



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní



MHMPXPRW5YBR

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 811266/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 201410/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Zuzana Peterová

236 00 4841

Počet listů/příloh: **27/0**

Datum:

17.9.2026

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 podali

[REDACTED]

[REDACTED] **Společenství pro dům Rezidence Jeseniova 50, Praha 3**, IČO 24745359, sídlem Jeseniova 2863/50, 130 00 Praha 3-Žižkov, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby č.j. UMCP3 673574/2024, spis.zn. S UMCP3 073244/2017 ze dne 27.11.2024, kterým byla k žádosti WH Estate s.r.o., IČO 28168224, se sídlem Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6-Řepy, zastoupené ARCHITEKTONICKÝ ATELIER ALEŠ, s.r.o., IČO 27225771, se sídlem Podolská 888/12, 147 00 Praha 4-Braník, umístěna stavba nazvaná **"Rezidenční projekt Jeseniova 38 - výstavba bytových domů Jeseniova 38, Praha 3 - Žižkov"** na pozemcích parc. č. 966/1, 1780/1, 1780/2, 1780/24, 1780/25, 1780/26, 1780/27, 1780/28, 1780/29, 1780/42, 1792/1, 1792/2, 1793/6, 1793/8, 1799/1, 1800/1, 1800/2 v katastrálním území Žižkov, rozhodl

I. podle 92 odst. 1 správního řádu takto:

odvolání Martiny Tůmové se jako nepřipustné zamítá

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

Martina Tůmová, [REDACTED]

II. podle 92 odst. 1 správního řádu takto:

odvolání Dmitriy Partsikyana se jako nepřipustné zamítá

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

Dmitriy Partsikyan, [REDACTED]

III. podle 92 odst. 1 správního řádu takto:

odvolání Tomáše Nesvorného se jako opožděné zamítá

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

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

rozhodnutí č.j. UMCP3 673574/2024, spis.zn. S UMCP3 073244/2017 ze dne 27.11.2024

se m ě n í

tak, že

A) v kapitole nazvané „Podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů“ na str. 6–7 rozhodnutí se doplňuje text:

Podmínky závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 16691/2022 ze dne 28.3.2022 ve znění závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. MZDR 10343/2025-4/OVZ ze dne 2.7.2025:

Projektová dokumentace k dalšímu stupni řízení musí obsahovat:

1. Aktualizaci hlukové studie, která vyhodnotí hluk z provozu na komunikacích v okolí Záměru v rozsahu použitém v Hlukové studii HS22-JM(Ov)-01 z března 2022, zpracované Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě.
2. Vyhodnocení hluku emitovaného stacionárními zdroji umístěnými v Záměru, a to v chráněném venkovním a vnitřním prostoru Záměru a v chráněném venkovním prostoru stávajících staveb.
3. Vyhodnocení hluku emitovaného stavební činností v době realizace Záměru.

B) v kapitole nazvané „Podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů“ na str. 6–7 rozhodnutí se doplňuje text:

Podmínky závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru dopravy sp.zn. S-ÚMČ P3 241188/2025 ze dne 22.5.2025:

1. Stavba bude v souladu s ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 73 6056 – Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, normami a technickými podmínkami.
2. Zásady organizace výstavby budou zpracovány tak, že:
 - bude zajištěn bezpečný průchod pro chodce a řešeny pěší vazby
 - po dobu realizace stavby bude staveniště opatřeno náhradními bezbariérovými trasami pro chodce
 - bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí
 - budou minimalizovány zábory komunikací pro účely stavby
 - zvláštní užívání komunikace bude rozděleno do etap

- v rozhledových polích nebudou umístěny žádné pevné překážky (zařízení stavby, stavební stroje apod.)
- vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě budou udržovány v čistotě
- případné přechody vozovek, které nebudou provedeny protlakem musí stavebník projednat s vlastníkem komunikace a příslušným silničním správním úřadem.

3. Nejpozději 30 dnů před zahájením stavebních prací bude požádán příslušný silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání komunikací podle § 25 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

4. Stavba musí být koordinována u Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s., – odd. koordinace zvláštního užívání komunikací, Řásnovka 8, 110 15 Praha 1.

5. O stanovení dopravního značení, tzn. místní úpravy provozu na pozemních komunikacích, je nutné požádat min. 70 dnů před předpokládaným termínem závěrečné kontrolní prohlídky z důvodu projednání stanovení formou veřejné vyhlášky – opatření obecné povahy (v souladu s ustanovením § 77 odst. 5 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, v platném znění).

C) Rozhodnutí o umístění stavby se označuje jako výrok I. a doplňuje se výrok II. ve znění:

a) Podle § 8 odst. 1 a odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny se **povoluje kácení 28 ks stromů a 475 m² zapojených porostů dřevin** na pozemcích parc. č. 1780/28, 1780/29, 1780/2 a 1800/2 v k. ú. Žižkov dle označení v následujícím výčtu (číslovaného dle Dendrologického průzkumu zpracovaného Ing. Marií Klejchovou v květnu 216, revize červenec 2021):

parcela č. 1780/28 k.ú. Žižkov

- č. 6 - vrba Matsudova (*Salix matsudana* „Tortuosa“), obvod kmene 176 cm
- č. 12 – trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 143 cm
- č. 13 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 126 cm
- č. 18 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 250 cm
- č. 19 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 110 cm
- č. 21 - borovice černá (*Pinus nigra*), obvod kmene 136 cm
- č. 22 - borovice černá (*Pinus nigra*), obvod kmene 82 cm
- č. 59 - javor mléč (*Acer platanoides*), obvod kmene 100 cm
- č. 71 - javor klen (*Acer pseudoplatanoides*), obvod kmene 117 cm
- č. 72 - javor mléč (*Acer platanoides*), obvod kmene 109 cm
- č. 73 - javor mléč (*Acer platanoides*), přepočtený obvod kmene 112 cm
- č. 74 - borovice černá (*Pinus nigra*), obvod kmene 104 cm

- č. 75 - jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), obvod kmene 123 cm
č. 77 - jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), obvod kmene 185 cm
č. 80 - hruška obecná (*Pyrus communis*), obvod kmene 138 cm
č. 85 - javor mléč (*Acer platanoides*), obvod kmene 116 cm
č. 86 - javor klen (*Acer pseudoplatanoides*), obvod kmene 130 cm
č. 90 - javor klen (*Acer pseudoplatanoides*), obvod kmene 85 cm
č. 99 - třešeň obecná (*Prunus avium*), přepočtený obvod kmene 85 cm
č. 101 - jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), obvod kmene 107 cm
č. 107 - borovice černá (*Pinus nigra*), obvod kmene 95 cm
č. 108 - javor klen (*Acer pseudoplatanoides*), obvod kmene 118 cm
č. 110 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 158 cm
č. 157 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), přepočtený obvod kmene 87 cm

P3a - plocha 20 m² - javor mléč, jasan ztepilý (*Acer platanoides*, *Fraxinus excelsior*)

P4 - plocha 30 m² - javor mléč, jasan ztepilý (*Acer platanoides*, *Fraxinus excelsior*)

P6a - plocha 100 m² - javor mléč (*Acer platanoides*)

P7 - plocha 70 m² - třešeň obecná, jasan ztepilý, trnovník akát, javor mléč (*Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Robinia pseudoacacia*, *Acer platanoides*)

P19a - plocha 40 m² jasan ztepilý, javor mléč (*Fraxinus excelsior*, *Acer platanoides*)

parcela č. 1780/29 k.ú. Žižkov

č. 5 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 125 cm

P16 - plocha 30 m² – růže svraskalá, pustoryl věncový, pámelník bílý, javor mléč (*Rosa rugosa*, *Philadelphus coronarius*, *Symphoricarpos albus*, *Acer platanoides*)

P17 – plocha 35 m² - růže šípková, bez černý (*Rosa canina*, *Sambucus nigra*)

Parcela č. 1800/2 k. ú. Žižkov

č. 26 - trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*), obvod kmene 125 cm

Parcela 1780/2 k. ú. Žižkov

č. 38 - jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), obvod kmene 87 cm

č. 46 - jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), přepočtený obvod kmene 85 cm

P20 - plocha 150 m² - javor mléč, jasan ztepilý, třešeň obecná (*Acer platanoides*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*).

