněných a obvyklých standardů.

Na základě doložených podkladů nelze považovat navrhovaný stavební záměr za záměr, kterým by došlo k navýšení imisního zatížení v dané lokalitě v takové intenzitě, která by v míře nepřiměřené místním poměrům omezovala obvyklé užívání sousedních nemovitostí a staveb na nich, a to ani ve smyslu § 1013 občanského zákoníku.

K námitce legitimního očekávání MHMP STR uvádí, že tento institut nelze vykládat jako nárok na zachování neměnného stavu území. Územní plán vymezuje rámec přípustného využití území a s tímto rámcem je spojena i možnost jeho postupného rozvoje. Obyvatelé území proto nemohou legitimně očekávat, že nedojde k žádným změnám, pokud jsou tyto změny v souladu s územně plánovací dokumentací a právními předpisy.

Na základě výše uvedeného MHMP STR konstatuje, že vlivy záměru na pohodu bydlení a kvalitu prostředí byly v řízení posouzeny v rozsahu stanoveném právními předpisy, na základě odborných podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů, a nebylo prokázáno, že by záměr vedl k nepřiměřenému zásahu do kvality obytného prostředí.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

K narušení pohody bydlení a kvality prostředí dojde též v souvislosti se zvýšením hluku v dané lokalitě.

Odvolatelé namítají, že záměr je umístován do již nadlimitně hlukově zatíženého území (dle akustické studie), čímž dochází k překročení únosného zatížení území ve smyslu § 17 zákona č. 17/1992 Sb. a k porušení hlukových limitů, které jsou nepřekročitelné.

Navrhovaná stavba (s více než 100 parkovacími stáními) bude významným generátorem dopravy, což povede k dalšímu zvýšení hlukové zátěže (provoz, rozjezdy, čekání vozidel v blízkosti bytových domů), a tím ke zhoršení pohody bydlení a kvality prostředí.

Odvolatelé považuje stavební záměr za nepřípustný, protože v již nadlimitně hlukově zatíženém území dále zvyšuje hlukovou zátěž dopravou a tím zhoršuje životní prostředí i pohodu bydlení, což je v rozporu s právními předpisy i judikaturou.

MHMP STR:

K problematice zvýšení hluku v dané lokalitě a vlivu záměru na ní, byly v rámci prvostupňového řízení předloženy odborné posudky, konkrétně měření hluku, které zpracoval Ing. Josef Martinovský, ATEM - Autorizovaná akustická laboratoř, Roztylská 1860/1, 148 00 Praha 4, v říjnu 2017 a akustická studie, kterou zpracoval Ing. Josef Martinovský, ATEM - Autorizovaná akustická laboratoř, Roztylská 1860/1, 148 00 Praha 4, v červnu 2020.

MHMP STR opatřením č.j. MHMP 729807/2025 ze dne 30. 6. 2025, požádal o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy č. j. HSHMP 77805/2020 ze dne 7.1. 2021 vydaného k záměru, Ministerstvo zdravotnictví (MZD) jako příslušný nadřízený správní orgán podle § 149 odst. 7 správního řádu.

MZD uvedené závazné stanovisko změnilo tak, že se s projektovou dokumentací pro územní řízení souhlasí, přičemž tento souhlas je v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, vázán na splnění podmínek, a to, že v dalším stupni řízení podle stavebního zákona bude do projektové dokumentace zapracováno opatření navržené v akustické studii, spočívající ve výměně povrchu z dlažebních kostek na živичný povrch ve vymezeném úseku ulice Údolní; projektová dokumentace pro další stupeň řízení bude obsahovat aktualizaci hlukové studie, která vyhodnotí hluk z provozu na komunikacích v okolí záměru v rozsahu použitým v akustické studii zpracované společností ATEM s.r.o. v červnu 2020, a to pro výhledové období realizace záměru, projektová dokumentace pro další stupeň řízení bude obsahovat vyhodnocení hluku emitovaného stacionárními zdroji umístěnými v rámci záměru, a to ve vztahu k chráněnému venkovnímu i vnitřnímu prostoru záměru a k chráněnému venkovnímu prostoru okolních staveb; projektová dokumentace pro další stupeň řízení bude obsahovat vyhodnocení hluku emitovaného stavební činností v době realizace záměru. MHMP STR uvádí, že tyto stanovené podmínky byly zapracovány do výrokové části tohoto rozhodnutí.

