



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
MHMP 365464/2026  
Sp. zn.:  
S-MHMP 1033234/2025/STR

Vyřizuje/tel.:  
JUDr. Klára Kayedová  
236 00 4771  
Počet listů/příloh: 9/0  
Datum:  
5.5.2026

## 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

**Mgr. David Bodeček, nar. 15.3.1980, U obecního dvora 802/8, 110 00 Praha 1-Staré Město, Sened Gharaibeh, nar. 10.12.1977, Střelničná 1977/20, Praha 8-Libeň, 182 00 Praha 82, Městská část Praha 1, Mgr. Jan Brabec, IČO 00063410, Vodičkova 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město**

(dále jen "odvolatelé") proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Haštal Invest s.r.o., IČO 02576902, Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8-Libeň, kterého zastupuje KRR Architektura s.r.o., IČO 27113680, Bartoškova 1448/26, 140 00 Praha 4-Nusle Úřad městské části Praha 1, stavební úřad (dále jen "stavební úřad") pod č.j. UMCP1 655772/2024, spis.zn. S UMCP1/320314/2022/VÝS-Vo-1/proluka ze dne 24.6.2025 a kterým bylo výrokem I povoleno umístění stavby nazvané

**„novostavba bytového domu“**

**Praha 1, Staré Město, U Obecního dvora, Ve Stínadlech**

**výrokem II stanoveny podmínky pro umístění a výrokem III povoleno kácení dřevin,**

na pozemcích parc. č. 919/2, 919/4, 1030, 1032 v katastrálním území Staré Město,

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

**Rozhodnutí č.j. UMCP1 655772/2024, spis.zn. S UMCP1/320314/2022/VÝS-Vo-1/proluka ze dne 24.6.2025 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:

Haštal Invest s.r.o., Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8-Libeň

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

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

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

Vodafone Czech Republic a.s., Vinohradská 3217/167, 100 00 Praha 10-Strašnice

### **Odůvodnění:**

Stavební úřad vydal pod č.j. UMCP1 655772/2024, spis.zn. S UMCP1/320314/2022/VÝS-Vo-1/proluka **ze** dne 24.6.2025 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí.

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 odvolání jsou včasná.

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 předloženého spisu bylo zjištěno, že je předmětem záměru rohový objekt bytového domu s 5 byty a 1 nebytovým prostorem v podzemí s využitím fitness, včetně příslušných připojení na veřejnou infrastrukturu.

Příjezd je navržen z ulice U Obecního dvora (místní komunikace III. třídy), vstup z ulice Ve Stínadlech (místní komunikace IV. třídy – chodník). Je navržen jako rohový objekt s 6 nadzemními a 2 podzemními podlažními, který vyplňuje proluku. Poslední podlaží je ustupující. Stavební jáma bude zajištěna milánskou stěnou, základy jsou uvažovány hlubinné se základovou deskou, doplněné o mikropiloty tak, aby tato konstrukce společně se suterénními stěnami zachytila vztlak podzemní vody. Nadzemní část má konstrukci železobetonovou, zastřešenou plochou střechou. Vytápění řeší centrální kotelna se 2 kondenzačními plynovými kotli. Dešťové vody se budou regulovaně odvádět z retenční jímky do jednotné kanalizace.

Dokumentaci pro územní řízení autorizoval Petr Tomášek, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0014436. Autorizovaný technik není oprávněn zpracovávat kompletní dokumentaci pro územní řízení.

Stavební úřad na str. 7 napadeného rozhodnutí uvedl, že dokumentaci zpracoval autorizovaný technik Martin Marek. Toto konstatování je zmatečné.

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 22.07.2022, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace je posuzována podle Nařízení č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

V režimu ust. § 149 správního řádu byla na základě odvolacích námitek předložena nadřízeným dotčeným orgánům níže uvedená závazná stanoviska s tímto výsledkem:

- stanovisko Hygienické stanice HMP č.j. HSHMP 59386/2019 z 12.11.2019 ve znění aktualizace č.j. HSHMP 20564/2022 z 14.04.2022 **potvrzeno** závazným stanoviskem Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 27026/2025-4/OVZ z 20.10.2025,
- stanovisko MHMP odbor památkové péče č.j. MHMP 1008408/2022 z 03.06.2022 bylo **potvrzeno** závazným stanoviskem Ministerstva kultury zn. MK 6661/2026OPI z 02.02.2026,
- stanovisko úřadu MČ Praha 1, odbor životního prostředí č.j. UMCP1 222949/2024 z 29.04.2024 bylo **změněno** závazným stanoviskem MHMP odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1289390/2025 z 12.12.2025.

Odvolatelé v odvoláních uplatnili následující odvolací námítky (psány kurzívou ve zkrácené verzi) a odvolací správní orgán k nim níže připojuje své stanovisko.

*Odvolací námítky Městské části Praha 1:*

*- Stavební úřad neřešil námítky uplatněné v územním řízení.*

Stavební úřad se námítkami odvolatele zabýval na str. 17 napadeného rozhodnutí. Odvolatel se spíše zaměřuje na námítky Mgr. Komůrka a Mgr. Bodečka. Ohledně námitek městské části je tento bod odvolání nedůvodný.

*- **Objemové řešení stavby.** Odvolatel namítá, že urbanistické řešení není v pořádku. Je potřeba upravit objemové řešení při ulici Ve Stínadlech a upravit parter. Odkazuje na 4 podmínky závazného stanoviska OPP, které zajistí vznik plynulého přechodu mezi předsanačními a posanačními hmotami. Domnívá se, že stavební úřad tyto skutečnosti přehlédl nebo podcenil.*

S odvolatelem lze souhlasit v tom, že *urbanistické řešení* zástavby předmětné proluky je složitý problém. Ulice Ve Stínadlech nemá žádnou zástavbu, nelze odvodit žádnou stavební čáru. Atypická je i šířka této ulice. V bloku je celkem 8 stávajících domů, jejich partery ve 4 případech obsahují komerční prostory, ve 4 případech jen okna vesměs ve zvýšeném přízemí.

Předně je třeba konstatovat, že **se v daném případě jedná o proluku.**

Posouzení bylo provedeno v souladu s ust. § 2 písm. r) Nařízení č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

Prolukou je část zástavby, která chybí, a to buď nezastavěná část bloku nebo pozemku vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků. I když to není v PSP přesně formulováno, lze vyvodit, že chybějící část zástavby je chápána jako doplnění zástavby stávající v rozsahu, který chybí navazující na prostorové uspořádání stávající zástavby. To pak znamená, že je to taková část zástavby, která svými štítovými stěnami navazuje na štíty sousedních domů, v daném případě se jedná o domy č.p. 8902 a 1046, která nepřevyšuje ani jejich hmotu a vyplní volný prostor mezi nimi. Na tu část stavby, která vymezený rámeček přesahuje, by nemělo být aplikováno úlevové řešení pro stavby v proluce. Vzhledem k tomu, že v lokalitě jsou objekty seskupovány vesměs do uzavřených bloků, lze předpokládat, že i posuzovaný blok by měl být uzavřen, tudíž mu část chybí.

