



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 977720/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 944348/2026/STR

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Jiřina Durčáková
236 00 4769
Počet listů: 7
Datum:
27.10.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podal

Rezidence Vysoká cesta s.r.o., IČO 09439161, Vlastislavova 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle, kterého zastupuje Ing. Karla Polydorová, Běchorská 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

proti rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Praha 4, odbor stavební pod č.j. **P4/561822/26/OST/FATU, spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK ze dne 22.7.2026,** jehož předmětem je

- I. Dle ust. § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů zamítnutí žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“, na pozemcích parc.č. 171, 188/1, 189, 2920 a 2931 k.ú. Braník a parc.č. 1924 a 1934/2 k.ú. Podolí při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, včetně přípojek vodovodu a kanalizace, úpravy distribuční sítě elektro NN PRE distribuce, a.s., přeložky veřejného osvětlení, přeložky elektronického komunikačního vedení spol. CETIN a.s. a pěších komunikací a zpevněných ploch;
- II. Dle ust. § 51 odst. 3 správního řádu ve spojení s ust. § 249 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, ve znění pozdějších předpisů zamítnutí žádosti o povolení odstranění stavby „opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24“, na pozemcích parc.č. 171 a 189 k.ú. Braník při ulici V Podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, nacházejících se v místě navrhované stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“;

rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. P4/561822/26/OST/FATU, spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK ze dne 22.7.2026 se **ruší a věc se vrací k novému projednání.**

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

Marcela Laubová, nar. 26.10.1971, Vysoká cesta 129/22, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47
František Peringer, nar. 13.5.1949, Boženy Němcové 1963/35, Předměstí, 746 01 Opava 1
ROTOCAST a.s., Holečkova 2234/56, 150 00 Praha 5-Smíchov
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
Pražská teplerenská a.s., Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
Technologie Hlavního města Prahy, a.s., Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 4, odbro stavební (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/561822/26/OST/FATU, spis.zn. P4/306828/24/OST/HROK ze dne 22.7.2026, kterým zamítl žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“ a zamítl žádost o odstranění stavby „opěrných zdí u objektu Vysoká cesta č.p. 130/24“. Proti tomuto rozhodnutí podala společnost Rezidence Vysoká cesta s.r.o., IČO 09439161, Vlastislavova 152/4, 140 00 Praha 4-Nusle, kterého zastupuje Ing. Karla Polydorová, Běchorská 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913 (dále jen odvolatel) odvolání.

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

K podanému odvolání se vyjádřila Mgr. Lucie Wachtlová a Mgr. Jan Slanina. Dle jejich vyjádření odvolatel uvádí hrubě zkreslené skutečnosti ohledně staveb v okolí. Sporují odvolatelovo tvrzení ohledně podlažnosti okolních staveb. Se stavebním úřadem se rovněž ztotožňují ohledně posouzení uliční čáry. S napadeným rozhodnutím souhlasí a navrhuje odvolání zamítnout a rozhodnutí potvrdit.

Dále se k podanému odvolání vyjádřila paní Marcela Laubová. Uvedla, že se ztotožňuje s posouzením stavebního úřadu. Stavba neodpovídá charakteru zástavby. Dále vyjadřuje obavu o stabilitu svahu a následně o stabilitu jejího domu. Nepřipouští zásah do jejího pozemku a souhlas neposkytuje. Navrhuje, aby bylo odvolání zamítnuto a rozhodnutí potvrzeno.

K podanému odvolání se vyjádřili Mgr. A. Jan Procházka a Mgr. A. Johanka Ovčáčková. Tito se rovněž s napadeným rozhodnutím ztotožňují. Připojují se k vyjádření Mgr. Lucie Wachtlové a Mgr. Jana Slaniny. Zdůrazňují rovněž nestabilitu svahu a zpochybňují tvrzení odvolatele.

K odvolání se vyjádřila rovněž Ing. Lucie Gonzálesová. Záměr bude mít vliv na její pozemky, které se nacházejí nad plánovanou stavbou. Souhlasí s vyjádřením Mgr. Lucie Wachtlové a Mgr. Jana Slaniny.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 24.7.2026, odvolání bylo podáno dne 4.8.2026. Jedná se tedy o odvolání včasné a přípustné.

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

Odstranění se týká opěrných zdí při ulici V podhájí a pěší komunikaci Vysoká cesta v Praze 4, nacházejících se v místě navrhované stavby nazvané „Residence Vysoká cesta“. (pozn. STR podle seznamu ulic v Praze Braník je V podhájí, nikoliv V Podhájí).