MZD k odvolacím námitkám příslušejícím do sféry jeho hodnocení, mimo jiné, uvedl (citace, kurzívou):

V odvolání v bodě 6 na straně 17 až 19 se uvádí, že dojde k narušení pohody bydlení a kvality prostředí v souvislosti se zvýšením hluku v dané lokalitě. Hlavní námitkou je umístění Záměru s vyvolanou dopravou 170 vozidel v jednom směru za 24 hodin do již nadměrně zatíženého území. Dále se v tomto bodě uvádí, že je nepochybné, že předmětná stavba tento stav - navýšením hlukové zátěže v souvislosti s nárůstem počtu automobilů uživatelů umístované stavby - ještě zhorší, což je však již nepřípustné.

K tomu MZD uvádí:

K predikovanému překročení hygienického limitu v roce 2022 v noční době dochází u nejbližší zástavby v ulici Vavřenova v úseku mezi Novodvorskou a Údolní a v ulici Údolní jednak směrem k Vltavě, ale i směrem do sídliště Novodvorská. Předložené akustické výpočty pro rok 2022 při porovnání stavu bez realizace Záměru a s uvažováním dopravy emitované Záměrem se nemění. Doprava vyvolaná Záměrem v

denní intenzitě 170 vozidel v jednom směru za 24 hod. tvoří příspěvek k dopravě na komunikaci Vavřenova v úseku Vrbova – Údolní 1,8 % a na komunikaci Údolní směrem k Vltavě 2,2 %. Toto navýšení intenzity dopravy se neprojeví na výsledné akustické situaci. Výpočet ekvivalentních hladin akustického tlaku je logaritmickou funkcí. Na komunikaci Údolní směrem do sídliště Novodvorská v úseku od křižovatky s ulicí Vavřenovou k vjezdu do podzemních garáží Záměru dojde k navýšení intenzity dopravy o 16 %, ale výměnou povrchu komunikace v tomto úseku z dlažby na asfaltový povrch, nedojde k nárůstu ekvivalentní hladiny akustického tlaku. Z důvodu zastaralosti dopravně inženýrských podkladů, akustické studie a změny Nařízení vlády 272/2011 Sb. byla stanovena MZD výše uvedená podmínka č. 2. Aktualizovaná akustická studie upřesní akustickou situaci po zprovoznění Záměru v lokalitě. S ohledem na predikovanou situaci v akustické studii po zprovoznění Záměru, která se nemění oproti stavu bez Záměru, bylo možné, aby HS HMP vydala souhlasné Závazné stanovisko s umístěním Záměru v lokalitě. Podmínky doplněné MZD upřesní vliv Záměru v lokalitě.

K této námitce MHMP STR uvádí, že otázka hluku a ochrany veřejného zdraví byla v řízení posouzena na základě podkladů zpracovaných odborně způsobilými osobami a na základě závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů, zejména Hygienické stanice hl. m. Prahy. V rámci odvolacího řízení bylo dále závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy přezkoumáno nadřízeným správním orgánem – Ministerstvem zdravotnictví, které jej podle § 149 odst. 7 správního řádu změnilo pouze formou doplnění podmínek týkajících se aktualizace podkladů a upřesnění posouzení pro další stupeň projektové dokumentace. Ve zbytku bylo závazné stanovisko potvrzeno jako věcně správné a zákonné.

Z přezkumu Ministerstva zdravotnictví vyplývá, že akustické posouzení bylo provedeno v souladu s platnou metodikou a právními předpisy, přičemž zohledňuje jak stávající, tak výhledovou dopravní situaci. Současně bylo potvrzeno, že realizací záměru nedochází k překročení hygienických limitů hluku a že dopravní příspěvek záměru je z hlediska celkové hlukové situace v území nevýznamný.

K námitce odvolatele, že stavební úřad neprovedl komplexní vyhodnocení vlivů, stavební úřad uvádí, že posouzení hluku je odbornou otázkou, která byla v řízení řešena prostřednictvím specializovaných studií a závazných stanovisek dotčených orgánů. Tyto podklady tvoří ucelený systém odborného hodnocení, jehož závěry stavební úřad nemůže nahrazovat vlastním technickým přezkumem.

Na základě výše uvedeného MHMP STR konstatuje, že vliv záměru na hlukovou situaci v území byl řádně posouzen, a to na základě aktuálních odborných podkladů a přezkoumaného závazného stanoviska dotčeného orgánu. Nebylo prokázáno, že by realizací záměru došlo k nepřípustnému navýšení hlukové zátěže nebo k porušení hygienických limitů.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Ve vztahu ke kácení dřevin, které si vyžádá navrhovaná stavba, je třeba uvést, že toto kácení dřevin nelze povolit, jelikož nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení kácení daných dřevin.