Stavebník doložil „studii denního osvětlení vliv na okolí“, ve které je uvedeno, že „se jedná o proluku, tudíž se porovnává záměr s modelem doplnění stávající zástavby. Protože záměr je doplněním stávající zástavby, poměry se nemění a žádné výpočty doloženy nejsou“. Odvolací správní orgán se s tímto posouzením neztotožňuje, záměr není doplněním stávající zástavby, protože jeho půdorys nenavazuje na obvodové stěny sousedních staveb.

Ohledně posouzení, zda se jedná o část bloku „určenou k zastavění“, je třeba uvést, že v územním plánu je staveniště zahrnuto podle výkresu č. 37 do zastavitelné plochy. Je pravda, že podle asanačního plánu měly být zbourány objekty č.p. 788 a 789 v k.ú. Staré Město a na jejich místě měla být zřízena nová ulice, kterou by lemoval blok budov, zahrnující i stávající pozemek parc. č. 919/4 v k.ú. Staré Město (který měl v roce 1893 jiný tvar i číslo). Nelze však předpokládat, že by bylo možné za stávající právní a vlastnické situace asanační plán z roku 1893 realizovat. Podle stávající právní úpravy platí (PSP hlava II vymezení veřejných prostranství a dělení a scelování pozemků § 11 odst.2), že pozemky se vymezují tak, aby umožňovaly využití pro určitý účel. Pozemky stavby se nově nevymezují, nevymezuje se ani nový veřejný prostor, ale při vydání územního rozhodnutí stavební úřad vymezí pozemky, na nichž bude umístěn posuzovaný záměr. Pozemek ukončující předmětný blok má výměru 224 m<sup>2</sup>, rozměry asi 8,5 x 26 m. Obdobné parametry má pozemek parc. č. 914 v k.ú. Staré Město, na kterém je bytový dům č.p. 806 se 6 byty s regulovanou výškou 10 m, ale ten není omezen sousední výstavbou ze 2 stran. V obdobné pozici jako záměr je budova č.p. 1017 na pozemku parc. č. 928 v k.ú. Staré Město, jejíž pozemek má rozměry 12 x 26 m, což lze považovat za srovnatelné (i když šířka je o 50% větší). Lze tedy dovodit, že na předmětném pozemku parc. č. 919/4 v k.ú. Staré Město je možné navrhnout stavbu pro bydlení. I z doloženého půdorysu je zřejmé, že by bylo možné navrhnout objekt tak, aby nenarušoval soukromí okolních staveb, a to při vypuštění pokoje za výtahem a jeho nahrazením dvorkem navazujícím na vnitroblok.

Blok, který je předmětem posuzování, se svým tvarem liší od většiny bloků v Haštalské čtvrti, a to právě svojí půdorysnou stopou. Navíc není ze všech stran lemován pojížděnou komunikací, ale právě ze strany severní se jedná o poměrně úzkou komunikaci pro pěší.

Pro srovnání prostorových parametrů okolních ulic v Haštalské čtvrti byly voleny následující případy:

Obdobně široká jako Ve Stínadlech je ulice Řásnovka (2,5 m) mezi č.p. 783 a 784, kde vyšší objekt má regulovanou výšku 8,2 m, v rozšíření ulice má objekt č.p. 781 výšku 9,5 m. Poměr výšky a šířky tohoto prostoru činí 3,6. Kozí ulice má mezi č.p. 858 a 795 šířku 5,5 m, objekty jsou vysoké 21,1 m a 6 m, poměr činí 3,8. Záměr má směrem do ulice Ve Stínadlech o šířce 2,7 m regulovanou výšku 15,9 m, směrem do ulice U Obecního dvora 17,655 m. Poměr výšky a šířky prostoru ulice Ve Stínadlech představuje 5,9, v prostoru ulice U Obecního dvora dosahuje hodnoty 3,09. Lze dovodit, že v důsledku navržené regulované výšky 15,9 m bude v ulici Ve Stínadlech vytvořen stísněný prostor, v ulici U Obecního dvora je výška v souladu s charakterem okolí.

Obdobně široký prostor na uzavření bloku, jinými slovy obdobnou délku jedné stavební čáry (asi 25 m) lze nalézt např. na prostranství vymezeném ulicemi Kozí, Haštalská a U Obecního dvora. Jedná se o domy č.p. 795, 796 na adrese Haštalská 1 a 3 a o dům č.p. 793 na adrese Haštalská 5. Ovšem v obou těchto případech je jednak před budovami prostorné veřejné prostranství a za druhé jejich pozemky mají větší hloubku než pozemek záměru. Proto bylo možné postavit zde domy větší výšky a objemu. Prostorové parametry okolí záměru toto však neumožňují.

Centrem čtvrti je Haštalské náměstí, ke kterému se sbíhají ulice vymezující jednotlivé bloky. Jihovýchodně od náměstí směrem k ulici Dlouhá jsou bloky většího půdorysného rozsahu vymezené vesměs pravidelnou sítí ulic. Budovy dosahují výšky až 26 m, půdorysy jsou rozsáhlejší od asi 15 x 15 m i více. Severozápadně jsou ulice nepravidelné, různých šířek, tudíž i zástavba je různorodá. Záměr je navržen do této části. Blok, do kterého je záměr navržen, má poměrně jednotnou výšku staveb ve výškové hladině VI (16 až 26 m). V místě, kam je záměr navržen, jsou stavby navazujících bloků ve výškové hladině IV (9 až 16 m). Záměr by tedy měl na tento fakt reagovat, což činí ustoupením 6.NP od uliční čáry, hlavní římsa je ve výšce 17,65 m při ulici U Obecního dvora, 15,9 m při ulici Ve Stínadlech se snížením na 10,87 m na styku s č.p. 1046 při Haštalském náměstí. Tuto úpravu lze hodnotit jako nedostatečnou s ohledem na výšky domů v sousedních blocích. Nelze konstatovat, že záměr reaguje na výšku staveb protějších bloků.



Záměr se pohledově uplatní směrem z Haštalského náměstí, kde mají sousední objekty výšku 11,8 a 10,7 m (výšková hladina III). Záměr v této části používá princip obdobný domu č.p. 1046, jehož hmota je v úseku asi 3 m v nároží Haštalského náměstí a ulice Ve Stínadlech snížena z 16 m na 12 m. Záměr dosahuje v nároží do výšky 10,87 m od úrovně terénu, tato úroveň pokračuje v délce asi 4 m. Následně je hmota zvýšena tak, že dosahuje výšky hlavní římsy 15,9 m, kterou ustupující podlaží přesahuje o 3 m. Protilehlá stavba v ulici Ve Stínadlech č.p. 788 má regulovanou výšku cca 11 m. Lze konstatovat, že *výška stěny do ulice Ve Stínadlech je nepřiměřená prostředí*. V tom lze s odvolatelem souhlasit.

Při ulici U Obecního dvora má záměr navrženou regulovanou výšku 17,655 m. Sousední objekt v bloku č.p. 802 má v návaznosti na záměr regulovanou výšku 19,7 m, protilehlý dům č.p. 800 má regulovanou výšku 8,2 m.