Kácení uvedených 28 ks stromů a 475 m² zapojených porostů dřevin rostoucích na parcelách č. 1780/28, 1780/29, 1780/2 a 1800/2 k. ú. Žižkov může být provedeno až po nabytí právních mocí stavebních povolení, resp. povolení záměru dle stavebního zákona pro související (kolizní) stavební objekty, které jsou součástí stavby „REZIDENČNÍ PROJEKT JESENIOVA 38 - výstavba bytových domů Jeseniova 38, Praha 3 - Žižkov“ a zároveň v době vegetačního klidu, tj. vždy pouze v období od 1. listopadu do 31. března.

b) Podle § 9 odst. 1 a § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny se **ukládá náhradní výsadba** podle návrhů sadovnických úprav (revize 07/2021), které pro záměr zpracovala Ing. Marie Kleichová, část „U OBJEKTU“ a pan Ing. Zdeněk Sendler v parku na Vrchu sv. Kříže:

V rámci stavby Rezidence Jeseniova 38, část „U OBJEKTU“ na pozemcích parc. č. 1780/28, 1780/29 a 1780/2 k. ú. Žižkov:

5 ks - platan javorolistý kult. „Tremonia“ (Platanus x acerifolia „Tremonia“), obvod kmene 16-18 cm

2 ks - třešeň Sargentova kult. „Rancho“ (Prunus sangentii „Rancho“), obvod kmene 16 - 18 cm

4 ks - jeřáb prostřední (Sorbus intermedia), obvod kmene 16 - 18 cm

1 ks - lípa malolistá kult. „Roelvo“ (Tilia cordata „Roelvo“, obvod kmene 16 - 18 cm

77 bm - živé ploty, vel. 40- 60 cm, spon při výsadbě 5 ks/bm

96 m² - nízké a pokryvné keřové skupiny, vel. 30 - 40 cm, spon při výsadbě 3 ks/m²

47 bm - popínavé dřeviny, 2 ks/bm², vel. 40 - 60 cm.

Živé ploty budou tvořeny výběrem druhů: Taxus nebo Carpinus (tis nebo habr).

Nízké a pokryvné keřové skupiny budou tvořeny výběrem druhů: Berberis a Taxus (dřišťál, tis), nikoliv druh Vinca (barvínek.)

Popínavé rostliny pro pokrytí opěrné zdi budou vybrány z druhů Hedera a Parthenocissus (břečťan a přísavník.)

V parku Vrch sv. Kříže na pozemku parc. č. 1780/1 k. ú. Žižkov:

6 ks - Acer campestre, vícekmén, vel. 250 - 300 cm

6 ks - Acer campestre, obvod kmene 20 - 25 cm

4 ks - Prunus avium (ovocný kultivar), obvod kmene 20 - 25 cm

1 ks - Prunus mahaleb, vícekmén, vel. 250 - 300 cm

1 ks - Quercus robur, vícekmén, vel. 300 - 350 cm

2 ks - Tilia cordata, obvod kmene 20 - 25 cm.

Veškeré výsadby „U OBJEKTU“ budou provedeny nejpozději v termínech do závěrečných kontrolních prohlídek jednotlivých souvisejících stavebních objektů, které jsou součástí stavby „REZIDENČNÍ PROJEKT JESENIOVA 38 - výstavba bytových domů Jeseniova 38, Praha 3 - Žižkov.“ Výsadba v parku Vrch sv. Kříže, na pozemku parc. č. 1780/1 k. ú. Žižkov musí být provedena nejpozději do závěrečné

kontrolní prohlídky stavby „REZIDENČNÍ PROJEKT JESENIOVA 38 - výstavba bytových domů Jeseniova 38, Praha 3 - Žižkov.“

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona se pro náhradní výsadbu ukládá následná péče po dobu pěti let od výsadby, kterou je společnost WH Estate s.r.o. povinna zajistit. Pokud některá dřevina uschne, nebo se její fyziologická vitalita sníží, bude vysazena sazenice nová.

Vysazované stromy musí být školkařské výpěstky 1. jakostní třídy, výše uvedené velikosti se zemním balem. Alejové tvary budou mít koruny nasazené minimálně ve výšce 220 cm. Vysazované stromy budou zdravé, bez mechanického poškození, bez chorob a škůdců. Budou mít správně zapěstovanou korunu s odpovídajícím počtem výhonů dle zvoleného typu dřeviny či kultivaru. Kosterní větve musí být rozmístěny, pokud možno pravidelně, jak v půdorysu, tak i ve výškových odstupech. Kmen musí být přímý, bezchybný tj. s nepoškozenou kůrou, bez zatržených míst. Odstraňovaný obrost i větve musí být uřezány (ustříženy) ve větvním kroužku (nesmí být podřezány ani nesmí zůstat čípek). Na zbytcích ran se nesmí vyskytovat symptomy napadení dřevokaznými houbami. Jizvy po odstraněném obrostu musí být zahojeny anebo musí být hojení v pokročilém stádiu. Jizvy nesmí být větší než 7-10 mm v závislosti na taxonu. Vyskytují-li se na kmeni jizvy po odstranění větví při zvyšování kmene, rána musí být překryta kalusem z 30–50% podle taxonu a velikosti sazenice. Na kmeni se nesmí vyskytovat nezahojená poranění způsobená při pěstování ve školce, vyzvedávání, manipulaci, skladování a dopravě.

Při výsadbě stromů se provede 50% výměna půdy v jámě o min. velikosti 1,5 m³ (k výměně použít 2vrstvý substrát typu A a B - organominerální a minerální smíchaný se zeminou z místa výsadby, aplikovány budou půdní kondicionéry typu terracottem případně ektomykorhizní přípravky typu symbivit, zásoby živin budou u substrátu typu A doplněny dlouhorožpustným hnojivem typu osmocote). Listnaté kmenné tvary stromů budou osazeny třemi svislými kůly a příčkami, jehličnaté stromy budou osazeny jedním kůlem umístěným šikmo ke kmeni, případně budou stromy opatřeny podzemními kotvami. Stromy budou zamulčovány 15cm vrstvou drcené borky z důvodů udržení vlhkosti a proti nežádoucímu růstu plevelů, bude jim zajištěna dostatečná vláha pro jeho ujmoutí.

Vysazované keře a popínavé dřeviny budou 1. jakostní třídy, kontejnerované, předepsané velikostní kategorie, keře budou mít alespoň pět výhonů. Budou mít dobře vyvinutý a pevný prokořeněný bal úměrný velikosti dřeviny a kultivaru. Při výsadbě bude provedena 50% výměna půdy v jamkách za pěstební substrát s přihnojením zásobním hnojivem. Keře budou zamulčovány 15 cm vrstvou drcené borky z důvodů udržení vlhkosti a proti nežádoucímu růstu plevelů, bude jim zajištěna dostatečná vláha pro jeho ujmoutí.

Náhradní výsadba musí být provedena ve smyslu norem ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9041 Technologie vegetačních úprav v krajině - Technicko-biologické způsoby stabilizace terénu - Stabilizace výsevy, výsadbami, konstrukcemi ze živých a neživých materiálů a stavebních prvků, kombinované konstrukce, ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy a ČSN 464902-1 Výpěstky okrasných dřevin, všeobecná ustanovení a ukazatele jakosti. Definice základních odborných termínů týkajících se tvorby a ochrany sadovnických a krajinářských úprav a péče o ně, jsou uvedeny v normě ČSN 83 9001 Sadovnictví a krajinářství - Terminologie - Základní odborné termíny a definice.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

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

WH Estate s.r.o., Čistovická 1700/62, Praha 6-Řepy, 163 00

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

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

Městská část Praha 3, Havlíčkovovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3-Žižkov

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

SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, 140 00 Praha 4-Michle

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00

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

Odůvodnění I. a II. výroku:

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby vydal pro výše uvedený záměr územní rozhodnutí č.j. UMCP3 673574/2024, spis.zn. S UMCP3 073244/2017 ze dne 27.11.2024. Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání Martina Tůmová a Dmitriy Partsikyan (dále odvolatelé).