MHMP STR:

MHMP STR opatřením č.j. MHMP 728303/2025 ze dne 30. 6. 2025, požádal o potvrzení nebo změnu závazných stanovisek odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 4 č.j. P4/622461/24/OŽP/STAN ze dne 24. 10. 2024 a závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 4, odbor životního prostředí a dopravy, ze dne 17. 12. 2020, zn. P4/539657/20/OŽPAD/STAN/St, ke kácení dřevin pro účely územního řízení k záměru „Dům Vavřenova 1789“ odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP OCP).

MHMP OCP závazným stanoviskem vydaným dne 9. 3. 2026 pod č. j. MHMP 178543/2026 podle § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumávané závazné stanovisko změnil tak, že závaznou část tohoto stanoviska nově formuloval jako navazující závazné stanovisko ke stanovisku ze dne 17. 12. 2020, č.j. P4/539657/20/OŽPAD/STAN/St, přičemž současně nově vymezil rozsah kácení dřevin a zapojených porostů a stanovil podmínky kácení včetně rozsahu a podmínek náhradní výsadby a následné péče o ní.

K jednotlivým odvolacím námitkám v oblasti životního prostředí se MHMP OCP vyjádřil takto (citace, kurzívou):

Námitka, že nebyla dostatečně posouzena ekologická újma

OCP MHMP konstatuje, že OŽP ÚMČ Praha 4 ekologickou újmu i přiměřenost náhradní výsadby posoudil správně, avšak tato úvaha nebyla v odůvodnění dostatečně rozvedena. V rámci změny závazného stanoviska OCP MHMP tuto úvahu doplnil, sjednotil rozsah kácení podle obou závazných stanovisek (2020 a 2024) a doplnil úvahu, proč je uložena náhradní výsadba přiměřená ekologické újmě.

Námitka, že zeleň má významnou ekologickou a estetickou funkci

OCP MHMP konstatuje, že funkční a estetický význam dřevin je v odvoláních nadhodnocen. Jedná se zde o běžnou městskou zeleň, průměrné sadovnické hodnoty; jednotlivé stromy jsou do značné míry proschlé a mají různé strukturální defekty. Tento stav limituje některé jejich funkce. Jedná se o zeleň, která je využívána jako odpočinkový prostor pro hosty zdejší restaurace, která neplní v místě funkci rekreační veřejné zeleně ani se nejedná o hodnotný přírodní biotop. Částečně bude zeleň v severní části zachována a začleněna do nových sadových úprav. Odstraňované dřeviny budou v horizontu uložené následné pětileté péče plnohodnotně nahrazeny. Význam dané zeleně je tedy čistě lokální. Významnost, která je této zeleni připisována po stránce urbanistické, ekologické, estetické a hygienické v dané lokalitě náleží rozsáhlým plochám městské zeleně, jakými je lesopark Velký háj na sever od Novodvorské ulice a lesopark nad branickým pivovarem, na jihu pak parkově upravené údolí Zátíšského potoka. Význam dotčené plochy zeleně pro rekreační aktivity i urbanismus sídla je minimální. Nejedná se o veřejnou zeleň parkového typu, ale o ostrůvek zeleně v rámci městské zástavby, jehož funkce je především izolační a lokálně omezený pozitivní vliv na mikroklima.

K tomu, aby byla zachována kvalita prostředí, kterou dřeviny ovlivňují, byla předepsána náhradní výsadba, která je poměrně bohatá a různorodá. Zahrnuje především střednědobé, ale ve značné míře i dlouhověké stromy a také keře a popínavé dřeviny. Plocha určená pro dřeviny je v návrhu o něco menší oproti současnému stavu, ale stále sadově upravená plocha představuje většinu řešeného pozemku. To odpovídá struktuře zástavby v okolí. V prostorách mezi bytovými domy a v zahradách individuální vilové zástavby se v dané lokalitě nachází velké množství zeleně.

Námitka, že nebyly posouzeny alternativy umožňující zachování dřevin

Z projektové dokumentace vyplývá, že dřeviny jsou v přímé kolizi s půdorysem stavby, suterénní garážovou podnoží, přeložkami inženýrských sítí, opěrnými stěnami a zpevněnými plochami. Zachování dřevin by znemožnilo realizaci stavby. OCP MHMP není oprávněn přezkoumávat urbanistické řešení stavby ani její umístění v území; posuzuje pouze existenci závažného důvodu ke kácení. Ten je v daném případě dán.

Námitka nepřezkoumatelnosti závazných stanovisek

OCP MHMP konstatuje, že tato námitka je částečně důvodná. Závazná stanoviska neobsahovala dostatečně rozvedenou úvahu o ekologické újmě. OCP MHMP proto doplnil chybějící úvahu o ekologické újmě a sjednotil rozsah kácení a náhradní výsadby.