Záměr s výše uvedenými hodnotami nijak nepracuje.

*Celkové formování hmoty* lze z hlediska PSP § 20 posoudit jako nepřiměřené poměrům, kdy záměr půdorysně přesahuje pozice štítů sousedních domů (zástavba vyplňuje celý pozemek), nerespektuje funkci proluky, která má doplnit chybějící zástavbu, nikoliv ji v půdorysné stopě přesáhnout, nerespektuje fakt, že všechny domy v posuzovaném bloku mají ve vnitrobloku dvorek (byť některé velmi malý).

Z výše uvedeného je zřejmé, že hmota záměru neodpovídá charakteru zástavby v posuzované Havelské čtvrti, respektive její prostorové působení se *vymyká urbanistické charakteristice prostředí*. A to přes to, že

z hlediska památkové péče záměr nenarušuje předmět památkové ochrany, kterým je kromě dalšího uliční historická zástavba.

S odvolatelem lze souhlasit v tom, že hmotově je záměr v rozporu s charakterem území, není dostatečným přechodem mezi hmotami sousedních bloků, nerespektuje vzájemné návaznosti budov.

Námítka *atakování uliční čáry* ulice Ve Stínadlech je nejasná. Ulice (a tudíž i uliční čára) Ve Stínadlech na pozemku parc. č. 919/2 v k.ú. Staré Město ve vlastnictví obce je vymezena hranicí pozemku, kterou záměr nepřekračuje.

K námitce ve věci splnění požadavků *předchozího vyjádření Ministerstva kultury* se tento orgán obsáhle vyjádřil při přezkumu závazného stanoviska MHMP OPP v závazném stanovisku zn. MK 6661/2026OPI z 02.02.2026 str. 13: „Záměr nepřipuštěný MK v roce 2015 a aktuálně projednávaný záměr nejsou totožné. Aktuálně posuzovaný záměr je v celkové hmotě o 2 NP nižší. Celkové hmotové řešení nepřepokládá další hmotový nárůst oproti 1. NP. Naopak směrem do Haštalského náměstí předpokládá ústup hmoty stavby již na úrovni 4. NP. Dům je navržený tak, aby reagoval na postupné snižování hmoty asanační či poasanační výstavby směrem k zástavbě předasanační. 6. NP půdorysně ustupuje tak, že se stále i při pohledu z místa styku ulic U Milosrdných a U Obecního dvora mohla pohledově uplatňovat část štítu domu č. p. 802, tedy bude podpořeno již výše popsané postupné snižování hmoty poasanační výstavby směrem k předasanační zástavbě. Na druhou stranu lze konstatovat, že v rámci postupného snižování gradace asanační a poasanační zástavby směrem k předasanační zástavbě byl využit prostor dotčeného pozemku v maximální míře, ale v maximální míře tak, aby se aktuálně posuzovaný záměr vyhnul všem dosud známým důvodům, které vedly MK k formulování jeho negativního postoje v roce 2015. Nelze tak klást žadateli k tíži, že se tento prostor, který mu byl fakticky dán rozhodnutím MK z roku 2015, pokusil využít v maximální možné míře.

Na základě výše uvedeného tedy dospělo MK k závěru, že pro popsané kvalitativní rozdíly mezi aktuálně posuzovaným záměrem a záměrem popsaným v dokumentaci 2014 nelze uvažovat o tom, že by se orgán státní památkové péče mohl přípuštěním aktuálního záměru z důvodů uvedených výše prohršit proti obecné zásadě popsané v § 2 odst. 4 správního řádu.“

- Nevhodné architektonické řešení v rozporu se závazným stanoviskem MHMP OPP zejména rozmístění průběžných oken přes nároží ulic Ve Stínadlech a K Obecnímu dvoru. Nesouhlas s řešením parteru s vjezdem do garáží, což vypadá ve veřejném prostoru rušivě.

Odvolací orgán se s odvolatelem ztotožňuje ve věci nárožních oken, která nejsou v místě obvyklá, přes to však lze připustit, že jsou v nároží přijatelná. Nadřízený orgán dotčeného orgánu památkové ochrany kromě dalšího konstatoval, že záměr nenaruší předmět ochrany, kterým je kromě dalšího i typologie fasád. Vjezdová vrata v parteru však se v lokalitě vyskytují poměrně častě. Řešení parteru bude upřesněno v projektové dokumentaci. V DUR je naznačeno (výkres D.3.1), že pro vjezd do garáží slouží sekční vrata (P6) v barvě kamenného obkladu – béžové. Kamenný obklad (P4) je navržen na fasádě 1.NP – travertin. Námítka se týká také závazného stanoviska MHMP OPP, které bylo nadřízeným správním orgánem potvrzeno. K otázce architektonického řešení se Ministerstvo kultury vyjádřilo takto: „*Dům používá soudobé výrazové prostředky a i v souladu s názorem NPÚ nekombinuje v tomto výrazu soudobé a historizující prvky, jakým byl dílčí a odmítnutý návrh mansardy, která by ve vztahu ke zbytku domu nedávala výrazovou ani funkční logiku. Na druhou stranu z hlediska aktuálního znění jak zmíněného nařízení vlády č. 66/1971 Sb. tak zejména památkového zákona nevyžaduje samostatné hodnocení kvality daného architektského návrhu nezávislého na jakýchkoli kulturně historických hodnotách.*“

- Absence vizualizací.

Vizualizace žádný právní předpis nepředepisuje jako povinnou přílohu žádosti o umístění stavby. Pohled dokumentující začlenění záměru do prostředí obsahují výkresy pohledů D.3.1 až D.3.4.

Námítka se dále týká závazného stanoviska MHMP OPP, které bylo vydáno podle odvolatele na základě dokumentace nedostatečně vypovídající hodnoty. Toto bylo přezkoumáno nadřízeným správním orgánem a potvrzeno, jak uvedeno výše. K podkladům uvedl nařízený správní orgán na str. 6 písemnosti MK 6661/2026OPI z 02.02.2026: „Po zevrubném posouzení podkladů založených ve spise je zřejmé, že žadatelem zamýšlené práce, řešené MHMP OPP v závazném stanovisku, nemohou ohrozit předmět ochrany PPR, kterým je v tomto případě uliční historická zástavba, střešní krajina, členění a typologie fasád. Závěr vyslovený v odvolání napadeném závazném stanovisku považuje Ministerstvo kultury z důvodů výše uvedených za věcně správný.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že námítka odvolatele jsou částečně důvodné.

*Odvolací námítka pana Seneda Gharaibeha:*

*- Okno záměru omezuje soukromí odvolatele.*

Jak je uvedeno výše, v lokalitě se nevyskytuje obdobný případ, kdy by stěny sousedních domů byly navzájem kolmé. Záměr lze vyhodnotit v této věci jako nešetrný k sousedství. Jak rozebráno výše (námítka č. 2 Městské části), vzdálenost 3,5 m mezi okny sousedních domů není v lokalitě standardní.