Záměr je navržen do lokality popsané v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (UAP) jako 131 Dvorce se stabilizovanou zástavbou heterogenní struktury, s typickou podlažností 5, min. počet podlaží 1 a max. počet 9. Heterogenní struktura je strukturálně nejrozmanitější typ struktury, kombinující tři vztahy uliční a stavební čáry. Obsahuje jak blokovou strukturu, tak princip zástavby zahradního města a částečně i typ modernistického sídliště.

Navržený záměr je umístěn do svahu u křižovatky ulic V podhájí a pěší komunikace Vysoká cesta. Zahrada záměru zasahuje do lokality 873 Branické skály. Na pozemku parc. č. 171 v k.ú. Braník bylo rozhodnutím č.j. P4/011888/14/OST/PEFI z 05.02.2014 povoleno odstranění rodinného domu č.p. 130 Braník, odstranění není dosud dokončeno.

Předmětem žádosti je podle údajů uvedených v dokumentaci novostavba bytového domu o 6 nadzemních a 2 podzemních podlažích s plochou střechou, opatřenou zelení. Objekt obsahuje v nadzemní části 17 bytových jednotek, v podzemní části 24 parkovacích stání. Plocha pozemků záměru par.č. 171, 188/1 a 189 v katastrálním území Braník je 4 035 m², z toho plocha pozemků v zastavitelném území parc.č. 171 a 189 v katastrálním území Braník je 1 414 m², zastavěná plocha nadzemních podlaží (1. NP – 6. NP) je 699 m², zastavěná plocha celkem je 886 m², hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží je 2 413 m², obestavěný prostor nadzemní části objektu je 8 938 m³. Hmotu domu je rozvržena do 3 nadzemních částí, které stoupají po svahu jižním směrem od ulice V podhájí, takže se objekt pohledově uplatňuje jako 3

samostatné budovy. Nejníže je navržena hmota se 2 podzemními a 4 nadzemními podlažími, z úrovně 2.NP se prochází do výše položené části domu, která má 2. až 4.NP a nejnižší část dosahuje až do 5.NP. Podlaží jsou různě ustoupená, takže před některými pokoji vznikají terasy.

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

Napojení stavby na veřejnou dopravní infrastrukturu je navrženo dvěma novými sjezdy na místní komunikaci III. třídy ulici V Podhájí formou zesíleného chodníkového přejezdu, kterými jsou samostatně napojeny podzemní hromadné garáže bytového domu v 1. a 2. PP. Vstup je rovněž z ulice V Podhájí.

Žádost byla podána 24.06.2024 (podle zákona č. 183/2006 Sb.). Stavební úřad vydal výzvu k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením č.j. P4/122556/25/OST/HROK ze dne 3.3.2025. Žádost byla doplněna dne 1.8.2025. Stavební úřad vydal 2. výzvu k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením č.j. P4/787132/25/OST/HROK ze dne 4.9.2025. Protože po kontrole doplnění stavební úřad zjistil, že nebyl řádně vygenerovaný celý dokument 2. výzvy k doplnění žádosti a žádost nemá ještě některé další podklady potřebné pro její řádné posouzení, byl žadatel vyzván 3. výzvou k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno usnesením č.j. P4/850460/25/OST/HROK ze dne 11.9.2025. Žádost byla doplněna dne 21.12.2025 a naposledy dne 22.12.2025.

V napadeném rozhodnutí stavební úřad uvedl k doplnění žádosti, že žádost ani po jejím posledním doplnění nebyla úplná (na str. 3 až 5 vypsaly chybějící podklady), ale vzhledem k tomu, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zamítl, z důvodu ekonomie řízení nepožadoval dále její doplnění.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení o umístění stavby a vyrozuměl účastníky o zahájení řízení o odstranění stavby opatřením č.j. P4/289324/26/OST/HROK z 24.04.2026.

Žádost byla zamítnuta napadeným rozhodnutím z 22.07.2026, tedy po 7 měsících od posledního doplnění a po 3 měsících od oznámení zahájení řízení.

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

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 24.6.2024, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

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

Rozpor s ust. § 6 správního řádu – Odvolatel podal žádost dne 24.6.2024. Stavební úřad řízení přerušoval a vyzýval celkem 3x k doplnění. Stavební úřad žádost zamítá, avšak současně uvádí, že žádost nebyla kompletně doplněna. Stavební úřad odvolatele neupozornil, že by zvažoval zamítnutí žádosti. Odvolateli není zřejmé, proč stavební úřad zahájil řízení z důvodu „ekonomie řízení“,

Tento postup je v rozporu s ust. § 6 správního řádu. Stavební úřad by měl věci vyřizovat bez zbytečných průtahů a tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co nejméně zatěžuje. Stavební úřad však činí opačné kroky, což je zřejmé ze spisového materiálu. Skutečnost, že je záměr v rozporu s právními předpisy mohl stavební úřad seznat již v roce 2024 při podání žádosti.