Námitka rozporu mezi závaznými stanovisky z roku 2020 a 2024

OCP MHMP konstatuje, že obě závazná stanoviska nebyla skutečně vzájemně provázána, což mohlo vyvolat dojem nesouladu. OCP MHMP vzhledem k výše uvedenému závazné stanovisko z roku 2024 změnil tak, aby zahrnovalo kompletní souhrn všech dřevin určených ke kácení a aby bylo vnitřně konzistentní. Po provedené změně již mezi stanovisky není žádný rozpor.

Námítka, že stavba nemá být umísťována do stabilizovaného území se zvýšenou ochranou zeleně, rozpor s územním plánem

OCP MHMP konstatuje, že posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem nespadá do působnosti orgánu ochrany přírody, nýbrž do kompetence příslušného stavebního úřadu. Orgán ochrany přírody v rámci své působnosti posuzuje existenci závažného důvodu ke kácení dřevin, jeho poměr k funkčnímu a estetickému významu dotčených dřevin a dále otázku, zda je vzniklá ekologická újma přiměřeně kompenzována uloženou náhradní výsadbou. Tyto podmínky byly v posuzovaném případě splněny.

MHMP STR doplňuje, že tato námitka byla již vypořádána výše v části posouzení územního plánu a územně analytických podkladů.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Nejsou doložena všechna nezbytná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů - není doložen souhlas orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného rázu.

MHMP STR:

Námítka odvolatelů směřuje do tvrzené absence závazného stanoviska orgánu ochrany přírody dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a současně zpochybňuje závěr stavebního úřadu, že se záměr nedotýká krajinného rázu.

Podle ust. § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny je souhlas orgánu ochrany přírody vyžadován pouze v případech, kdy posuzovaný záměr může snížit nebo změnit krajinný ráz. Podmínkou aplikace tohoto ustanovení je tedy existence krajiny ve smyslu § 3 odst. 1 písm. m) uvedeného zákona a současně potenciální zásah do jejího krajinného rázu.

V rámci stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č. j. MHMP 1329120/2020 ze dne 31. 8. 2020 byla otázka zásahu do krajinného rázu vypořádána vyjádřením ve smyslu § 154 správního řádu s tím, že záměr se nedotýká ochrany krajinného rázu, jelikož je navržen do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. a není tak dán předpoklad pro postup dle § 12 odst. 2 téhož zákona.

MHMP STR opatřením č.j. MHMP 730084/2025 ze dne 30. 6. 2025, požádal o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, č.j. MHMP 1329120/2020 ze dne 31. 8. 2020, k záměru „Víceúčelový dům Vavřenova“ Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I (MŽP).

MŽP se ve věci písemně vyjádřilo sdělením č.j. MZP/2025/210/2520 dne 13. 8. 2025, v jehož obsahu konstatovalo, že ve věci nebylo vydáno závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu, nýbrž vyjádření dle § 154 správního řádu, a proto nepřísluší nadřízenému správnímu orgánu provádět jeho přezkum postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu. Námitky směřující proti tomuto vyjádření je proto povinen vypořádat odvolací správní orgán v rámci odvolacího řízení. Současně MŽP uvedlo, že předmětné vyjádření považuje za věcně správné, zejména s ohledem na charakter dotčeného území jako vysoce

urbanizovaného prostředí bez významných krajinných prvků, a neshledává důvod pro odlišné posouzení ve vztahu k ochraně krajinného rázu.