Dále namítá, že vzdálenost okna záměru od jeho bytu zvyšuje riziko hlukové zátěže. K otázce hluku se vyjádřilo Ministerstvo zdravotnictví takto:

*„Odvolatel vznáší obavu ze zvýšené hlukové zátěže, avšak tuto obavu nijak blíže nespecifikuje ani nedokládá konkrétními skutečnostmi, které by ji objektivně podporovaly. Okno navrhovaného objektu nelze samo o sobě považovat za zdroj hluku, který by svou povahou spadl do působnosti orgánu ochrany veřejného zdraví – jako je tomu například u stacionárních technických zařízení. V této fázi řízení, která se týká umístění stavby, se navíc stacionární zdroje hluku neposuzují, neboť nejsou předmětem dokumentace pro územní řízení. Tyto aspekty se standardně řeší až v rámci projektové dokumentace pro stavební povolení. Z uvedeného důvodu nelze námítka odvolatele považovat za důvodnou.“*

Lze spekulovat, že rizikem byla myšlena hluková zátěž z hlediska sousedského hluku, který nemá právními předpisy stanoveny limity a je nepředvídatelný. Uživatelé záměru mohou být hluční, ale také nemusí. PSP na podobné situace stanoví podmínku odstupového úhlu, pro stavby v prolukách platí úleva. Stavebník stavbu řeší jako stavbu v proluce, proto odstupový úhel nedoložil. Jak je uvedeno výše, část stavby přesahuje rozsah chybějící části zástavby, proto měl být odstupový úhel posouzen.

*- Záměr uzavře prostor bloku, dvůr nebude větrán a zhorší se přístup světla.*

Tím, že se blok dostaví, nemůže být zamezeno větrání vnitrobloku. Pohyb vzduchu ve vnitrobloku je způsoben rozdíly tlaku, které vznikají vlivem rozdílných teplot. Teplý, lehčí vzduch stoupá vzhůru a na jeho místo proudí těžší, chladnější vzduch, čímž vzniká pohyb vzduchu, známý jako vítr nebo průvan. Tyto pohyby jsou ovlivněny strukturou vnitrobloku (např. uspořádáním oken, dveří a stěn), které usměrňují proudění a ovlivňují jeho rychlost a směr. K rozdílu tlaku dochází ať je blok dostavěn nebo ne.

Přístup světla se jistě zhorší, ovšem pro stavby v prolukách existují v PSP úlevy. Je třeba vymezit, co je proluka a jaká část stavby již není doplněním chybějící zástavby a je třeba posoudit její vliv na světelně-technické podmínky okolních budov. Jak uvedeno výše, stavebník doložil studii vlivu stavby na okolí, ale nesprávně si vysvětlil, co je proluka.

- *Nejsou zohledněny stávající vztahy mezi budovami.*

Odvolatel poukazuje na bezpečnost, což je nejasná námitka. Námitka ve věci vztahů mezi budovami je důvodná, jak je popsáno výše. Záměr má nestandardní vztah k okolním budovám. Jednak štíty nenavazují na okolní budovy, ale přesahuje je, takže nevytváří žádný dvorek. Za druhé výšky záměru nerespektují výšku okolních staveb sousedních bloků, což však dotčený orgán památkové péče považuje za přijatelné. V neposlední řadě poměr výšky k šířce ulice také nevyhází z místních poměrů.

*Odvolací námitky Mgr. Davida Bodečka, které jsou uplatněny nad rámec výše vypořádaných odvolacích námitek:*

- *Nevypořádané námitky odvolatele*

Stavební úřad neřešil žádné námitky odvolatele, který je podal dne 17.7.2023 (založeno ve spise v pol. 22), stavební úřad je v odůvodnění ani nezmínil, končí v odůvodnění na str. 17 napadeného rozhodnutí námitkami ze 14.7.2023. Námitka je důvodná.

- *Odvolatel požaduje přezkoumání závazného stanoviska orgánu památkové péče, má za to, že přípustnost záměru je posouzena v rozporu se závazným stanoviskem Ministerstva kultury z roku 2015 (viz. výše).*

Ministerstvo kultury k odvolacím námitkám uvedlo: „Z rozsáhlého podkladového materiálu, založeného ve spise především vyplývá, že se jedná o celkově velmi komplikovaný vývoj projektu, který započal již v roce 2009. V roce 2014 vydal MHMP OPP ve věci zastavení proluky na pozemku parc. č. 919/4, k. ú. Staré Město, Praha 1 kladné závazné stanovisko sp. zn. S-MHMP 764423/2014 ze dne 17. 10. 2014, které bylo následně změněno závazným stanoviskem MK, sp. zn. MK-S 9057/2015 OPP, č.j. MK 63880/2015 OPP ze dne 27. 10. 2015, jímž byly tehdy navrhované práce označeny z hlediska zájmů chráněných státní památkovou péčí za nepřipustné. V odůvodnění závazného stanoviska vyjádřilo MK, v souladu s odborným stanoviskem Generálního ředitelství Národního památkového ústavu č. j. NPÚ-310/65992/2015 ze dne 15. 9. 2015 doporučení cit.: „že novostavba na území asanační zóny a starší zástavby má být přechodem mezi nimi. Pokud má novostavba vyplnit pozemek a dosáhnout až k objektu na Haštalském náměstí, nutně musí respektovat výšku jeho okraje“.

*V intencích uvedeného doporučení předkládal žadatel od roku 2018 MHMP OPP upravené varianty řešení. Postupně svůj návrh několikrát přepracoval a snížil tak, že v roce 2019 MHMP OPP posoudil návrh jako kompromisní, již splňující výše uvedené požadavky, byť na samé hranici možností. Z doložených vizualizací a schémat je seznatelné, že navržený objekt se směrem k Haštalské škole i k Haštalskému náměstí kaskádovitě snižuje a respektuje výšku jeho okraje. V návaznosti na to vydal MHMP OPP závazné stanovisko č. j. MHMP 1897597/2019, ze dne 17. 9. 2019, jímž připustil přípravu navrhovaných prací v rozsahu upravené projektové dokumentace za splnění čtyř základních podmínek. Toto závazné stanovisko vydal MHMP OPP na přípravu zamýšlených prací a na jeho základě následně pak odvolatelem naříkané závazné stanovisko z roku 2022.*

*Jak vyplývá z výše uvedeného ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, dotčený orgán v odůvodnění závazného stanoviska uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.*

*Z obsahu odůvodnění závazného stanoviska je zřejmé, že všechny zákonem požadované náležitosti obsahuje. MHMP OPP srozumitelně uvedl důvody, o které opřel závaznou část závazného stanoviska, jakým způsobem je zhodnotil, jaký jim byl přikládán význam a proč. Dále MHMP OPP uvedl jednotlivé podklady pro vydání závazného stanoviska a dostatečně jasně a srozumitelně vysvětlil úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení.*

*S ohledem na uplatněné odvolací námitky je pak třeba připomenout určitá základní věcná východiska, která nemůže orgán státní památkové péče v dané věci pominout.*