Podle § 81 odst. 1 správního řádu *Účastník může proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak.*

Odvolací správní orgán proto nejprve zkoumal, zda byla odvolání podány účastníky řízení.

Podle § 85 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v rozhodném znění (podrobněji přehled aplikované právní úpravy viz níže k výroku IV):

(1) Účastníky územního řízení jsou

a) žadatel,

b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

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

b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,

c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

(3) Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Odvolatelé v obsahu svých odvolání neuvedli, na základě jakých skutečností dovozují svou účast v řízení. Přestože odvolatelé jsou evidováni místem trvalého pobytu v budovách nacházejících se v okolí záměru, na základě údajů evidovaných v katastru nemovitostí nebylo zjištěno, že by odvolatelům náleželo

vlastnické či jiné věcné právo k sousedním pozemkům a stavbám ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

Podle § 92 odst. 1 správního řádu *Opožděné nebo nepřipustné odvolání odvolací správní orgán zamítne. Jestliže rozhodnutí již nabylo právní moci, následně zkoumá, zda nejsou dány předpoklady pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí. Shledá-li předpoklady pro zahájení přezkumného řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí, posuzuje se opožděné nebo nepřipustné odvolání jako podnět k přezkumnému řízení nebo žádost o obnovu řízení nebo žádost o vydání nového rozhodnutí.*

Odvolací správní orgán proto výrokem I. a II. podle § 92 odst. 1 věta první správního řádu zamítl odvolání Martiny Tůmová a Dmitriy Partsikyana jako nepřipustné, protože se nejedná o osoby, které jsou oprávněny podat proti předmětnému rozhodnutí odvolání. Podmínky pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí nejsou splněny, protože napadené rozhodnutí dosud nenabylo právní moci v důsledku včasného odvolání účastníků řízení (viz výrok IV.).

Odůvodnění III. výroku:

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby vydal pro výše uvedený záměr územní rozhodnutí č.j. UMCP3 673574/2024, spis.zn. S UMCP3 073244/2017 ze dne 27.11.2024. Proti tomuto rozhodnutí podal odvolání Tomáš Nesvorný.

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 předloženého správního spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo účastníkům řízení oznámeno zveřejněním na úřední desce Úřadu městské části Praha 3. Rozhodnutí bylo vyvěšeno od 28.11.2024 do 14.12.2024. Podle § 25 odst. 2 správního řádu se *písemnost považuje za doručenou patnáctým dnem po vyvěšení* (první den vyvěšení se nepočítá). Rozhodnutí proto bylo účastníkům řízení doručeno dne 13.12.2024. Následující den počal běh patnáctidenní odvolací lhůty, jejíž konec připadl na sobotu 28.12.2024. Podle § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu *připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší pracovní den*. Posledním dnem, kdy bylo možné podat odvolání bylo pondělí 30.12.2024. Odvolatel podal odvolání do datové schránky úřadu až dne 2.1.2025, tudíž opožděně.

Podle § 92 odst. 1 správního řádu *Opožděné nebo nepřipustné odvolání odvolací správní orgán zamítne. Jestliže rozhodnutí již nabylo právní moci, následně zkoumá, zda nejsou dány předpoklady pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí. Shledá-li předpoklady pro zahájení přezkumného řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí, posuzuje se opožděné nebo nepřipustné odvolání jako podnět k přezkumnému řízení nebo žádost o obnovu řízení nebo žádost o vydání nového rozhodnutí.*

Odvolací správní orgán proto výrokem III. podle § 92 odst. 1 věta první správního řádu zamítl odvolání Tomáše Nesvorného jako opožděné. Podmínky pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí nejsou splněny, protože napadené rozhodnutí dosud nenabýlo právní moci v důsledku včasného odvolání účastníků řízení (viz výrok IV.).

Odůvodnění IV. výroku:

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby (stavební úřad) vydal územní rozhodnutí č.j. UMCP3 673574/2024, spis.zn. S UMCP3 073244/2017 ze dne 27.11.2024, kterým umístil záměr nazvaný "Rezidenční projekt Jeseniova 38 - výstavba bytových domů Jeseniova 38, Praha 3 - Žižkov". Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání odvolatelé uvedení ve výrokové části rozhodnutí. Pouze o odvolání Martiny Tůmové, Dmitriy Partsikyana a Tomáše Nesvorného bylo rozhodnuto výše samostatnými výroky.

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. Tohoto oprávnění využil zástupce žadatelky ARCHITEKTONICKÝ ATELIER ALEŠ, s.r.o. a uvedl, že námitky uvedené v odvolání byly vypořádány napadeným územním rozhodnutím.

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 byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla odvolání podána 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 odvolatelům doručeno zveřejněním na úřední desce dne 13.12.2024; všechna odvolání byla uplatněna v zákonné odvolací lhůtě do 30.12.2024. Odvolání jsou přípustná a 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 obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 28.17.2017 byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí. Usnesením č.j. UMCP3 083555/2017 ze dne 1.9.2017 bylo řízení přerušeno, spolu s výzvou k doplnění podkladů žádosti. Podklady dle výzvy byly postupně doplňovány. Opatřením č.j. UMCP3 034289/2018 ze dne 6.4.2018 bylo účastníkům oznámeno zahájení řízení a byla jim stanovena lhůta 15 dnů pro uplatnění námitek. V reakci na námitky účastníků bylo k žádosti žadatelky řízení přerušeno usnesením č.j. UMCP3 124446/2018 ze dne 30.7.2018 do 31.10.2018 a usnesením č.j. UMCP3 231334/2018 ze dne 16.11.2018 do 28.2.2019. Žádost byla opět doplněna. Opatřením č.j. UMCP3 069867/2019 ze dne 28.2.2019 bylo oznámeno pokračování řízení a doplnění podkladů pro rozhodnutí. Následně stavební úřad vydal rozhodnutí č.j. UMCP3 529154/2019, sp.zn. S UMCP3 073244/2017/72 ze dne 6.11.2019. Toto rozhodnutí bylo v odvolacím řízení zrušeno rozhodnutím č.j. MHMP 1369611/2020,

sp.zn. S-MHMP 306657/2020/STR ze dne 29.9.2020 a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

V pokračujícím řízení bylo řízení přerušeno usnesením č.j. UMCP3 112456/2021 ze dne 18.3.2021 spolu s výzvou k doplnění podkladů. K žádosti žadatelky byla lhůta prodloužena usnesením č.j. UMCP3 430098/2021 ze dne 12.11.2021 do 24.4.2022. Podklady dle výzvy byly doplněny dne 22.4.2022. Opatřením č.j. UMCP3 045005/2023 ze dne 22.2.2023 bylo účastníkům oznámeno pokračování v řízení a doplnění podkladů pro rozhodnutí, pro uplatnění námitek byla stanovena lhůta 15 dnů od doručení. Následně bylo vydáno napadené územní rozhodnutí.