V návaznosti na podání žádosti stavební úřad vyzval žadatele k doplnění údajů, které je potřeba znát pro posouzení žádosti. Výzva č. I z 3.3.2025 je oprávněná. Podáním z 01.08.2025 (list spisu č. 5) byla žádost doplněna, stavebník vypsál jednotlivé požadavky stavebního úřadu a přidal k nim komentář. Stavební úřad shledal podání nedostatečným a ve výzvě z 4.9.2025 č.j. P4/787132/25/OST/HROK jednotlivé body týkající se dokumentace opakoval, požadavky na souhrnnou technickou zprávu rozšířil, respektive uvedl požadavky nové.

Lze konstatovat, že některé požadavky jsou nad rámec rozsahu dokumentace pro územní řízení, např. prokázání realizovatelnosti stavby rozsahem záborů v bodě 4. Tyto skutečnosti budou zřejmé až při zpracování projektové dokumentace. V územním řízení se neposuzuje realizovatelnost stavby, ale vliv stavby na okolí. Totéž platí o požadavcích zákresu dilatačních úseků do půdorysů v bodě 9. V dokladové části vyžadoval doložení seznamu stanovisek a vyjádření (bod 15), což vyhláška o dokumentaci staveb takto konkrétně nestanoví, i když pro přehlednost je seznam vhodný. Nad rámec dokumentace pro územní rozhodnutí je požadována studie denního osvětlení navrhovaného objektu (bod 21), která musí být doložena až na základě závazné projektové dokumentace, kde jsou definitivně stanoveny kromě dalšího půdorysy bytů a velikosti oken. V dokumentaci k územnímu rozhodnutí se půdorysy dokládají jen jako podklad, ale neověřují se a projektová dokumentace je může změnit. Požadavek na studii denního osvětlení opatřenou razítkem oprávněné osoby jde rovněž nad rámec dokumentace. Studie slouží jako podklad projektantovi, aby doložil soulad s PSP v dokumentaci, kterou opatří svým autorizačním razítkem. Žádný právní předpis nestanoví, kdo je oprávněn studii zpracovat. Podklady studie denního osvětlení připraví projektant na základě dokumentace, studii může zpracovat kdokoliv, kdo má příslušný výpočetní program.

Ve třetí výzvě z 11.09.2025 žádal stavební úřad např. doložení sklonů chodníků (bod 2), což mohl skutečně vyžadovat již v roce 2024. Doložení podélných řezů (bod 3) každou rampou je nadbytečné, v dokumentaci k územnímu řízení se dokládají charakteristické řezy. Sklon rampy má být vyznačen v půdoryse nebo situaci. Otázky proveditelnosti detailů (bod 4) se neřeší v územním řízení, ale v řízení o povolení záměru.

Z uvedeného vyplývá, že stavební úřad zamítl žádost z důvodů odlišných od těch, pro které požadoval její doplnění. Odvolací správní orgán proto shledává tuto námitku důvodnou, neboť postupem stavebního úřadu byl odvolatel opakovaně zatěžován povinnostmi doplňovat dokumentaci a předkládat podklady, jejichž doložení nebylo pro následné posouzení záměru v územním řízení dle následného posouzení stavebního úřadu rozhodující. Stavební úřad tak požadoval doplnění údajů a podkladů, které nemohly ovlivnit výsledek řízení, neboť žádost byla následně zamítnuta z jiných důvodů. Takový postup není v souladu se zásadou hospodárnosti a rychlosti řízení podle § 6 správního řádu, podle níž má správní orgán postupovat tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány.

Námitka je důvodná.

Charakter zástavby – Stavební úřad pouze shrnuje, že všechny vybrané objekty mají výšku do 12m. Stavba na pozemku parc.č. 187/5 k.ú. Braník má 4 nadzemní podlaží s výškou římsy 12m. Výška římsy je brána dle ÚAP pouze k úrovni 3. NP, ale protože 4. NP nesplňuje parametry § 27 odst. 2 PSP, musí být také uvažováno, proto je výška cca 13m.

Objekty na pozemcích parc.č. 201 a 202 k.ú. Braník mají 4 nadzemní podlaží. 1. NP nesplňuje parametry podzemního podlaží, proto je nutné s ním ve vztahu k úrovni terénu uvažovat. Výška římsy v tomto případě činí 12,2 m.