*Na daný pozemek nelze hledět jako na pozemek, jehož nezastavěnost by byla cílenou a památkově podmíněnou koncepcí. Je výsledkem skutečnosti, že na hraně pozemku se zastavila asanační výstavba, ale na druhou stranu je současně výsledkem skutečnosti, že ve vazbě na tuto asanační výstavbu se na dotčeném pozemku nezastavily demolice spojené s předpokládaným dokončením asanační výstavby. Demoliční práce se zastavily až za dnešní uličkou Ve Stínadlech, která je spíše než výsledkem urbanistického záměru výsledkem reálného stavu, kdy dříve jednotný pozemek byl využíván jako spojka mezi Haštalským náměstím a prostorem styku ulic U Milosrdných a U Obecního dvora. Za tohoto stavu nelze dle názoru MK obhájit myšlenku, že by na nezastavěnosti dotčeného pozemku mohl spočívat obhajitelný zájem státní památkové péče. Je třeba konstatovat, že i přes deklarovanou vhodnost zachování tohoto stavu, nenabízí jakékoli z písemných vyjádření NPÚ pozitivní popis hodnot, které by byly využitelné při použití testu proporcionality a které by tak představovaly nesporný důvod pro velmi zásadní omezení vlastnického práva. Za tohoto stavu tak nejsou dle názoru MK využitelné rozsudky správních soudů, ve kterých správní soudy akceptovaly odůvodnění hodnoty nezastavěného prostoru ve vztahu ke konkrétnímu místnímu řešení a které akceptovaly takto intenzivní míru omezení vlastnického práva, ač územní plán dotčené obce v obou případech zahrnoval z různých důvodů dotčené pozemky do zastavěného (na druhou stranu nikoli zastavitelného) území. K tomu viz rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 283/2022 – 36 ze dne 11. 6. 2024 a č. j. 7 As 9/2024 – 64 ze dne 4. 10. 2024; k řešení černé stavby lze pak analogicky odkázat na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 30 A 55/2024 – 64 ze dne 24. 1. 2025. Jde o skutkově odlišné případy, které dokládají, že orgány státní památkové péče prostor i pro takto razantní omezení vlastnického práva v odůvodněných případech mají v případech historicky vědomě a plánovitě koncipované úpravy konkrétního území, pro což však v tomto případě chybí jednoznačná opora.*

*Již výše popsany složitý vývoj daného území a i samotný vznik dotčeného pozemku současně představuje zásadní problém při formulování obecnějšího přístupu, o který by se mohl orgán státní památkové péče jako o princip opřít.*

*MK se zdráhá o dotčeném pozemku hovořit z výše uvedených důvodů jako o proluce. O proluku by mohlo jít, pokud by byl ukončen nějaký urbanistický koncept. Ten však v daném případě ukončen nebyl a výsledná podoba dotčeného pozemku odporuje konceptu jak předasanační, tak plánované asanační zástavby. Poněkud zjednodušeně řečeno v daném případě ani jeden z konceptů této zástavby nelze použít, neboť oba tyto koncepty nerespektují aktuální stav. Z jedné strany nebylo zbourán dostatek historické zástavby, aby bylo možné dokončit asanační blok, z druhé strany bylo odstraněno příliš historické zástavby a bylo koncipováno odlišné prostorové uspořádání území, aby „prosté“ zopakování předasanační zástavby mohlo přinést uspokojujivý výsledek, neboť tato předasanační výstavba s průchodem v daném místě vůbec nepočítala, hmoty, výraz i míra zastavění se zásadně liší od stávajícího stavu a opětovně paradoxně opět tento koncept logicky nenavazuje na asanační výstavbu. MK tak považuje za poněkud sporné*

konstatování NPÚ v jeho písemném vyjádření č.j. NPÚ-311/70340/2018 ze dne 10. 10. 2018 (je třeba připomenout, že v písemném vyjádření č.j. NPÚ-311/31858/2022 ze dne 4. 5. 2022 NPÚ na věcné odůvodnění fakticky rezignoval a jen odkázal na důvody uvedené v předchozím závazném stanovisku z roku 2018), že je třeba prioritně respektovat středověký urbanismus a nikoli mylně navazovat na pokračování asanační zóny. MK je v daném případě toho názoru, že asanační zástavba již představuje samostatnou hodnotovou vrstvu památkové rezervace a pro takto jednoznačné pomnutí jejích hodnot nedává písemné vyjádření jednoznačnou oporu. Byť tedy tento odborný názor NPÚ MK automaticky nerozporuje, pro již opakovaně zmíněný test proporcionality by potřebovalo tento závěr argumentačně podepřít, již jen z toho prostého důvodu, že ulička Ve Stínadlech paradoxně vytvořila reálnou hranici mezi předasanační výstavbou a asanační či poasanační výstavbou.

Dále je třeba si připomenout charakter zamýšlené zástavby, která vedla MK k formulování jeho nepřipustného závazného stanoviska č.j. MK 63880/2015 OPP ze dne 27. 10. 2015. Podle tohoto závazného stanoviska byla předpokládána výstavba nového bytového domu o 8 NP (6 nadzemních podlaží a mezonetové podkroví) a 2 PP. Předpokládáno bylo následující výškové členění objektu: 2. PP: -7,000; 1. PP: -3,500; 1. NP:  $\pm 0,000 = 187,20$  m. n. m.; 2. NP:  $\pm 3,000$ ; 3. NP: +6,000; 4. NP: +9,000; 5. NP: +12,000; 6. NP: +15,000; 7. NP: +18,000; hlavní římsa: +18,870 = 206,07 m. n. m. (návaznost na výšku parapetu 6. NP sousedního objektu č. p. 802); 8. NP: + 21,050; hřeben střechy: + 24,170 = 211,37 m. n. m. (návaznost na vedlejší objekt č. p. 802); výška komínu: + 25,370 = 212,57 m. n. m. Fasády měla mít novostavba pojaté jako strukturovanou probarvenou omítku, bližší specifikace výplňových prvků nebyla uvedena. Střešní plášť měla tvořit pálená střešní taška (uliční část sklonité roviny střechy). Pro tektonickou podobu fasády byla zvolena sloučená sdružená dvojokna s dělicí příčkou, dále do části stěny bez oken před nárožním prosklením naopak vložena dvojice jednotlivých oken s plochým pilířem u nárožního zalomeného okna, v 2. NP u nároží dvě samostatná klasická vertikální okna. Do fasády do ulice U Obecního dvora měla být umístěna rozsáhlá nárožní okna, zvýrazňující horizontalitu prvku. Dvorní fasáda byla koncipována jako prosklená stěna s přístupem na balkony. Toto bylo hmotové a výrazové řešení, které bylo shledáno výše zmíněným závazným stanoviskem MK v roce 2015 jako nepřipustné.

Na tomto místě je tak dle MK nezbytné připomenout základní parametry nepřipustného záměru a porovnat je s parametry aktuálně řešené stavby. K tomu na okraj MK poznamenává, že podmínkou tohoto kroku bylo doplnění spisu MHMP OPP sp. zn. S-MHMP 764423/2014, jehož součástí byla i dokumentace pro územní řízení „Proluka v ul. U Obecního dvora; k. ú. Staré Město, Praha 1“, vypracovaná Ing. arch Miroslavem Abelem, ČKA 03 573 (dále jen „dokumentace 2014“).