V průběhu předchozího odvolacího řízení sp.zn. S-MHMP 306657/2020/STR byly doplněny podklady pro rozhodnutí:

- sdělení Ministerstva životního prostředí č.j. MZP/2020/500/485485 ze dne 30.3.2020
- sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 612434/2020 ze dne 5.5.2020
- revizní závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 645861/2020 ze dne 12.5.2020
- revizní závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 640004/2020 ze dne 18.5.2020
- revizní závazné stanovisko Ministerstva dopravy sp.zn. 24/2020-120-STSP/3 ze dne 21.5.2020
- revizní závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 11063/2020-8/OVZ ze dne 18.6.2020

V průběhu tohoto odvolacího řízení bylo nově doplněno:

- sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah sp.zn S-MHMP 421400/2025 ze dne 15.5.2025
- revizní závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 10343/2025-4/OVZ ze dne 2.7.2025
- vyjádření Magistrátu hl m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 1079404/2025 ze dne 5.11.2025
- závazné stanovisko ÚMČ Praha 3, odboru dopravy sp.zn. S ÚMČ P3 241188/2025 ze dne 22.5.2025
- odborná expertiza „O posouzení otázek stínění okolních domů u rezidenčního projektu Jeseniova 38, Praha 3, hlavní město Praha“ (ČVUT v Praze a doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D. ze dne 9.2.2026)

Opatřením č.j. MHMP 348469/2026 ze dne 20.4.2026 byli účastníci řízení seznámeni s doplněnými podklady pro rozhodnutí a byla jim stanovena lhůta pro vyjádření.

Tohoto oprávnění využil Mgr. Peter Topka podáním ze dne 19.5. 2026 a reagoval na podklady týkající se problematiky zastínění okolních objektů, tj. vyjádření Magistrátu hl m. Prahy, odboru územního rozvoje a odbornou expertizu ČVUT (podrobněji viz níže k námitkám).

Dne 1.7.2024 nabytí 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 podáním žádosti dne

28.7.2017, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném do 31.7.2017.

V části řízení vedeném podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (řízení o povolení kácení dřevin) se postupuje podle znění účinného do 31.12. 2023.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu je posuzován podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Dne 1. 9. 2026 nabyl účinnosti nový územní plán hl. m. Prahy, tzv. Metropolitní plán. Dle článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu „*Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.*“

Po věcné stránce je předmětem řízení novostavba bytového domu (v části s nebytovými jednotkami) na pozemcích bývalého lomu, které byly v poválečném období využívány pro objekty Československého rozhlasu, vše na místě stávajících budov č.p. 1667 a č.p. 330 v ulici Jeseniova (tzv. brownfield). Navržený objekt obsahuje celkem 3 podzemní a max. 8 nadzemních podlaží. Je tvořen hmotami uspořádanými ve tvaru písmene „U“, které budou před severní fasádou vytvářet hlavní vstupní nádvoří, jehož jižní část se nachází na střeše podzemních garáží. Hlavní křídlo budovy rovnoběžné se svahem bude mít 8 nadzemních podlaží, krátké východní křídlo situované proti stávajícím stavbám na pozemcích č. parc. 1780/43 a 1780/46 k. ú. Žižkov bude mít 5 nadzemních podlaží. U obou těchto křídel budou 2, 3, resp. 5 nejvyšších podlaží směrem k severu a východu stupňovitě odskočeno tak, že vzniknou terasy o šířce 3 až 4,5 m. Západní křídlo, které bude mít 8 nadzemních podlaží, se směrem k severu, ke stávajícímu veřejnému schodišti na pozemku č. parc. 1801/1, k. ú. Žižkov ve dvou stupních zužuje a současně snižuje, a to na 7 nadzemních podlaží a nejsevernější část na 6 nadzemních podlaží. Terasy v úrovni 1. a 4. až 7. nadzemního podlaží budou ozeleněny, stejně jako střecha 8. nadzemního podlaží.

Objekt bude v nadzemních podlažích po konečné revizi 11/2021 obsahovat 133 bytových jednotek (dříve 139), 37 ateliérů (dříve 39) a společné domovní komunikace a prostory; v podzemních podlažích je navrženo 288 parkovacích stání (z toho je 12 parkovacích stání určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace), komunikační prostory, sklepní, úklidové prostory, místností s odpadními nádobami, místnost vrátného a technické místnosti související s provozem objektu (kotelna a místnost pro umístění náhradního zdroje). Na zpevněné ploše na terénu je dále umístěno 9 parkovacích stání (z toho 1 parkovací stání určeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace), celkový počet stání je 297. V ploše střechy budou situována technologická zařízení, komunikační jádra a 51 výrobníků chladu a ve směru východ – západ dvě řady fotovoltaických panelů.

Součástí záměru jsou nové přípojky na stávající veřejné rozvody, prodloužení veřejných rozvodů, přeložky sloupu VO, zpevněné plochy – chodníky, parkoviště a propojovací schodiště do parku Parukářka, opěrné stěny, oplocení části záměru, sadové úpravy. Objekt bude vytápěn dvěma plynovými kotli o tepelném příkonu 297 kW a 367 kW. Záměr bude dopravně připojen na prodloužení ulice situované severovýchodně

od záměru [v dokumentaci a spisovém materiálu též uváděné jako Kaplířova – tak se jmenovala ulice zaniklá při asanaci Žižkova v 80. letech, podle aplikace *Dopravní značení* se jedná o místní komunikace III. třídy s názvem NN1782 (370 023 Jeseniova) – pozemek parc. č. 1792/1 k. ú. Žižkov] prostřednictvím rozšíření stávající vnitřní účelové komunikace ve východní části areálu, jejíž součástí bude chodník navazující na nově navržené schodiště do parku. Záměr dále počítá s napojením pěšího provozu na stávající pěší komunikaci s omezeným průjezdem pouze pro vozidla IZS. Dešťové vody budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do retenčních nádrží s využitím pro závlahu zeleně a odvodem do jednotné kanalizace.

Odstranění stávajících staveb bylo povoleno rozhodnutím č.j. UMCP3 071413/2018 ze dne 24.5.2018 (právní moc dne 10.7.2018), které již bylo v části konzumováno.

V předchozím odvolacím řízení došlo ke zrušení územního rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu z důvodu nedostatečného vyhodnocení vlivu záměru na denní osvětlení okolních budov, nesplnění minimálních odstupových vzdáleností a nedostatečného posouzení vlivu záměru na akustickou situaci.

V pokračujícím řízení došlo k úpravě návrhu – zmenšení objemu západního křídla (revize dokumentace 11/2020) a zmenšení objemu východního křídla (revize 11/2021).

Odvolací správní orgán v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu a přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Dospěl k závěru, že stavební úřad se dopustil formálního pochybení, když pominul existenci závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 000568/2022 ze dne 5.1.2022. Toto stanovisko je bez dalšího uvedeno pouze v podkladech pro rozhodnutí (str. 16). Závazné stanovisko bylo vydáno podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ve znění do 31.12.2023). V jeho obsahu dotčený orgán vyjádřil souhlas s kácením navržených dřevin, stanovil podmínky souhlasu a povinnost provedení náhradní výsadby.

Podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb. v rozhodném znění:

Ke kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Toto závazné stanovisko vydává orgán ochrany přírody příslušný k povolení kácení dřevin. Povolení kácení dřevin, včetně uložení přiměřené náhradní výsadby, je-li v závazném stanovisku orgánu ochrany přírody stanovena, vydává stavební úřad a je součástí výrokové části rozhodnutí v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Odstavce 1 až 5 a § 9 se použijí pro kácení dřevin pro účely stavebního záměru povolovaného v řízeních podle věty první obdobně.

Z uvedeného vyplynula povinnost stavebního úřadu samostatným výrokem rozhodnout o kácení dřevin a stanovit povinnost náhradní výsadby. Z obsahu závazného stanoviska žádná práva ani povinnosti dotčeným osobám nevznikají.

Odvolací správní orgán proto přistoupil ke změně ve výrokové části napadeného rozhodnutí a doplnil samostatný výrok č. II, kterým povolil kácení dřevin, stanovil podmínky pro kácení a určil povinnost náhradní výsadby dle požadavků dotčeného orgánu (výrok IV C).

Odvolací správní orgán v této souvislosti postupuje v souladu s ust. § 68 správního řádu a doplňuje odůvodnění výroku č. II dle obsahu odůvodnění závazného stanoviska Úřadu městské části Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 000568/2022 ze dne 5.1.2022:

Hodnocené dřeviny rostou v prostoru bývalého křemencového lomu, který byl dlouhodobě využíván Českým rozhlasem. Jedná se o nadlimitní jehličnaté a listnaté stromy a porostní skupiny, které je nutné odstranit z důvodu přímé kolize s umisťovanými stavebními objekty. Navržené stavební objekty nahradí stávající zdevastované budovy se zanedbaným zpustlým okolím.