Předmětný záměr je umístěn v hustě zastavěném území podél ul. Vavřenova a Údolní, přičemž v obou ulicích se ve vzdálenosti cca 150 m nachází několik bytových domů s až 14 nadzemními podlažími (např. bytové domy Vítovcova 1174/35, Vavřenova 1171/10 a další). V okolí záměru se nenachází přírodní prvky jako les, nezastavěné svahy, vodní toky apod. Zároveň je blízké území kolem záměru rovinaté a vzhledem k povaze terénu nebude předmětný záměr pozorovatelný z širšího okolí a nebude tak představovat vnímatelnou dominantu okolí. Odvolateli uváděné přírodní prvky se nacházejí v cca 500 m od samotného záměru a předmětná stavba z nich, vzhledem k sklonu terénu a okolní zástavbě, pozorovatelná nebude. Samotná existence těchto přírodních prvků v určité vzdálenosti od záměru není pro posouzení krajinného rázu, resp. jeho absence v místě záměru, významná. Příléhavý není ani argument odvolatelů, kteří se opírají o odůvodnění stavebního úřadu, že „přírodní prvky, jako les, nezastavěné svahy a vodní toky se nacházejí až na okrajích (po obvodu) zástavby sídliště Novodvorská“, přičemž odvolatelé poukazují, že předmětný záměr je situován v zásadě také na okraj sídliště Novodvorská. Ačkoli závěr o „okraji sídliště Novodvorská“ je správný, odvolatelé pomíjí, že právě tento okraj sídliště Novodvorská, na kterém záměr umístěn, nesousedí s přírodními prvky, ale s existující zástavbou umístěnou na západ od tohoto okraje a která mj. mezi ulicemi Údolní a Vítovcova zahrnuje hned 4 vysoké bytové domy. Odvolatelé rovněž tvrdí, že předmětný záměr má být realizován „na vyvýšeném místě, lemovaném zalesněnými svahy údolí Branického a Zátíšského potoka“. Toto tvrzení je však přinejmenším zavádějící – uvedený popis odpovídá celému území od Novodvorské po Hodkovičky a tvrzení by tak bylo možno považovat za předmětné např. v případě záměru výstavby souboru bytových domů většího rozsahu, nikoli však v případě záměru výstavby jednoho bytového domu, navíc uprostřed již existující zástavby, jako tomu je v tomto případě.

Záměr je umístěn do vysoce urbanizovaného prostředí bez významných krajinných prvků a nedotýká se zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, včetně krajinného rázu. Ze spisové dokumentace dále vyplývá, že záměr je situován do prostoru stávající sídlištní zástavby, obklopené bytovými domy obdobného měřítka, bez přímé vazby na přírodní prvky, které by utvářely krajinný ráz ve smyslu zákona. Odvolatelem uváděné přírodní prvky (údolí vodních toků apod.) se nacházejí ve větší vzdálenosti od záměru a nejsou s místem stavby v přímé vizuální ani prostorové vazbě. Samotná jejich existence v širším území proto nezakládá potřebu posuzování krajinného rázu v místě záměru.

Na základě uvedených zjištění MHMP STR konstatuje, že v daném případě nebyly splněny podmínky pro postup podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, a tedy nebyla dána povinnost opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody k zásahu do krajinného rázu.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

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

V dokumentaci jsou vyznačeny odstupové úhly jen v situaci, není nejsou však vyznačeny (jak potvrzuje i stavební úřad) všechny vertikální odstupové úhly (doložení splnění vertikálního úhlu). Není prokázán soulad stavby s požadavky Pražských stavebních předpisů na vzájemné odstupy staveb a stavbu tedy nelze umístit; napadené rozhodnutí je vydáno v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.

MHMP STR:

Tato odvolací námitka je uplatněna v obdobném znění jako námitka v řízení, na kterou reagoval stavební úřad na str. 34 přezkoumávaného rozhodnutí.

Stavební úřad v odůvodnění uvedl, že v projektové dokumentaci bylo doloženo splnění požadavků na odstupové úhly ve smyslu § 28 PSP, a to prostřednictvím výkresu č. C.1.2 – Celková situace, ze kterého vyplývá, že v posuzovaných případech není do vymezeného prostoru odstupového úhlu zasahováno žádnou překážkou.

Podle přílohy č. 1 bodu 2 k ust § 28 odst 1. PSP je odstupový úhel splněn, pokud žádná překážka nezasahuje do prostoru vymezeného vertikálním úhlem 45° a současně do půdorysné výše (horizontálního úhlu) alespoň 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně. Z předložené dokumentace je zřejmé, že v posuzovaných případech je v půdorysné výšce 45° od kontrolních bodů oken obytných místností zachován volný prostor bez jakýchkoliv stavebních překážek. Za této situace současně nemůže dojít ani k zásahu do odpovídajícího vertikálního úhlu 45°, neboť v daném prostoru se nenachází žádný objekt, který by do tohoto vymezeného prostoru mohl zasahovat.

MHMP STR dále doplňuje, že posouzení souladu záměru s požadavky ust. § 28 PSP je obsaženo rovněž v části B – přílohy souhrnné technické zprávy (Soulad s PSP), kde je splnění požadavků na vzájemné odstupy staveb vyhodnoceno.

Na základě výše uvedeného MHMP STR konstatuje, že splnění požadavků § 28 PSP bylo v dokumentaci řádně doloženo a námitka odvolatele, že vertikální odstupové úhly nebyly prokázány, není důvodná.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Není prokázáno, že stavba nepřipustným způsobem nezhorší osvětlení v okolních stavbách.

Stavebník předložil studii zpracovanou společností Dekprojekt s.r.o. Tato studie je však neúplná a nepřezkoumatelná, neboť v ní absentují úplné výpočty, na základě kterých byly učiněny závěry dané studie.