Objekty na pozemcích parc.č. 435/2 a 440/1 k.ú. Braník. Stavba na pozemku parc.č. 435/2 k.ú. Braník má 106m, nikoli stavebním úřadem uváděných 8,7 m a jednak žadatel těmito příklady ukázal různorodost zástavby. K výškové regulaci odvolatel předložil ve vyjádření ze dne 16.6.2026 tento rozbor: Z hlediska výškových hladin se v daném bloku nachází následující výškové hladiny: hladina V při ulici Podolská, hladina II při ulici Vysoká cesta, hladina III a hladina IV při ulici V Podhájí. Tento rozbor neodporuje rozboru stavebního úřadu. Je irelevantní, zda se stavba s výškou 21m nachází ve vzdálenosti 550m od záměru, jak uvádí stavební úřad, protože objekty podél ulice Podolská v úrovni záměru spadají do hladiny V (15 až 21m) se svojí výškou římsy 17,5 m. Existence této výškové hladiny je jasně daná, ačkoli se jí stavební úřad snaží zpochybnit. Navržený záměr tuto výškovou regulaci nepřesahuje.

V zbývajících částech území odvolatel označuje výškové hladiny II, III a IV a nijak nevybočuje z hodnocení stavebního úřadu. Stavební úřad se účelově snaží naznačit, že všude v území jsou izolované rodinné domy a menší 3 podlažní bytové domy, ale v předmětném území je zástavba skutečně různorodá a kritizovaný dům Na Zvoničce 1014 a 1015, který nelze podle stavebního úřadu, pro vyhodnocení použít, neboť do území nezapadá

Stavební úřad pouze bez jakýchkoli souvislostí hodnotí stavby, které byly použity v odůvodnění žadatele, aniž by se zabýval lokalitou jako celek, ze které by vyhodnotil, že zástavba zde není jednotná, ale je natolik různorodá, že navržený záměr s výškou římsy 16,5m není v místě neobvyklý.

Pro posouzení začlenění záměru je třeba vymezit území, do něhož se záměr začleňuje. Stavební úřad toto vymezil na str. 19 napadeného rozhodnutí ulicemi popisem „Vysoká cesta, V Podhájí, K Vysoké cestě a Na Zvoničce, ve které se nachází zástavba izolovaných rodinných domů, jednotlivých vil a menších 3 podlažních bytových domů, případně dvojdomů.“

Lze doplnit, že stavební úřad vymezil území s charakteristickou zástavbou individuálních staveb v zahradách, kde stavební čára je volná, využil tedy tu část lokality, která se blíží svým charakterem

zahradnímu městu. Na pozemcích jsou stavby vesměs umístěny souběžně s hranicemi pozemku, výjimkou je objekt na nárožním pozemku parc. č. 1282/2 v k.ú. Braník. Některé objekty zasahují až k čáře uliční, jiné jsou odsazené. Zahrady jsou v zadní části pozemků, jejich velikost je různá. Vzdálenost mezi zahradními fasádami domů vychází tudíž z velikosti zahrad a z odsazení budov od uliční čáry. Vzhledem ke vzájemné pozici pozemků lze konstatovat, že odstupy mezi jednotlivými domy jsou rovněž různé, nelze vysledovat pravidlo. V horním konci ulice V podhájí je v důsledku konfigurace terénu budova č.o. 20 propojena s budovou Nad Lomem 39a.

Posouzení souladu záměru s charakterem území přísluší stavebnímu úřadu, který své území zná. Pokud by měl odvolací správní orgán v souladu s judikaturou (např. 11A 59/2014 – 42 z 02.12.2014: *„Pouhý odkaz na odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu se tedy v případě zpochybnění jeho závěrů jeví v posuzované věci jako nedostatečný a v žádném případě nemůže nahradit vlastní správní uvážení odvolacího úřadu v tomto směru. Žalovaný by se tak zbavoval své aktivní role v rozhodovacím procesu a jeho role by v krajním případě byla zredukována na pouhé deklarování závěrů prvoinstančního úřadu cestou formálního vydání rozhodnutí. Je zřejmé, že takovou pasivní roli odvolacímu správnímu úřadu zákon nepřisuzuje.“*) vyslovit vlastní názor, bylo by třeba upozornit, že při vymezení charakteru území je třeba zohlednit i další aspekty, nejen výkresy UAP.