Převážně jde o náletové dřeviny (zejména akáty, javory, jasany, růže, bezy, atd.), rostoucí po obvodu areálu, vyjma záměrně vysazených borovic černých, kterými bylo ozeleněno okolí budov. V důsledku dlouhotrvajícího sucha, a po napadení škodlivými organismy, většina borovic uhynula a v porostu došlo v masivnímu rozvoji náletových dřevin ve spodním patře porostů. Akáty č. 12, 18, 19 a javory č. 72 a 85 jsou dřeviny výrazně proschlé, se zbytkovou vitalitou. Ostatní dřeviny mají průměrnou fyziologickou vitalitu a jsou v dobrém zdravotním stavu. Zapojené porosty dřevin (inv. ozn. P3a, P4, P6a, P7, P16, P17, P19a a P20) mají na tomto místě malou perspektivu.

Většina dřevin je vlivem špatných stanovištních podmínek, tj. v konkurenci jiných dřevin v přehuštěném porostu, deformovaná v růstu a poškozená ve svém vývoji. Z hlediska hodnocení jedinců se nejedná o hodnotné stromy význačné druhem či kvalitou. Jejich estetická hodnota je silně podprůměrná až neutěšená, narušující okolí. Z hlediska hodnocení porostů a lokálních ekosystémů se ale jedná o soubor dřevin tvořící habitat (biotop) pro jiné organismy. Jedná se o dřeviny, které jsou schopné vykonávat jisté ekologické funkce – jsou potravinovou základnou a úkrytem hmyzu, ptactva a dalších drobných obratlovců. Jako soubor tato zeleň ovlivňuje též mikroklimatické poměry bezprostředního okolí. Neplní však tyto funkce bezvýhradně, neboť je nutné si uvědomit, že kupříkladu akát jako nepůvodní dřevina vytlačuje domácí druhy a odumírající porost borovic je zároveň místem výskytu škodlivých organismů, které mohou napadat jiné dřeviny v okolí.

Investor předkládá projekt novostavby bytového domu s podzemními garážemi. Budova bude, dle dokumentace k územnímu rozhodnutí, obsahovat 139 bytových a 39 nebytových jednotek (nyní 133 bytových a 37 nebytových jednotek – pozn. MHMP) umístěných v 8 nadzemních podlažích. Potřebná kapacita odstavných a parkovacích stání bude umístěna ve 3 podzemních podlažích a menší část na pozemku před budovou (v podzemí bude umístěno 288 stání, dalších 9 parkovacích stání pro návštěvníky bude umístěno v přilehlém parteru.)

Na prodlouženou Kaplířovu ulici bude navazovat veřejné schodiště spojující ozeleněnou část pozemku 1780/28 v k.ú. Žižkov do střední části parku Vrch sv. Kříže na pozemek 1780/1 v k.ú. Žižkov. Součástí stavby jsou dále demolice stávajících budov, pěší a automobilové komunikace, odstranění a přeložky stávající podzemní technické infrastruktury, prodloužení veřejného kanalizačního o vodovodního řádu, přeložka a prodloužení rozvodů veřejného osvětlení, připojení na stávající podzemní technickou infrastrukturu, opěrné stěny, terénní úpravy, kácení a sadovnické úpravy.

Podle Územního plánu sídelního útvaru je pro řešenou plochu stanoven koeficient zeleně 0,45 (4444,2 m²). Podle projektu bude zeleň založena na ploše 4 569 m², dalších 20 ks stromů má být vysazeno na přilehlém pozemku v parku na Vrchu sv. Kříže.

Návrh sadových úprav počítá u objektu s výsadbou 5 dlouhověkových platanů s úzce kuželovitým tvarem koruny - kultivar Tremonia. Do podsadby budou vysázeny nízké a pokryvné keře, které snesou větší kořenový tlak stromů (nízké tisy, dříšťály.) V severozápadním rohu pozemku budou umístěny dva jeřáby prostřední se střední korunou, které jsou osvědčené nedaleko místa (Vrch svátého Kříže). Na východní straně objektu, v trojúhelníku mezi chodníkem a pojízdou komunikací, je prostor pro lípu malolistou, kultivar Roelvo se středně velkou korunou a dva stromy s menší korunou - třešeň Sargentova, kultivar Rancho. Podél severní hranice pozemku bude vysázen vyšší živý plot (tis červený nebo habr obecný). Opěrná zeď, která bude vyrovnávat terénní rozdíly, bude pokryta popínavými rostlinami (břečťan, přísavník).

Větší část plochy, která je záměrem určena pro sadové úpravy, se nachází na svazích a hůře přístupných místech. Jedná se o svah otočený k severu, kde vhodné plochy budou pokryty nízkými keřovými skupinami, které se budou navzájem prolínat, doplňovat. Do svahu bude umístěno několik vícekmenných menších stromů (muchovník Lamarckův a dřín obecný), které snesou stinné podmínky. Na hraně mezi nově upraveným svahem a původním terénem dojde k otevření prostoru s lepšími světelnými podmínkami, vhodnými pro výsadbu nových stromů, které obohatí původní stromové skupiny o druhy z přirozené skladby, které v porostu chybí (duby, javory, lípy, lesní borovice). Podél jižní hranice pozemku, budou vysázeny vyšší keře (115 m²), které oddělí veřejně přístupný prostor od soukromého pozemku. Původní ponechané stromy budou dle technické zprávy návrhu vegetačních úprav ošetřeny (zdravotní a bezpečnostní řez), v ponechaných porostech budou provedeny takové pěstební opatření, které zvýší vitalitu stromů, prostupnost a bezpečnost porostu.

Výše uvedenou stavbu, včetně realizace terénních a krajinářských úprav, nelze realizovat ve stanoveném rozsahu, aniž by došlo k odstranění výše uvedených dřevin. Nejedná se o dřeviny s vysokým funkčním a estetickým významem, aby zde byl důvod ke zvláštní ochraně, nebo aby bylo nutné podřídit těmto dřevinám plánovanou stavbu, která je v souladu s územním plánem. Po vyhodnocení funkčního a estetického významu uvedených dřevin orgán ochrany přírody konstatuje, že i přes ekologickou hodnotu, kterou posuzované dřeviny (zejména porosty) mají, je kácení za podmínky provedení nových vegetačních úprav, které způsobenou ekologickou újmu vykompenzují, z hlediska zájmů chráněných zákonem přípustné.

Kácení dřevin se provádí dle § 8 odst. 5 vyhlášky zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se dle vyhlášky rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Při stanovování termínu, ve kterém je možné výše uvedené dřeviny pokácet, vzal orgán ochrany přírody v potaz skutečnost, že termín kácení dřevin není striktně stanoven zákonem. Kácení v době vegetačního klidu má, kromě výhody nižšího objemu likvidovaného materiálu, především význam pro ochranu organismů vázaných na zeleň. Protože kácené dřeviny rostou na okraji parku celoměstského významu, lze předpokládat zájem ptactva o hnízdní a potravní příležitosti, či pouhý úkryt. Ptáci jsou chráněni dle § 5a zákona, podle kterého je mimo jiné zakázáno poškozování, odstraňování nebo ničení hnízd či vajec a vyrušování ptáků, zejména během rozmnožování a odchovu mláďat. Vyloučit nelze výskyt

drobných obratlovců např. netopýrů či veverek. Proto byl termín kácení stanoven na dobu vegetačního klidu.

Odbor ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 3 z důvodu právní jistoty požaduje k samotné realizaci kácení existenci pravomocného stavebního povolení ke stavbě, jejíž realizace je důvodem kácení.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona může orgán ochrany přírody ve svém rozhodnutí o povolení kácení dřevin uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Ačkoliv orgán ochrany přírody shledal důvody uváděné v žádosti jako tzv. závažné, je přesto nutné si uvědomit, že odstraněním 28 ks stromů a porostů dřevin o celkové ploše 475 m² znamená ochuzení společnosti o systém zeleně zastávající v daném místě a čase velké spektrum společenských funkcí.