Součástí (přílohou) studie nejsou výsledky modelace v daných počítačových programech (grafické přílohy), tedy studie není přezkoumatelná a věrohodná.

Vzhledem k tomu, že nebyl prokázán soulad stavby s § 45 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, nelze ji umístit: napadené rozhodnutí je vydáno v rozporu s § 90 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.

MHMP STR:

Tato odvolací námitka je uplatněna v obdobném znění jako námitka uplatněná v územním řízení, na kterou reagoval stavební úřad na str. 34 a 35.

Stavební úřad v odůvodnění uvedl (citace, kurzívou):

„Ve studii denního osvětlení je uveden použitý 3D výpočtový program BuildingDesign. 3D výpočtový model je ve studii obsažen. V části studie s posouzením vlivu navrhované stavby na denní osvětlení obytných místností v okolní zástavbě jsou uvedeny povinné údaje o použitých činitelích odrazu světla od venkovních

povrchů, stínění venkovními překážkami (výpočtový model ve společné části studie) a výstupy z počítačového programu s uvedením hodnot činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w (%) na průčelích posuzovaných staveb. ČSN 73 73 0580-1 Denní osvětlení budov - Část 1: Základní požadavky nestanovuje požadavky na použitou metodu výpočtu (výpočtový program nebo grafickopočetní metoda - např. Waldramův diagram). Uvedená norma pouze stanovuje, že metoda pro výpočet musí umožňovat zavést do výpočtu výše uvedené vlivy - údaje o použitých činitelích odrazu světla od venkovních povrchů a stínění venkovními překážkami. Údaj o rozložení jasu oblohy vychází z použitých činitelů odrazu světla od venkovních povrchů.“

MHMP STR uvádí, že v rámci řízení byla doložena Studie zastínění a denního osvětlení zpracovaná Ing. Viktorem Zwingerem, Ph.D., autorizovaným inženýrem ČKAIT č. 1201682 (DEKPROJEKT s.r.o., srpen 2021). Z předložené studie vyplývá, že pro posouzení vlivu záměru na denní osvětlení a oslunění byl vytvořen prostorový 3D model řešeného území v softwaru Building Design, do něhož byly zahrnuty rozhodné vstupní parametry, zejména geometrie zástavby, stínění okolními objekty a další relevantní vlivy. Součástí studie jsou jak popis použité metodiky, tak výsledné výstupy výpočtů, včetně hodnot činitele denní osvětlenosti a vyhodnocení splnění požadavků na denní osvětlení a oslunění posuzovaných prostor. Studie tedy obsahuje podklady umožňující ověřit splnění požadavků § 45 PSP. MHMP STR k námitce nepřezkoumatelnosti uvádí, že právní předpisy ani příslušné technické normy (zejména ČSN 73 0580-1) nestanovují povinnost doložit kompletní výstupy výpočtového modelu v grafické podobě, ale požadují, aby posouzení obsahovalo rozhodné vstupní údaje a výsledky umožňující vyhodnotit splnění stanovených limitů. Tyto požadavky předložená studie splňuje.

Odvolatel současně neuvedl žádné konkrétní odborné výhrady ke vstupním údajům ani k výsledkům studie a nepředložil žádný odborný podklad, který by její odborné závěry zpochybňoval. Za této situace MHMP STR konstatuje, že posouzení denního osvětlení bylo v řízení doloženo v rozsahu odpovídajícím požadavkům právních předpisů.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Není doloženo, že stavba negativně neovlivní nakládání s vodami.

V návrhu není prokázáno splnění požadavků § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na bezpečnou likvidaci dešťových vod.

V obytných domech v Jílovské ulici již nyní dochází k poklesům dodávek vody do horních pater domů. Po realizaci navrhované stavby by se tento stav ještě zhoršil.

MHMP STR:

Z obsahu přezkoumávaného rozhodnutí bylo zjištěno, že se stavební úřad touto námitkou uplatněnou v řízení o umístění stavby podrobně zabýval a uvedl, že vzhledem k datu podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby (16. 12. 2020) se záměr v souladu s přechodnými ustanoveními § 85 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. (PSP) posuzuje podle tohoto nařízení, nikoliv podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

K tomu MHMP STR uvádí, že tento postup je správný. PSP byly vydány na základě zákonného zmocnění pro území hlavního města Prahy a představují zvláštní právní úpravu požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby. Ve vztahu k obecné úpravě obsažené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

se jedná o úpravu speciální, která se v daném území aplikuje přednostně. Námitka odvolatele, že nelze aplikovat princip speciality z důvodu rozdílné právní síly předpisů, není důvodná, neboť PSP jsou vydány v přenesené působnosti na základě zákonného zmocnění a tvoří součást právního rámce regulace výstavby na území hlavního města Prahy. Nařízení PSP má stejnou právní sílu jako vyhláška MMR č. 501/2006 Sb., oba předpisy jsou prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu.