Jedním z prvků, které se podílejí na charakteru prostředí, je terén, který v daném případě hraje významnou roli. Stavební úřad nezdůvodnil, proč do vymezené části území nezahrnul bytové domy č.o. 6 až 12 při ulici Podolská. Při průchodu ulicí Vysoká cesta je zřejmé, že tyto domy jsou organickou součástí zástavby svahu, který vychází z Branických skal a pokračuje k ulici V podhájí. Tyto domy tvoří patu předmětného svahu a oddělují ho od roviny pokračující od paty svahu přes ulici Modřanská. Dále není dostatečně zřejmé, proč je do posuzovaného území zahrnuta část zástavby podél ulice K Vysoké cestě, která leží hluboko pod ulicí V podhájí. Lze také stavebnímu úřadu vytknout, že dostatečně nepopsal charakteristické znaky jím vymezeného prostředí. Charakter prostředí nelze popsat jednou větou nebo jednou veličinou, sestává z mnoha složek, jako např. prostorové uspořádání, architektonické prvky, přírodní a krajinné podmínky, vizuální a vnímatelné vlastnosti. Zdůvodnění výběru území, do kterého se záměr začleňuje, je nejasný a tudíž nepřezkoumatelný.

Rozpor s § 20 PSP popsal stavební úřad na str. 23. Zde však vymezil posuzované území odlišně od str. 19, opět bez dostatečného zdůvodnění: Plocha záměru se nachází v obytné zástavbě rodinných a bytových domů podél ulic V Podhájí, Vysoká cesta, K Vysoké cestě, Na Lomem a Podolská. Dále se nejasně zaměřil na „okolní zástavbu“, aniž by přesně specifikoval, jakou část území vlastně posuzuje.

Lze shrnout, že odůvodnění není jednoznačné, stavební úřad by měl zdůvodnit, jakou část lokality bude posuzovat z hlediska charakteru území pro posouzení začlenění záměru do vystavěného prostředí a vymezit charakteristické vlastnosti. Fakt, že záměr zasahuje do větší vzdálenosti od komunikace, než sousední domy, není dostačujícím důvodem pro zamítnutí záměru pro rozpor s § 20 PSP. Je třeba posoudit tvar a velikost pozemku a zohlednit fakt, že se jedná o nároží, zatímco většina pozemků v lokalitě nárožní není, vymezit charakteristické znaky lokality, pracovat s terénem, který v této části hraje významnou roli, uvažovat s pohledovým uplatněním záměru apod.

Pro úplnost lze doplnit, že lokalita je v prudkém svahu, tudíž je logické, že domy jsou řazeny nad sebou, výškově se objevují v různých průhledech. Podle názoru odvolacího správního orgánu záměr, který osazuje do svahu nad hlavní hmotu ještě dvě další hmoty, nemá potenciál tímto charakter prostředí narušit.

Námítka je v části důvodná, v části nepřezkoumatelná.

Půdorysné rozměry – odvolatel ve svém vyjádření ze dne 16.6.2026 uvedl, že z hlediska půdorysných rozměrů jednotlivé objekty záměru odpovídají okolní zástavbě tvořené solitérními objekty i stavbami bytovými, neboť hmota celkové stavby je rozdělena do třech částí. Objekty jsou navrženy jako členité a jsou vepsány do obdélníků. Navržená stavba odpovídá okolní zástavbě i co se týče půdorysných rozměrů.

Odvolatel netvrdí, že se jedná o 3 bytové domy, ale o 1 bytový dům rozdělený na 3 části, pokud stavební úřad tvrdí, že je nutné posuzovat půdorysně stavbu jako jednu budovu, nemá tato skutečnost oporu v žádném právním předpisu, a pokud se opírá u §27 odst. 1 PSP, že jen v případě výšky lze stavbu rozčlenit, pak je nutné uvést, že pokud není zákonem zakázáno posuzovat ve vztahu k okolí stavbu po jasně definovaných částech, pak je toto možné. Projektant navrhl stavbu tak, aby působila jako solitérní objekty a je přece na místě ji ve vztahu k území takto posuzovat. Rigidní postup stavebního úřadu, který je v rozporu s § 2 správního řádu, kdy stavební úřad postupuje zcela mimo rámec právního předpisu, není na místě. Stavební úřad se nezabýval rozbořem uvedeným výše a jenom sdělil, že stavba je jedna a on ji bude z hlediska půdorysných rozměrů takto posuzovat. S tímto se odvolatel neztotožňuje.

Odvolací správní orgán konstatuje, že v daném případě se sice jedná o jednu stavbu, což nerozporuje ani odvolatel, tato skutečnost však sama o sobě není rozhodující pro posouzení jejich půdorysných rozměrů ve vztahu k okolním stavbám. Z kontextu a účelu regulace obsažené v PSP vyplývá, že při posuzování půdorysných rozměrů záměrů v souvislosti s jejich začleněním do vystavěného prostředí je třeba zohlednit především jejich skutečné prostorové uspořádání a půdorysný rozsah, v jakém se pohledově uplatňují.