Dokumentace 2014 předpokládala realizaci stavby o 8 nadzemních podlažích, kdy 2 nejvyšší podlaží měly do ulice evokovat dojem podkroví. Hřeben střechy výškově navazoval na výšku hřebene střechy přiléhajícího domu č. p. 802, což je nejvyšší bod asanační či poasanační zástavby směrem do uličky Ve Stínadlech (kóta + 24,170. Římsy podkroví pak respektovaly výšku římsy domu č. p. 802 (kóta + 18,870 m), ve vztahu k domu č. p. 1042 jde o stejnou výšku, která sice rovněž odpovídá hlavní římsě daného domu, ale nijak nereflektuje skutečnost, že se hmota domu č. p. 1042 (orientovaná do Haštalského náměstí) k uličce Ve Stínadlech postupně a relativně výrazně snižuje, kdy poslední svíslá osa oken je ukončena již ve 3. NP. Jinými slovy hmota navrhovaného domu byla až do úrovně zmíněných říms jako plnohodnotná a nesporně ve vztahu k pohledu do Haštalského náměstí tak nejen ve vztahu k předasanační výstavbě, ale k poasanační výstavbě, představovala novou dominantu. Ve vztahu k domu č. p. 802 pak

navržený dům předpokládal převzetí výškových limitů přiléhající části domu č. p. 802, aniž by jakkoli reflektoval fakt, že i dům č. p. 802 se směrem k předasanační výstavbě snižuje. Při pohledu z místa styku ulic U Milosrdných a U Obecního dvora tak opět působí jako dominanta, neboť převzetí nejvyšší výšky v místě a její protažení směrem k pozorovateli se opticky tento dům zvětšuje a nereaguje na zjevný fakticky dvojnásobný fyzický odskok domu č. p. 802 směrem k předasanační výstavbě (již dům č. p. 802 je ve své hmotě nižší než sousední č. p. 801, a opět se směrem k dochované předasanační zástavbě snižuje, byť v tomto případě ze 6. NP a podkroví je v poslední okenní ose dům snížen jen o 1 NP). Tento postupný rytmus snižování již navržený dům nepředpokládal, což by i v tomto směru z daného domu činilo již zmíněnou dominantu. Dále je třeba připomenout, že pohled severozápadní (číslo výkresu 13) pak dokládá, že hmota navrhovaného domu měla ve dvou odskocích směrem do uličky Ve Stínadlech postupně narůstat. Jinými slovy návrh předpokládal zvětšení půdorysu navrhovaného domu oproti 1. NP ve 2. a 3. NP o cca 0,5 m a dále další zvětšení půdorysu domu oproti 2. a 3. NP ve 4., 5., 6. a 7. NP o dalších cca 0,4 m. I tento prvek tak dominantnost domu popsaného v dokumentaci 2014 směrem k předasanační výstavbě dále zdůrazňoval. Na okraj lze pak připomenout, že písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze, zn. NPÚ-311/55572/2014 ze dne 2. 9. 2014, které obdržel pro své závazné stanovisko MHMP OPP shledalo tento záměr bez jakýchkoli omezení jako realizovatelný. Byl to až názor Národního památkového ústavu, který si opatřilo MK v roce 2015 a který zmíněný postoj z odborného hlediska revidoval.

Již z výše uvedeného je zřejmé, že záměr nepřipuštěný MK v roce 2015 a aktuálně projednávaný záměr nejsou totožné.

#### **- Stavba má přímý dopad na osvětlení, mikroklima, stabilitu a pohodu bydlení.**

Stavební úřad se zabýval problematikou stability na str. 16 napadeného rozhodnutí dostatečně při řešení námítky, kterou podalo SVJ. Na str. 13 se při řešení námítky ohledně zhoršení světelných podmínek citoval z doložené studie proslunění a denního osvětlení, jejíž autor konstatoval, že není třeba dokládat žádné výpočty (viz. výše). Tento názor není správný, v daném případě se nejedná o doplnění stávající souvislé zástavby, protože půdorysná stopa domu neodpovídá typu půdorysných stop ostatních domů v posuzovaném bloku. Žádný z nich totiž nevyplňuje celý pozemek tak, že netvoří žádný dvorek směrem do vnitrobloku. Hmota domu tudíž přesahuje prostor proluky a nelze na ni uplatnit úlevové řešení. Tato část námítky je nepřezkoumatelná.

Vliv stavby na okolí, z něho vyplývající pohodu *bydlení* a *šetrnost* k sousedství je třeba posoudit i směrem do vnitrobloku. Výška záměru odpovídá výškám stěn okolních budov orientovaných do vnitrobloku. Na opačné straně bloku jsou bytové domy také vzájemně v těsné vzájemné blízkosti, nejmenší vzdálenost protilehlých stěn s okny je asi 5,5 m mezi č.p. 794 a 792. Záměr má stěny ve vnitrobloku zhruba kolmé k sousedním domům a nejmenší vzdálenost k oknům domu č.p. 802 je asi 3,5 m vzdušnou čarou. I když se okna v územním řízení neumísťují, je třeba předpokládat, že nějaká okna záměr mít bude. Proto se obvykle k žádosti pro informaci dokládají i půdorysy, které řeší umístění oken. V posuzované lokalitě se nachází více stěn vzájemně kolmých s okny, ale jedná se vždy o jeden dům. Stěny dvou domů s okny vzájemně kolmé se objevují jen na rohu ulic Dlouhé a Rybné, ale jedná se jen o několik oken, nelze to vyhodnotit jako v místě obvyklé.

Lze konstatovat, že vztah oken ve vzájemně kolmých stěnách sousedních domů k pohodě bydlení nijak nepřispívá. Tato část námitky je důvodná.

K námitce ve věci mikroklimatu lze doplnit, že se jedná o soubor fyzikálních veličin - vlhkost, teplotu a proudění vzduchu. Otázka proudění vzduchu byla řešena výše v námitce č. 2 odvolatele Gharaibeha a posouzena jako nedůvodná. Není jasné, jak by měl záměr působit na vlhkost vzduchu v okolí. Vlhkost vzduchu udává, kolik vodní páry je ve vzduchu obsaženo. Pára se do ovzduší dostává výparem z vodních ploch, z rostlin, zvířat a také lidskou činností, dále závisí např. na srážkách. Lze konstatovat, že záměr nebude mít na tyto veličiny vliv. Lze připustit, že by dostavba mohla mít vliv na teplotu v okolí, ovšem tento vliv nebude nijak významný. Námitku ve věci mikroklimatu lze posoudit jako nedůvodnou.

#### *- Absence dohod*

Stavební zákon nevyžaduje dokládat dohody s účastníky. Pokud však dojde k dotčení sousedních staveb, měl by být souhlas vlastníků těchto sousedních staveb doložen, a to již v územním řízení. Stavební úřad na str. 7 napadeného rozhodnutí uvedl doložené souhlasy vlastníků okolních pozemků, ale pozemky parc. č. 921 a 920, s nimiž záměr bezprostředně souvisí, doloženy nebyly. Stavební úřad měl v odůvodnění objasnit, proč má za to, že pro řešení dilatační spáry není takový souhlas potřeba. Detailní napojení se v dokumentaci pro umístění stavby nedokládá, to bude předmětem projektové dokumentace. V dokumentaci k územnímu rozhodnutí by měl být popsán vliv stavby na okolí a jako jeden z vlivů by měl být posouzen technický způsob napojení záměru na sousední stavbu a zásada řešení dilatační spáry.