Z hlediska věcného posouzení nakládání se srážkovými vodami stavební úřad správně vycházel z požadavků § 38 PSP, přičemž z projektové dokumentace vyplývá, že hospodaření se srážkovými vodami je řešeno kombinací částečného vsakování, retence a regulovaného odtoku.

Akumulační a zasakovací zařízení dešťových vod zpracoval autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství a pro městské inženýrství Ing. Pavel Bartoš ČKAIT 0008917, HL projekt, Vrchlického 1590, Litvínov, v červenci 2021. Je navrženo odvádění dešťových vod prostřednictvím retenční nádrže a vsakovacího tělesa dešťových vod na pozemku parc. č. 2612/299 v k.ú. Braník. K tomuto řešení byla vydána souhlasná stanoviska příslušných dotčených orgánů, zejména správce vodohospodářské infrastruktury a vodoprávního úřadu.

K námitce odvolatelů týkající se údajného zhoršení schopnosti území vsakovat dešťové vody MHMP STR uvádí, že samotná změna poměru nezastavěných a zastavěných ploch není rozhodujícím kritériem, pokud je hospodaření se srážkovými vodami řešeno technickými opatřeními v souladu s právními předpisy, což je v daném případě splněno. K tvrzení odvolatele o možném zhoršení zásobování vodou v lokalitě MHMP STR uvádí, že tato námitka nebyla doložena žádnými konkrétními odbornými podklady. Z projektové dokumentace a stanovisek správců technické infrastruktury vyplývá, že napojení záměru na stávající vodovodní síť je možné a z hlediska kapacity a tlakových poměrů vyhovující. Příslušný správce vodovodní sítě nevydal k napojení záměru nesouhlasné stanovisko. Obecné tvrzení o existujících problémech se zásobováním vodou v okolních objektech nelze bez dalšího vztahovat k posuzovanému záměru, pokud není prokázána jejich příčinná souvislost.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Odvolací námitka:

Dle nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním umožňovat využití pro navrhovaný účel, tj. realizaci dané stavby; při realizaci stavby nesmí být ohrožena statika a stabilita sousedních staveb (§ 43 ad. PSP).

MHMP STR:

Z obsahu přezkoumávaného územního rozhodnutí vyplývá, že tato námitka byla v tomto řízení uplatněna, stavební úřad jí vypořádal (strana 36). Námitka odvolání č. 12 je vznesena v obdobném znění jako námitka v řízení, na kterou reagoval stavební úřad na str. 36.

Stavební úřad vycházel z podkladů předložených v řízení, zejména z Inženýrskogeologické a hydrogeologické rešerše, včetně předběžného stanovení radonového indexu zpracovali Mgr. Tomáš Kuře a Mgr. Martin Schreiber, K+K průzkum s.r.o., Novákových 6, Praha 6, v srpnu 2020.

Z hlediska požadavků PSP, zejména § 43, je v územním řízení posuzováno, zda je záměr obecně realizovatelný a zda vlastnosti pozemku nevylučují jeho využití pro navrhovaný účel. Tento požadavek byl v daném případě splněn.

Námitky odvolatelů směřující k možnému ovlivnění hladiny podzemní vody, změně proudění podzemních vod a potenciálním dopadům na stabilitu sousedních staveb se týkají především konkrétního stavebně-

technického řešení, zejména způsobu založení stavby, zajištění stavební jámy a provádění stavebních prací. Tyto otázky jsou však svou povahou předmětem navazujícího stupně projektové dokumentace a stavebního řízení, nikoliv řízení územního. Jak správně uvedl stavební úřad, podrobný návrh technického řešení, včetně zajištění stavební jámy, ochrany sousedních staveb a případných opatření proti ovlivnění hydrogeologických poměrů, bude řešen v dokumentaci pro stavební povolení, kde bude rovněž podléhat posouzení příslušnými dotčenými orgány. MHMP STR dále uvádí, že odvolatelé svá tvrzení nepředložili žádným odborným podkladem (např. oponentní inženýrskogeologické posouzení), který by závěry předložené rešerše zpochybňoval nebo prokazoval, že realizace záměru je z hlediska geotechnických podmínek objektivně nemožná či nepřípustná.

Pouhé obecné tvrzení o možných rizicích spojených se změnou hydrogeologických poměrů není způsobilé zpochybnit závěr o realizovatelnosti záměru v územním řízení.