Pro nápravu vzniklé ekologické újmy platí obecná zásada *Restitutio ad integrum*, tedy snaha o navrácení do původního stavu. Při stanovování náhradní výsadby zohlednil orgán ochrany přírody důvod kácení, kterým je stavba výstavby bytových domů. Za pokácené dřeviny, bylo v souladu s návrhem žadatele uloženo realizovat část sadovnických úprav dle dokumentace k územnímu rozhodnutí. Bylo uloženo realizovat výsadby tzv. 'u objektu', kde se počítá s výsadbou 12 listnatých stromů, 77 bm živých plotů, 96 m² nižších a pokryvných keřových skupin a 47 bm popínavých dřevin. Dále se počítá s výsadbou 8 ks vícekmenných listnatých dřevin vel. 250 - 300 cm a 300 - 350 cm a 12 ks listnatých stromů do parku na Vrch sv. Kříže. Další část sadových úprav tzv. „na svahu“ byla uložena rozhodnutím o povolení ke kácení dřevin dle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění zn. UMCP3 297984/2021 ze dne 4. 8. 2021 (kácení z důvodů provedení stavby a pěstebních zásahů).

Následná pětiletá péče o nově vysazené dřeviny dle § 9 odst. 1 zákona byla uložena pro zabezpečení jejich zdárného růstu a vývoje. Podle normy ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, rozvojová péče slouží k dosažení funkčního stavu a péče udržovací slouží k jejímu zachování.

Orgán ochrany přírody uložil následnou péči v maximální možné míře pěti let, což mu jednak umožňuje zákon a je to z hlediska zajištění existence náhradní výsadby v extrémních městských podmínkách a jejich celospolečenských funkcí žádoucí a nezbytné. Pokud v průběhu lhůty následné péče některá dřevina uschne, nebo se její fyziologická vitalita sníží, okamžitě bude vysazena sazenice nová. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními:

- pravidelná záливka (nepostačují-li atmosférické srážky nebo nejsou-li účinně rozloženy, je nutno vyrovnat jejich deficit doplňkovou závlahou a zabezpečit tak dostatečné provlhčení půdy; množství závlahy se přitom přizpůsobí druhu výsadby; je-li půda proschlá, provádí se záливka i při bezmrazém počasí v zimním období; např. nově vysazené stromy je nutné pravidelně zalévat po dobu minimálně tří let dávkou 100 l na strom každý měsíc, další dva roky stejnou dávkou vody 10krát za rok),
- hnojení,
- odplevelování výsadeb,

- péče o kořenovou mísu (zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy),
- doplňování mulče,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola kotvení a jeho včasné odstranění, tj. kontrola eventuálního odírání kmene úvazky, odstranění kotvení po 2 letech od výsadby,
- ošetřování mechanických poranění,
- ochrana dřevin před chorobami a škůdci,
- zimní ochrana atp.

Ve smyslu § 7 odst. 2 zákona je péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování povinností vlastníků. Z toho vyplývá pro vlastníka povinnost pečovat o dřeviny i po uplynutí následné péče.

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí:

Po obsahové stránce obsahují jednotlivá odvolání variace totožných námitek. Nejrozsáhlejší je odvolání JUDr. Ph.D. Radky Mac Gregor Pelikánové, LL.M, MBA, proto odvolací správní orgán přistoupil k vypořádání jednotlivých témat dle struktury tohoto odvolání (námitky výrazně kráceny).

Odvolací správní orgán zároveň konstatuje, že odvolací námitky jsou po věcné stránce totožné s námitkami účastníků uplatněnými v územním řízení, které stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí pečlivě vypořádal na str. 22–74 rozhodnutí (mnohdy opakovaně).

1. Soulad s územně plánovací dokumentací

Nebylo prokázáno, že stavba odpovídá požadavkům stanoveného kódu míry využití území, zejména ve vztahu ke koeficientu zeleně, který je v části plněn zelení na konstrukcích. Požadovaná výměra zeleně je 4.625 m², na rostlém terénu je však 4.511 m² (u popínavé zeleně toto není zřejmé). Je zcela opomenuta kategorizace zeleně s ohledem na možnost kontroly a jejího udržování i smysl úpravy s přihlédnutím k současnému stavu. Znevýhodněné prostředí musí být o to víc chráněno. Celá kalkulace dopadu a komparace současného a navrhovaného stavu tomuto musí odpovídat. Dochází ke kvalitativnímu i kvantitativnímu hrubému pokřivení.

Námitka stejného obsahu byla uplatněna již v prvním kole odvolacího řízení a byla posouzena jako nedůvodná.

Záměr je dle původního územního plánu (změna Z 2832) umisťován do rozvojové, resp. transformační plochy SV – G (všeobecně smíšené).

Revizemi dokumentace předložené v pokračujícím řízení (11/2020 a 11/2021) došlo ke snížení hrubé podlažní plochy (HPP) o celkem 534 m²– viz bod B.2.2 Souhrnné technické zprávy (STZ). HPP pro účely výpočtu míry využití území, resp. koeficientu podlažních ploch KPP je nově 17 064 m²; pro účely splnění koeficientu zeleně KZ je plocha zeleně na rostlém terénu 4 294 m² a plocha ostatní zeleně (na konstrukci a popínavé) je 275 m²; započitatelná zeleň celkem je 4. 569 m². Hodnoty uvedené v odvolací námitce proto nejsou po úpravě dokumentace aktuální a nelze jimi argumentovat.

Podle textové části změny Z 2832 je pro území s mírou využití G stanoven nejvyšší přípustný KPP = 1,8 a minimální KZ při průměrné podlažnosti 6 = 0,4 a při podlažnosti 7 i 8 a více = 0,45.

V bodě B.2.2 b) STZ je uveden výpočet míry využití území, kde je prokázáno dodržení koeficientu podlažních ploch KPP a koeficientu zeleně KZ.

Součástí dokumentace je výkres C.5 Situační plán – územní plán, v níž jsou dílčí plochy započitatelné zeleně vyznačeny a v legendě jsou uvedeny celkové výměry.

KPP = 17 064 / 9 876 (pozemky ve vlastnictví žadatelky) = 1,73, tj. menší než 1,8 – požadavek je splněn.

Požadovaný minimální KZ se stanovuje na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková HPP / zastavěná plocha ZP. Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A odůvodnění změny Z 2832 – Metodická příloha. KZ se vypočte jako podíl navržené zeleně k ploše záměru.

V STZ je pro výpočet průměrné podlažnosti stanovena HPP = 17 218 m², která při zastavěné ploše 2 668 m vede k podlažnosti = 6,45. Údaj o HPP pro výpočet podlažnosti je vyšší než HPP pro výpočet KPP (17 064 m²) z důvodu, že pro určení podlažnosti se do HPP započítávají plochy lodžii (pododíl 7a odst. 12). V STZ je výsledná podlažnost určena = 7.

Po posouzení metodiky výpočtu v STZ došel odvolací správní orgán k závěru, že zpracovatel dokumentace nezaokrouhlil výsledek v souladu s textovou částí územního plánu (Příloha A – metodická příloha) matematickým způsobem na celá čísla, tj. 6,45 se zaokrouhlí směrem dolů na 6,0. Pak by podlažnost byla 6 nikoli 7, a KZ by dle tabulky míry využití ploch byl 0,4, nikoli 0,45. Zpracovatel posuzoval soulad s územním plánem podle přísnějšího kritéria, kdy pro vyšší podlažnost je větší KZ, tudíž i větší podíl zeleně. Při výpočtu s odpovídajícím KZ 0,4 pro podlažnost 6 je minimální podíl zeleně je 0,4 x 9 876 = 3 950,4 m².