Pro posouzení uvedeného hlediska je proto podstatné, jaké půdorysné rozměry mají jednotlivé části záměru, které se projevují nad úrovní okolního terénu, a jaký je jejich vzájemný vztah. Samotná skutečnost, že jsou tyto části stavebně propojeny společnou podzemní podnoží, ještě neznamená, že je z hlediska jejich půdorysných rozměrů nutné vycházet z celkového půdorysného rozsahu této podnože. Podzemní podnož totiž nemusí odpovídat půdorysnému rozsahu nadzemních částí stavby, které se skutečně uplatňují ve vztahu k okolní zástavbě.

Odvolací správní orgán proto přisvědčuje odvolateli v tom, že pro posouzení půdorysných rozměrů záměru ve vztahu k okolním stavbám je třeba vycházet z půdorysných rozměrů jeho pohledově se uplatňujících částí, nikoliv bez dalšího z celkového půdorysného rozsahu společné podzemní podnože. Skutečnost, že se z hlediska stavebnětechnického jedná o jednu stavbu, není sama o sobě důvodem pro to, aby byly její půdorysně oddělené nadzemní části pro účely tohoto posouzení považovány za jediný půdorysně souvislý celek.

Námítka je důvodná.

Stavební čára – Dle vyjádření odvolatele ze dne 16.6.2026 navržená stavba nevytváří novou stavební čáru. V ulici V Podhájí se nachází stavební čára volná a stavební záměr ji nenarušuje. Rovněž nenarušuje stavební čáru volnou v ulici Vysoká cesta. Záměr je rozdělen na 3 nadzemní části, aby neevokoval mohutnou zástavbu. Objekt nevytváří směrem do vnitrobloku žádnou novou stavební čáru, podél objektů

není situováno žádné uliční, ani veřejné prostranství. Nelze dovodit stavební čáru do zahrad, neboť každý z objektů je situován různorodě. Zástavba není v místě jednotná. Stavební úřad tuto argumentaci nijak nekomentuje a nerozporuje ji. Odvolatel dále argumentuje jednotlivými stavbami v okolí.

Námítka je obsáhlá, týká se různých názorů na různé objekty v lokalitě. Podstata se však jednoznačně týká konstatování stavebního úřadu na str. 26, kdy zdůvodnil rozpor s § 21 a 22 PSP tím, že zástavba se rozšiřuje směrem do vnitrobloku. Toto zdůvodnění není správné, námitka je důvodná. Stavební úřad sice konstatuje, že stavební čára vymezuje blok po jeho obvodu, ale následně dochází k závěru, že záměr je v rozporu se stavební čarou, protože zasahuje významně do vnitrobloku.

Předmětný blok je vymezen nejasně, ale je zřejmé, že pozemek záměru přiléhá k ulicím V Podhájí a Vysoká cesta, kde je stavební čára volná, záměr je se stavební čarou v souladu. Ve vnitrobloku se stavební čára nevymezuje.

Námítka je důvodná.

Ohrožení stability svahu – Ve vyjádření ze dne 16.6.2026 odvolatel uvedl, že v rámci projektové dokumentace je předložena dokumentace zajištění stavební jámy zpracovaná Ing. Janem Šulckem, ČKAIT 0005043 v oboru statika a dynamika staveb. Byl předložen inženýrskogeologický průzkum zpracovaný Mgr. Jeronýmem Lešnerem, z něhož vyplývá způsob založení a zajištění stavební jámy, a to především ve vztahu ke stávajícím svahům. Závěry průzkumu byly v projektové dokumentaci respektovány. Ohrožení stability svahu bylo uvažováno a záměr byl navržen tak, aby k němu nedošlo.

Předmětem posouzení je dokumentace pro územní řízení. Stavební úřad účelově opomenul informace vyplývající z průzkumu a zapomněl, že se jedná o dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. V dalších stupních dojde k rozpracování věci a pokud bude nutná úprava způsobu založení, bude toto následně řešeno. Vlastní založení stavby není předmětem umístění stavby, ale až předmětem povolení záměru.

Řešení pažení stavební úřad požaduje, aby bylo řešeno autorizovanou osobou v oblasti geotechniky. Předložené zajištění stavební jámy, které je podkladem dokumentace pro vydání územního rozhodnutí bylo zpracováno Ing. Janem Šulcem, obor statika a dynamika staveb. Pokud stavební úřad vyžadoval zpracování autorizovanou osobou v jiném oboru, měl tuto skutečnost žadateli sdělit, což neučinil.