Odvolací námitka byla posouzena jako nedůvodná.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání nejsou důvodná. Na základě výsledků přezkumů závazných stanovisek příslušnými dotčenými orgány MHMP STR v souladu s ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu odvoláním napadené rozhodnutí změnil tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Změnu provedl, protože žádného z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozil újmou z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. A.LT Architekti v.o.s., IDDS: 2x2kzyn
sídlo: Hlaváčkova č.p. 1334/19, 150 00 Praha 5-Košíře
2. Bytové družstvo Novodvorská 1133, IDDS: k27z4fx
sídlo: Novodvorská č.p. 1133/185, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
3. Bytové družstvo Vavřenova 1107/18, IDDS: t5zuhyi
sídlo: Vavřenova č.p. 1107/18, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
4. Bytové družstvo Vavřenova 1142/30, IDDS: dqjuhz7
sídlo: Vavřenova č.p. 1142/30, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
5. Bytové družstvo vlastníků domu 1106, IDDS: 2bv297i
sídlo: Vavřenova č.p. 1106/16, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
7. CPI Retail Portfolio I, a.s., IDDS: yfwdx62
sídlo: Vladislavova č.p. 1390/17, 110 00 Praha 1-Nové Město
8. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
9. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
10. Pranet s.r.o., IDDS: mujx9vy
sídlo: Lipenecká č.p. 24, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516
11. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
12. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
14. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
15. Společenství vlastníků jednotek Novodvorská 1132, IDDS: i6f32wg
sídlo: Novodvorská č.p. 1132/183, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
16. Společenství vlastníků jednotek Vavřenova 1143/28, IDDS: vfv49dy
sídlo: Vavřenova č.p. 1143/28, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
17. Společenství vlastníků Na výspě 1823, Praha 4, IDDS: rhe5cw7
sídlo: Na výspě č.p. 1823/60, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47
18. Společenství vlastníků Novodvorská 1131/181, IDDS: i4g47y8
sídlo: Novodvorská č.p. 1131/181, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
19. Společenství vlastníků Vavřenova 1108, Praha 4 - Braník, IDDS: 7deete2
sídlo: Vavřenova č.p. 1108/20, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
20. Společenství vlastníků Vavřenova 34, 36, 38, IDDS: ufqevvw

- sídlo: Vavřenova č.p. 1138/34, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
21. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
22. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
23. Adéla Brajerová, IDDS: 3nv75g4, trvalý pobyt: Vavřenova č.p. 1171/10, Praha 4-Braník, 142 00
24. Ing. Jiří Dejmek, IDDS: 8ppktsx, trvalý pobyt: Údolní č.p. 1104/99, Praha 4-Braník, 142 00
25. Mgr. Gabriela Dejmková, Údolní č.p. 1104/99, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
26. Ivana Jančarová, Vavřenova č.p. 1171/10, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
27. Petr Kadlec, IDDS: 8gfmf67, trvalý pobyt: V Betlémě č.p. 115, 281 67 Stříbrná Skalice
28. Hana Korbová, Vavřenova č.p. 1171/10, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
29. Blanka Koubková, Vavřenova č.p. 1143/28, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
30. Lenka Křenková, Vavřenova č.p. 1171/10, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
31. Tereza Mádle, IDDS: wjvad6m, trvalý pobyt: Údolní č.p. 1104/99, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
32. Věra Navrátilová, Vavřenova č.p. 1171/10, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
33. Mgr. Viktor Puci, IDDS: tbsyuvz, trvalý pobyt: Údolní č.p. 1103/101, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
34. Lenka Štiková, Vavřenova č.p. 1171/10, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
35. Prokop Závodský, Údolní č.p. 1104/99, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
36. Bytové družstvo spoluvlastníků Jílovská 1164-1165, IDDS: 66qubwq
sídlo: Jílovská č.p. 1164/67, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411
37. Bytové družstvo Vavřenova 1141, IDDS: njjn24w
sídlo: Vavřenova č.p. 1141/32, Praha 4-Braník, 142 00 Praha 411

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

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

III. ostatní:

40. BOHEMIATEL, s.r.o., IDDS: 4mqsbwz
sídlo: Libušská č.p. 27/210, Praha 4-Libuš, 142 00 Praha 411
41. České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f
sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
42. Fine Technology Outsourcing, s.r.o., IDDS: mycxmtp
sídlo: Tylova č.p. 473/27, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1
43. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
44. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, Antala Staška č.p. 2059/80b, Praha 4 + **spis**

IV. na vědomí:

45. MHMP STR/Fr