Podle dokumentace je celková započitatelná plocha zeleně (tj. na zeleň rostlém terénu včetně zeleně na konstrukcích a popínavé zeleně) 4 569 m², tj. větší než výše vypočtený minimální podíl zeleně 3 950,4 m². Přepočtem na KZ = 4569 / 9876 = 0,46 vypočteme hodnotu, která je větší než KZ = 0,4.

Odvolací správní orgán shrnuje, že při využití matematického zaokrouhlování (jak vyžaduje metodická příloha) je výsledná podlažnost = 6. Z uvedeného vyplývá, že v návrhu je uvažováno s vyšším KZ odpovídajícím průměrné podlažnosti 7 = 0,45. Záměr by však při průměrné podlažnosti 6 vyžadoval splnění nižšího koeficientu zeleně KZ = 0,4.

Navržená zeleň je celkem je 4 569 m²/ plocha záměru 9.876 m² = 0,46.

Při výpočtu s odpovídajícím KZ = 0,4 pro podlažnost 6 je minimální podíl zeleně 0,4 x 9 876 = 3 950,4 m².

Zpracovatel dokumentace posuzoval soulad s požadavky KZ podle přísnějšího kritéria. Záměr splňuje vyšší minimální KZ = 0,45, přestože by postačovalo KZ = 0,4. V návrhu je uvažováno s větším podílem zeleně, než vyžaduje regulativ územního plánu.

Plocha zeleně na rostlém terénu (tj. bez započítání zeleně na konstrukcích a popínavé zeleně a zeleně na střechách) je 4 294 m² a je vyšší než celkový minimální požadovaný podíl zeleně 3 950,4 m². Přepočtem na KZ 4 294 / 9 876 vypočteme hodnotu = 0,43, která je vyšší než minimální KZ = 0,4. Podle tohoto výpočtu je ověřeno, že požadavky územního plánu jsou splněny (a mírně překročeny) již zápočtem zeleně na rostlém

terénu. Zeleň na konstrukcích, popínavá zeleň a zeleň na střeších je navržena nad minimální limity stanovené územním plánem.

Podle textové části Z 2832/00 odd. 7a) odst. 9 je vyžadováno pouze min. 50 % zeleně na rostlém terénu z celkové plochy zeleně, tzn. $3\,950,4\text{ m}^2 / 2 = 1\,975,2\text{ m}^2$. Plocha zeleně na rostlém terénu v návrhu je $4\,294\text{ m}^2$, tj. zjevně v souladu s požadavky ÚPn.

Záměr je v souladu s původním územním plánem ve znění změny Z 2832, proto se považuje bez dalšího za souladný i s aktuálně účinným novým Metropolitním plánem.

Je zřejmé, že návrh zeleně nad rámec požadavků územního plánu zaručuje dostatečný podíl zeleně a je ve prospěch jak budoucích uživatelů, tak stávajících obyvatel. Tato zeleň bude realizována v souladu s dokumentací sadových úprav. Podrobnější údaje, jako je skladba souvrství a mocnosti vrstev, budou obsaženy v dokumentaci pro stavební povolení.

Požadavek na zachování zeleně, resp. následná péče o zeleň je stanovena v rozhodnutí ÚMČ Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 297984/2021 ze dne 4. 8. 2021 na dobu 5 let. Tímto rozhodnutím bylo povoleno kácení dřevin, které nejsou v přímé kolizi se stavbou (pěstební důvody, provádění stavby). Jedná se o 47 ks stromů a 13 ks porostních skupin o celkové ploše $1\,705\text{ m}^2$. Náhradní výsadbu bylo uloženo realizovat tzv. „na svahu“, kde se počítá s výsadbou 43 stromů, 115 m^2 vyšších keřových skupin (cca 230 ks keřů) a $1\,999\text{ m}^2$ nízkých keřových skupin, které jsou schopné vytvořit souvislé porosty v méně příznivých podmínkách svahu (cca 10 000 ks keřů). Povinnost následné péče 5 let je stanovena rovněž v rozhodnutí stavebního úřadu (výrok II. – viz výše) na základě závazného stanoviska ÚMČ Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č.j. UMCP3 000568/2022 ze dne 5.1.2022, které bylo vydáno pro kácení dřevin v kolizi se stavebními objekty. Lze zopakovat, že v této souvislosti byla uložena náhradní výsadba 12 listnatých stromů, 77 bm živých plotů, 96 m^2 nižších a pokryvných keřových skupin a 47 bm popínavých dřevin. Dále se počítá s výsadbou 8 ks vícekmenných listnatých dřevin vel. 250 - 300 cm a 300 - 350 cm a 12 ks listnatých stromů do parku na Vrch sv. Kříže.

V rámci návrhu dochází k odstranění části dřevin a keřových porostů, zároveň je navržena náhradní výsadba. Záměr nahrazuje stávající budovy původního areálu se zpevněnou plochou, které jsou za hranicí životnosti a v havarijním stavu; v místě po již odstraněné severní budově i jinde v areálu se nachází množství neudržované náletové zeleně. V rámci sadových úprav budou ošetřeny i stávající ponechané dřeviny, bude proveden zdravotní a bezpečnostní řez. Lze doplnit, že součástí záměru je schodiště vedené severním svahem pozemku pro zpřístupnění zeleně v parku Parukářka, jako dosud chybějící propojení území pro pěší.

Námítka je nedůvodná.

2. Soulad s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí

Návrh není v souladu s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí, nejsou dodrženy odstupové vzdálenosti. Stavba je navržena v rozporu s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a nelze ji tedy umístit; napadené územní rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s uvedeným ustanovením právního předpisu, jakož i v rozporu s § 90 písm. b) a c) a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a s § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Námítka je po obsahové stránce velice obsáhlá. Lze shrnout, že odvolatelé považují návrh za předimenzovaný a nevhodný (zejména svou výškou) do tzv. druhé řady ulice, kde dochází k zákrytu zeleného svahu; vše v kombinaci s nedostatečnou odstupovou vzdáleností od stávajících budov - stavba v rozporu s územním plánem maximalisticky vyplňuje prostor pozemků a netvoří žádoucí přechod do nezastavěného území; nenavazuje na stávající koncepci území; je solitérní bez respektu ke stávající struktuře; narušuje a degraduje charakter území; necitlivě pohledově zasahuje do svahu parku, také z důvodu odtěžení zeminy ve svažité části směrem k parku; dojde k „přehuštění“ území; stavební úřad nevycházel ze skutečného stavu, když tvrdí, že stavba je „schována“ nebo že se „ztrácí“ a nezjistil všechny skutečnosti pro ochranu veřejného zájmu a spíše obhájí zájmy stavebníka; odkaz na zástavbu pozemku parc. č. 1780/43 neobstojí, protože ta sice „odskakuje“ od ulice Jeseniova, ale mezi ulicí a stavbou je volné prostranství; charakteristická svažitá architektura Žižkova je paralelní se svahy a „vznikají jehlany, nikoliv kvádry!“, budova bude deformovat panoramu a zastíní Pražský hrad i sochu Žižky s památníkem Vítkov; snížení o patro není řešením problému; domy pod stezkou na Parukářku měly vždy proti sobě nad stezkou budovy max. o 2 patrech, což umožňuje viditelný zelený vrch nad nimi; betonový masiv odstřihne jednotky od denního/slunečního světla/svítu a zamezí výhledu; současnou budovu zastíňuje zeleň a co nevykácí developer pro stavbu masivního komplexu, tak vykácí ve svahu nad ním za účelem výstavby nesmyslného betonového schodiště s ostrým sklonem.

Námítka shodného obsahu (totožný text s doplněním jednoho odstavce) byla posouzena v předchozím odvolacím řízení jako nedůvodná. Odvolatelé ve výsledku polemizují s názorem odvolacího správního orgánu, který však neshledává důvod své závěry korigovat. Stavební úřad námitku přezkoumatelně a správně vypořádal na str. 26 a násl. rozhodnutí.