Není zřejmé, jaké další informace stavebnímu úřadu pro stupeň územního rozhodnutí chybí. V dalším stupni při povolování stavby bude předložen detail řešení stavební jámy, který bude následně také řešen dokumentací pro provádění stavby.

Odvolací správní orgán uvádí, že odvolatel správně poukazuje na skutečnost, že předmětem řízení je dokumentace pro územní řízení. Stavební úřad v této souvislosti požaduje doložení údajů přesahujících rozsah dokumentace stanovený pro vydání územního rozhodnutí.

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, je v části B, bodě B.1 písm. h), požadován popis vlivu stavby na okolní stavby a pozemky a ochrany okolí stavby před jejími negativními účinky. Část D uvedené přílohy dále stanoví požadavky na předložení charakteristických půdorysů, charakteristických řezů, zejména s ohledem na hloubku založení stavby, a základních pohledů dokumentujících začlenění stavby do stávající zástavby. Vyhláška však v tomto rozsahu nepožaduje podrobný popis navrženého konstrukčního řešení stavby.

Účelem územního rozhodnutí je posoudit přípustnost umístění záměru v konkrétním území, nikoliv povolit jeho vlastní realizaci. Územní rozhodnutí tedy zakládá možnost umístit stavbu za stanovených podmínek a umožňuje pokračovat v přípravě záměru, samo o sobě však neopravňuje stavebníka k jeho provedení. Podrobné posouzení technického řešení stavby, včetně její stability a případného zajištění svahu, proto náleží do navazující fáze povolování záměru, v níž se posuzuje konkrétní návrh stavebního a konstrukčního řešení.

Odvolací správní orgán současně uvádí, že samotná skutečnost, že v dané fázi řízení není doloženo podrobné konstrukční řešení stavby, neznamená, že je záměr technicky neproveditelný. Z dosavadní stavební praxe vyplývá, že technické řešení staveb lze zpravidla nalézt i při složitějších místních podmínkách, a to volbou odpovídajících konstrukčních prvků a technologických postupů.

Námítka je důvodná.

Dotčení pozemku parc.č. 172 k.ú. Braník – Stavební úřad uvedl, že bude prováděna trysková injektáž na pozemku parc.č. 172 k.ú. Braník a nebyl doložen souhlas vlastníka. Stavební úřad rovněž uvedl, že trysková injektáž nevyžaduje umístění stavby, ale vyžaduje povolení stavby. Tento postup neodpovídá požadavkům stavebního zákona, na pozemku parc.č. 172 k.ú. Braník se žádná stavba neumísťuje.

Odvolatel se domnívá, že pokud existuje možnost potřeby zásahu do sousedního pozemku, lze to řešit až v dalším stupni. Tato myšlenka je mylná. V dokumentaci pro územní řízení se posuzuje vliv stavby na okolí. Na pozemku parc. č. 172 v k.ú. Braník stojí budova č.p. 129 v k.ú. Braník, která byla podle údajů z veřejného dálkového přístupu dokončena k 31.12.1919. Vlastník předmětného pozemku podal v řízení námitky, které stavební úřad řešil na str. 12 a 13 napadeného rozhodnutí. Z námitek vyplývá, že vlastník předmětného pozemku nesouhlasí s jakýmkoliv zásahem do svého pozemku. Pokud stavebník nezajistil informace o okolních stavbách v takovém rozsahu, aby bylo postaveno najisto, že ovlivněny záměrem nebudou, nelze dokumentaci považovat za úplnou. Jedná se sice o možnost umístění stavby, nikoliv o její provádění, ale jak uvedeno výše, v této fázi je třeba znát hloubky založení okolních budov pro to, aby mohlo být uvedeno, jaké vlivy na okolní stavby může záměr generovat. Pokud bude potřeba umístit kotvy do sousedních pozemků, byť se jedná o dočasné stavby, které po vybudování podzemní stavby svoji funkci ztratí, je třeba kotvy umístit v rozhodnutí o umístění stavby a k tomu doložit souhlas vlastníka pozemku.

Stavebník nezajistil všechny informace o sousedních stavbách tak, aby mohl být jednoznačně stanoven vliv stavby na okolí. Vyhláška o dokumentaci staveb jednoznačně vyžaduje doložení řezů s ohledem na hloubku založení sousedních objektů. Odvolatel by tak měl dokumentaci v tomto směru doplnit a upřesnit.

Námítka je nedůvodná.

Proslunění, osvětlení – Stavební úřad uvedl, že nebyl dostatečně z hlediska zastínění posouzen objekt na pozemku parc.č. 1282/2 k.ú. Podolí, a to okno obytné místnosti v přízemí. Odvolatel ověřil, že bylo posouzeno okno ve 2. NP a okno pod úrovní terénu posouzeno nebylo, neboť se zpracovatel domníval, že se nejedná o obytnou místnost. Stavební úřad měl odvolatele vyzvat k doplnění studie již na počátku řízení. Studie byla následně doplněna v rámci odvolacího řízení.