#### *- Nevhodnost náhradní výsadby mimo lokalitu*

Námitka se týká závazného stanoviska ÚMČ P1 odbor ochrany prostředí. Závazné stanovisko úřadu MČ Praha 1, odbor životního prostředí č.j. UMCP1 222949/2024 z 29.04.2024 bylo v bodě 2 (z hlediska zákona č. 114/1992 Sb.) přezkoumáno nadřízeným správním orgánem, který závazné stanovisko změnil závazným stanoviskem č.j. MHMP 1289390/2025 z 12.12.2025. Odvolatel namítal nevhodnost náhradní výsadby mimo lokalitu zásahu. K této otázce se vyjádřil nadřízený správní orgán. Uvedl, že *„žádost o kácení podal stavebník, který je vlastníkem pozemku parc. č. 919/4, k. ú. Staré Město, na němž se nachází předmětná dřevina. Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, žadatel doplnil svoji žádost dne 22.6. 2022, ta po doplnění obsahovala veškeré náležitosti požadované prováděcí vyhláškou č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů. V žádosti byl jako důvod podání uveden stavební záměr „Novostavba bytového domu, Praha 1, Staré Město, U Obecního dvora, Ve Stínadlech“. Povolení kácení dřevin, včetně případného uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li stanovena v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v uvedených řízeních. Ustanovení § 8 odst. 1 až 5 a § 9 zákona č. 114/1992 Sb.) se pro kácení dřevin v rámci těchto řízení použijí obdobně. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že požadavky § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.) na vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin a správní uvážení o existenci či neexistenci závažných důvodů pro povolení kácení se uplatní i při vydávání závazného stanoviska podle § 8 odst. 6 zákona. Dne 10. 8. 2022 vydal OŽPČ ÚMČ Praha 1 jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 8 odst. 6 zákona závazné stanovisko č. j. ÚMČP1/256235/22/OŽP/ŘÍ. Předmětným závazným stanoviskem udělil OŽPČ ÚMČ Praha 1 z hlediska ochrany přírody a krajiny souhlas s kácením jedné dřeviny na pozemku parc. č. 919/4 v k. ú. Staré Město. Současně byla žadateli uložena povinnost zajistit provedení náhradní výsadby v rozsahu dvou kusů*

stromů, a to: na pozemku parc. č. 919/1, k. ú. Staré Město – 1 ks jinanu dvoulaločného (*Ginkgo biloba*), na pozemku parc. č. 2360/3, k. ú. Nové Město – 1 ks lípy srdčité (*Tilia cordata*). Vlastnická práva k uvedeným pozemkům vykonává Městská část Praha 1, která původně udělila souhlas s umístěním uložené náhradní výsadby na svých pozemcích. V průběhu stavebního řízení však tento souhlas odvolala s odůvodněním, že v současné době řeší majetkoprávní spor o užívání pozemku parc. č. 919/1, k. ú. Staré Město, s vlastníkem sousedních nemovitostí. Zároveň sdělila, že nemůže garantovat splnění povinnosti respektovat uloženou náhradní výsadbu ani na pozemku parc. č. 2360/3, k. ú. Nové Město. Na základě nově zjištěných skutečností požádal dne 8. 4. 2024 (na žádosti bylo chybně uvedeno datum 8. 4. 2023) žadatel OŽPČ ÚMČ Praha 1 o změnu závazného stanoviska č. j. ÚMČP1/256235/22/OŽP/ŘÍ v části týkající se umístění náhradní výsadby. Žádost byla doložena souhlasem Technické správy komunikací hl. m. Prahy s umístěním náhradní výsadby na pozemcích, které spravuje.

Vzhledem k tomu, že po vydání prvního závazného stanoviska došlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání, postupoval OŽPČ ÚMČ Praha 1 podle ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení stanoví, že navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatnit pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za nichž bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno. Vzhledem k tomu, že se jedná o zásadní změnu, kterou je předchozí závazné stanovisko překonáno, vydal OŽPČ ÚMČ Praha 1 závazné stanovisko nové. V tomto stanovisku změnil umístění náhradní výsadby a uložil žadateli povinnost zajistit její provedení na pozemcích parc. č. 473/319 v k. ú. Veleslavín a parc. č. 3660/1 v k. ú. Břevnov. Podle § 9 odst. 1 zákona lze v rozhodnutí o povolení kácení dřevin uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Obecně se náhradní výsadba ukládá v místě, kde je realizováno kácení, aby byla zachována kontinuita zeleně. Zákon však v § 9 odst. 2 výslovně umožňuje, aby byla náhradní výsadba uložena i na jiných pozemcích, pokud je to odůvodněno okolnostmi případu a je doložen souhlas vlastníka těchto pozemků. V daném případě není možné náhradní výsadbu provést na pozemku, kde se kácení uskuteční, protože tento pozemek bude celý zastavěn stavebním objektem a pro umístění nové zeleně zde nezůstane žádný prostor. Uložení výsadby přímo na místě kácení by tedy bylo neproveditelné. Z tohoto důvodu bylo nutné hledat jiné vhodné pozemky, které umožní realizaci náhradní výsadby v souladu s účelem zákona.

Původně byla náhradní výsadba uložena na pozemcích městské části Praha 1, avšak tato městská část svůj souhlas následně odvolala a neuvedla náhradní pozemky. Žadatel proto zajistil možnost realizace výsadby na pozemcích ve správě Technické správy komunikací hl. m. Prahy a doložil souhlas s jejím provedením. Dále je nutno zdůraznit, že se jedná o kácení jediné dřeviny, ekologická újma nebude nijak významná a její funkce mohou převzít stávající okolní dřeviny. Vzdálenost uložené náhradní výsadby od místa kácení nemá proto zásadní vliv na naplnění jejího účelu, zásadní je zajištění vhodnosti stanoviště, dlouhodobá udržitelnost výsadby a její přínos pro veřejnou zeleň. Uloženou náhradní výsadbou dojde k náhradě ekologických funkcí zeleně v urbanizovaném prostředí, byť nikoli přímo v místě kácení.

Současně byl stanoven požadavek, aby výsadba proběhla v souladu s platnými arboristickými standardy a příslušnými technickými normami ČSN, což má zajistit požadovanou kvalitu, stabilitu a dlouhodobou udržitelnost nově zakládáné zeleně. Povýsadbovou péčí v maximálně možné délce (pět let) má být zabezpečeno ujmoutí dřevin, jejich zdárný vývoj a eliminace ztrát v počátečním období.