Odvolatel poukazuje na to, že stavební úřad považoval studii vlivu stavby na denní osvětlení sousedního domu za nedostatečnou, ale vytkl to až v napadeném rozhodnutí. Námítka je důvodná, stavební úřad měl

stavebníka vyzvat k nápravě již v roce 2024. Současně s podaným odvoláním byla doložena aktualizovaná studie osvětlení zpracována Ing. Luborem Kopačkou, Fyzikálně technická analýza staveb.

S ohledem na skutečnost, že rozhodnutí stavebního úřadu je tímto rozhodnutím zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání, stavební úřad znovu vyhodnotí proslunění a osvětlení ve světle tohoto nově doloženého podkladu.

Námítka je důvodná.

Nesoulad stavby s PSP – v poslední části odvolání odvolatel opakuje výše uvedené argumenty a vyjadřuje se opětovně k charakteru lokality, výšce stavby, hloubce zástavby a vliv k veřejným prostranstvím a půdorysným rozměrům.

Argumenty odvolatele byly posouzeny výše v tomto rozhodnutí, přičemž byly částečně vyhodnoceny jako důvodné.

Odvolací správní orgán shledal důvodnou námitku týkající se porušení zásady hospodárnosti a rychlosti řízení, neboť stavební úřad opakovaně požadoval doplnění dokumentace a podkladů, z nichž některé přesahovaly požadavky kladené na dokumentaci pro územní řízení, a žádost následně zamítl z jiných důvodů. Dále přisvědčil odvolateli, že při posuzování půdorysných rozměrů záměru je třeba zohlednit pohledově se uplatňující nadzemní části stavby, nikoliv bez dalšího celkový půdorysný rozsah společné podzemní podnože. Za důvodnou považuje rovněž námitku týkající se stavební čáry, neboť její vymezení se vztahuje k obvodu bloku a stavební úřad nedostatečně odůvodnil závěr, že záměr zasahující do vnitrobloku je s tímto požadavkem v rozporu. V otázce charakteru území odvolací správní orgán shledal odůvodnění stavebního úřadu zčásti nedostatečným a nepřezkoumatelným, zejména pokud jde o vymezení posuzované lokality, její charakteristické znaky a zohlednění konfigurace terénu.

Za důvodnou označil rovněž námitku týkající se požadavků na podrobnost konstrukčního řešení ve fázi územního řízení, neboť podrobné řešení stability stavby a zajištění stavební jámy náleží zásadně do navazující fáze povolování záměru. Naopak námitku týkající se možného zásahu do sousedního pozemku parc. č. 172 v k. ú. Braník shledal nedůvodnou, jelikož nebyly dostatečně doloženy informace potřebné k posouzení vlivu záměru na okolní stavby a případné potřeby umístění kotev na cizím pozemku. Námitku týkající se denního osvětlení považuje za důvodnou, neboť nedostatky studie měly být řešeny již v průběhu řízení; stavební úřad však v novém projednání zohlední také aktualizovanou studii předloženou v odvolacím řízení.

Námítka je částečně důvodná.

Stavební úřad by měl v novém projednání zejména jednoznačně stanovit území, které je pro posouzení začlenění záměru rozhodující.

Je třeba zdůraznit, že argumentace tím, že pokud se svah zřítí, bude regulovaná výška větší (jak rozebráno na str. 25 napadeného rozhodnutí) je neoprávněná, stavební úřad předjímá situaci, která nenastala.

Výšky staveb při jižní straně ulice V podhájí a východní straně ulice Vysoká cesta spadají podle PSP § 25 do hladiny IV (podle č.p. 1185 v k.ú. Braník) v rozmezí 9 až 16 m, ale pokud se zahrnou do území, v němž se záměr projeví, i domy na adrese Podolská 6 až 12 (viz. výše), je výška stavby v pořádku.

S ohledem na výše uvedené rozhodl odvolací správní orgán tak jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

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

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

3. ROTOCAST a.s., IDDS: teef4t6

sídlo: Holečkova č.p. 2234/56, 150 00 Praha 5-Smíchov

4. Karla Polydorová, IDDS: 25tirnj

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

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

5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

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

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

7. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

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

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

9. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58
10. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
11. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
12. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

II. ostatní

14. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
15. 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
16. 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
17. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, IDDS: ergbrf7
sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4 + spis

III. na vědomí

18. MHMP STR spis