OŽPČ ÚMČ Praha 1 upozorňuje, že náhradní výsadba bude realizována na pozemku jiného vlastníka než žadatele, a proto tento vlastník bude účastníkem řízení před stavebním úřadem, v němž bude rozhodováno o povolení kácení.“

Nad rámec uplatněných odvolacích námitek odvolací správní orgán uvádí k podkladům pro vydání rozhodnutí a napadenému rozhodnutí následující:

Dokumentaci zpracoval autorizovaný technik, což stavební úřad neřešil. Podle stanoviska ČKA z 24.03.2023:

*Autorizovaný technik není oprávněn zpracovávat a k veřejnému projednání předkládat samostatně vypracovanou dokumentaci stavby, a to ani její stavební části, neboť není oprávněn koordinovat profese. Ze znění § 19 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání, jednoznačně plyne, že autorizovaný technik je oprávněn vypracovávat dílčí části dokumentace (obvykle tzv. „profese“), resp. dokumentaci, pro jejíž zpracování postačuje toliko „kvalifikovaná osoba“ (§ 158 SZ), tj. stavby podle § 103 a § 104 odst. 2 písm. e) a následující, avšak pouze za podmínky, že dokumentaci pro nezbytný územní souhlas nebo územní rozhodnutí vypracovala osoba oprávněná a nejedná se o zásah do profesní odpovědnosti a autorských práv. Smyslem autorizace, která je zásadně odlišná od autorizace inženýrské pro pozemní stavby, je a bylo ustavit skupinu profesionálů, kteří budou vypracovávat dílčí části dokumentace v režimu koordinovaného vypracování projektu stavby, jak to předpokládá a předvídá jednak § 159 stavebního zákona, jednak příslušná ustanovení citovaného zákona o výkonu povolání. Mezi dílčí části projektu náleží sice i část „stavebně technická“ i další součásti projektové dokumentace, avšak z tohoto vymezení nelze dovozovat, že tyto dílčí části mají zároveň postavení samostatné; v opačném případě by konsekventně plynulo, že například statický či dynamický výpočet lze provést samostatně bez vztahu k řešení části stavební nebo že tak může být vypracována například část vybavení staveb elektrotechnickými nebo mechanickými zařízeními, popřípadě nějakými technologiemi, a to bez vztahu k celkovému řešení stavby. Absurdnost takového pojetí je zřejmá. Obecné stavební řešení (správně a přesně řečeno: řešení architektonické, jímž nutno rozumět celek řešení tvarového, dispozičního a provozního, materiálového a technologického) podmiňuje a integruje řešení speciální a je tudíž jejich předpokladem – a jen zcela výjimečně, například u některých staveb technologických, toto „speciální“ řešení podmiňuje řešení architektonické (obecně stavební).*

Obdobné vysvětlení obsahuje stanovisko MMR a ČKAIT z 9.7.2008: *Primárně je rozsah oprávnění autorizovaného technika vymezen ustanoveními § 19 písm. a), b) a d) autorizačního zákona, podle nichž je v rozsahu oboru popř. specializace jemu udělené autorizace oprávněn vykonávat **tyto vybrané činnosti ve výstavbě**:*

- 1. vypracovávat (kompletní) projektovou dokumentaci, jestliže celá přísluší oboru, popř. specializaci jeho autorizace,*
- 2. vypracovávat pouze příslušné části projektové dokumentace, které příslušejí oboru, popř. specializaci jeho autorizace,*

3. *podílet se na vypracování projektové dokumentace, je-li zpracovávána autorizovaným architektem nebo autorizovaným inženýrem,*
4. *vést realizaci stavby.*

Dokumentace pro územní rozhodnutí není projektová dokumentace ve smyslu ustanovení § 158 odst. 2 stavebního zákona (183/2006 Sb.), protože její zpracování je projektovou činností podle § 158 odst. 1 stavebního zákona.

V dokumentaci má být podle seznamu na deskách i radonový průzkum, ale v zaslaných podkladech chybí.

Dále chybí v seznamu uvedené požárně bezpečnostní řešení složka D.1.3 doplnění nástupní plochy a hydrantů a chybí na seznamu uvedené prohlášení projektanta. Rozhodnutí bylo vydáno na základě neúplných podkladů.

Na závěr odvolací správní orgán konstatuje, že s podklady pro vydání tohoto rozhodnutí byli účastníci řízení seznámeni opatřeními ze dne 16.3.2026. K podkladům se vyjádřil Mgr. Bodeček, který namítal, že v řízení nebyly opatřeny podklady pro rozhodnutí, které nevzbuzují důvodné pochybnosti. Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že všechny podklady pro závěr odvolacího správního orgánu byly opatřeny. Závazná stanoviska byla přezkoumána nadřízenými dotčenými orgány s výše uvedenými závaznými výstupy. Dokumentace byla kromě výše uvedených výtek ve svém rozsahu pro posouzení stavby dostatečná, detailní dokumentace k založení stavby bude součástí projektové dokumentace.

Požadavek odvolatele na přerušení řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení se týká přerušení řízení pro tzv. předběžnou otázku. Podle ust. § 57 se jedná o situaci, kdy rozhodnutí závisí na řešení otázky, již nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout a o které nebylo dosud pravomocně rozhodnuto. Žádná taková otázka nebyla v předmětném řízení řešena. Požadavek odvolatele neměl oporu v zákoně, proto odvolací správní orgán na základě tohoto podání nečinil žádná opatření.

Závěrem odvolací správní orgán konstatuje, že v dané lokalitě je zásadním dokladem stanovisko orgánu památkové péče, které je po několika letech úprav záměru a jednání souhlasné. Památková ochrana se týká uličního prostoru, typologie fasád a střech. Nejedná se o jediný aspekt posuzování záměru. Stavební úřad posuzuje záměr podle ustanovení stavebního zákona. Stavební zákon kromě dalšího stanoví kromě dalšího (viz. výše) podmínku šetrnosti k sousedství. A právě k ovlivnění sousedů může docházet nejen v uličním prostoru, ale zejména ve vnitrobloku. I když se jedná o stísněné podmínky historické části města, vždy je třeba tento aspekt zohlednit a posoudit, jestli k zásahu do práv sousedů nedochází nad míru obvyklou a přiměřenou daným poměrům. S touto otázkou se stavební úřad dostatečně nevypořádal.

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. KRR Architektura s.r.o., IDDS: vdxg2k4  
sídlo: Bartoškova č.p. 1448/26, 140 00 Praha 4-Nusle  
zastoupení pro: Haštal Invest s.r.o., Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8-Libeň
2. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
3. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy  
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
4. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3  
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
5. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr  
sídlo: Vinohradská č.p. 3217/167, 100 00 Praha 10-Strašnice
6. Mgr. David Bodeček, IDDS: 25tyvrc  
trvalý pobyt: U obecního dvora č.p. 802/8, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. Sened Gharaibeh, Střelničná č.p. 1977/20, Praha 8-Libeň, 182 00 Praha 82
8. Městská část Praha 1, Mgr. Jan Brabec, IDDS: b4eb2my  
sídlo: Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město

### II. ostatní

10. 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
11. Úřad městské části Praha 1, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město
12. Úřad městské části Praha 1, stavební úřad  
Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město + příloha : spis

### III. na vědomí

- Haštal Invest s.r.o., IDDS: rnzbyuf  
sídlo: Voctářova č.p. 2449/5, 180 00 Praha 8-Libeň  
MHMP STR - spis