Pozemek stavby je podle platného ÚPn dlouhodobě zařazen do zastavitelného rozvojového území SV-G (viz výše). Jedná se o koncový soubor pozemků v zastavitelné ploše SV, dále z jihu i západu jsou již nezastavitelné plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Bylo prokázáno, že záměr (s rezervou) splňuje požadavky kódů míry využití území KPP a KZ. Podobu (architektonický návrh) stavby, tzn. počet podlaží podzemních a nadzemních, půdorysný tvar a hmotové řešení apod., územní plán neurčuje.

Stavba obsahuje 8 NP stejně jako sousední bytový komplex Rezidence Jeseniova čp. 2860-2863 na pozemcích 1780/45, 46, 43, 44 v k. ú. Žižkov (dle ÚPn v ploše SV-I). Výšková úroveň atiky nejvyšší části Rezidence Jeseniova je 276,625 m n. m., výšková úroveň atiky nejvyšší část záměru je 275 m n. m. - záměr má nejvyšší atiky ve výškové úrovni o 1,625 m níže než stávající přímo sousedící objekt čp. 2860-2863. Zástavba směrem na sever od záměru podél jižní strany ulice Jeseniova má převážně 7 NP, zástavba podél severní strany ulice Jeseniova má až 9 NP. Záměr nepřevyšuje vyšší ze sousedících staveb, výškově je srovnatelný se stávající zástavbou.

Co se týče namítaného umístění „v druhé řadě“, jde o stejný případ jako u objektu čp. 2831, který je dopravně napojen ze slepého konce ulice Tovačovského. Stejně tak záměr bude dopravně napojen na slepém konci ulice, která se dříve jmenovala Kaplířova. Záměr je v místě původního areálu (dosud z části s budovami v havarijním stavu), který byl napojen dvěma účelovými komunikacemi navazujícími na slepý konec ulice (dříve Kaplířova). Nejedná se o nový prvek vnesený do území. Charakterově stavba navazuje na různorodou zástavbu podél jižní strany ulice Jeseniova, která odvolateli zmiňované blokové schéma zcela nedodržuje. Stavba rovněž vytváří volný prostor severním směrem do ulice, shodně jako sousední bytový soubor.

Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP) se pozemky záměru nacházejí v lokalitě 022 Ohrada s typem struktury: bloková struktura; s typickou podlažností 6; s nejnižší podlažností 1 a s nejvyšší podlažností 10. Lokalita je zastavěna převážně řadovými bytovými domy v uzavřených blocích zejména v pásu mezi ulicemi Hartigova (dříve Koněvova) a Jeseniova, severně od ulice Hartigova a jižně od ulice Jeseniova se jedná o zástavbu jiného typu – polootevřené/polouzavřené bloky, solitérní stavby či řadová zástavba.

Zástavba je protkána uliční sítí a prostřídána plochami náměstí a plochami s parkovou úpravou - dle ÚAP jsou to „Doplňková veřejně přístupná prostranství v blocích“. V ÚAP jsou v území dále vyznačena „Propojení a napojení skrz bloky“, která zahrnují též zpevněné komunikace v parku Parukářka. V západní části lokality mezi ulicemi Rokycanova a Ostromečská (dříve Šlikova) byla při asanaci Žižkova v 70. letech minulého století zbourána většina bloků mezi ulicemi Rokycanova, Hartigova, Ostromečská a Jeseniova a následně zde byly postaveny panelové bytové domy. S tím souvisí narušení původní pravidelné pravoúhlé uliční sítě – zanikla např. ulice Kaplířova a Budovcova. Novější zástavba na severní i na jižní straně lokality již nemá charakter blokové zástavby, jedná se o výstavbu různorodou, jak řadovou, tak v polouzavřených blocích se zelenými plochami mezi domy či o stavby solitérní.

Podrobněji je nutné se věnovat zástavbě podél jižní strany ulice Jeseniova, která navazuje na pozemky záměru:

Zástavbu podél jižní strany Jeseniovy ulice v úseku od Rokycanovy ulice po ulici se zaniklým názvem Kaplířova tvoří řadová zástavba bytových domů, které mají severní fasádu na uliční čáře, pozemky na jižní straně slouží zřejmě jako předzahrádky bytům v nejnižším podlaží – tato zástavba leží na úpatí severního svahu Vrchu svatého Kříže. Domy mají z pohledu z ulice Jeseniova převážně 6 podlaží a 7. ustupující, výjimečně i 8. ustupující nadzemní podlaží výrazně půdorysně menší. Do nejnižších podlaží určených pro parkování jsou vjezdy z komunikace Jeseniova. Mezi ulicemi se zaniklým názvem Kaplířova a ulicí Ostromečská je v ustoupené pozici bytový dům Rezidence Jeseniova čp. 2860-2863 (pozemek mezi tímto objektem a jižním okrajem ulice Jeseniova je zčásti zatravněn a zčásti využit pro parkování vozidel s omezeným provozem). Bytový dům Rezidence Jeseniova čp. 2860-2863 má společnou podnož o dvou podlažích s využitím převážně pro parkování vozidel, nad společnou podnož vystupují 4 sekce nepravidelného tvaru. 2 jižní sekce mají 7 podlaží nad střechou společné podnože a 2 severní sekce mají 6 podlaží nad střechou společné podnože. Kvůli osazení objektu do svažitého terénu, kdy do nižšího podzemního podlaží je vjezd z úrovně terénu ze slepého konce ulice Ostromečská, mají 2 severní sekce na straně orientované do Jeseniovy ulice 8 podlaží nad úrovní přilehlé zpevněné plochy. Vjezd do vyššího podlaží určeného převážně pro parkování (k bydlení jsou využity části 1. PP obou sekcí blíže k Jeseniově ulici) je ze západní strany objektu z komunikace na pozemku parc. č. 1780/49, která je napojena na slepý konec ulice se zaniklým názvem Kaplířova, a která zároveň slouží k dopravní obsluze vnitřní části stávajícího areálu rozhlasu.

Dále se nachází stávající zástavba podél jižního okraje ulice Jeseniova od křižovatky s ulicí Ostromečská kousek za křižovatku s ulicí Hájkova, na ni navazuje park Červená skála až k ulici Želivského. Tuto zástavbu tvoří bytový dům čp. 1196 - kompaktní blok s 6 podlažími nad přilehlou ulicí, severní stěnou na uliční čáře; řadové bytové domy ve tvaru U čp. 2770 se 7 podlažími nad přilehlou ulicí, severní stěnou na uliční čáře; bytový dům čp. 2761 - kompaktní blok s max. 7 podlažími nad přilehlou ulicí ustoupený od ulice Jeseniova s příjezdem do garážových podlaží po komunikaci V Kapslovně; řadové bytové domy čp. 2770

ve tvaru U s max. 7 podlažími nad přilehlou ulicí, severní stěnou na uliční čáře; objekt zdravotnického zařízení čp. 2713 - přízemní stavba ustoupená od ulice Jeseniova a koncový administrativně zdravotnický objekt správy železnic čp. 786 - dvoupodlažní budova ve tvaru L ustoupená od ulice Jeseniova. V ulici V Kapslovně je objekt čp. 2767 - jeden ze zachovaných objektů bývalé továrny na střelivo se 4 podlažími nad přilehlou komunikací V Kapslovně a 3 podlažími nad komunikací Pod Parukářkou, která na ulici V Kapslovně navazuje. Z ulice Pod Parukářkou je příjezd/přístup k objektům čp. 2763 - kompaktní bytový dům s 6 podlažími nad přilehlou komunikací; čp. 39 - jeden ze zachovaných objektů bývalé továrny na střelivo s 3 podlažími nad přilehlou komunikací; čp. 2762 - bytový dům s max. 7 podlažími nad přilehlou komunikací a čp. 2768 - jeden ze zachovaných objektů bývalé továrny na střelivo včetně zachovaného samostatně stojícího továrního komína, objekt má 3 podlaží nad přilehlou komunikací. Komunikace V Kapslovně a Pod Parukářkou jsou slepé s napojením na komunikaci Jeseniova. Ze slepého konce ulice Tovačovského je dále přístupný objekt čp. 2831 - administrativní budova s 3 podlažími nad přilehlou zpevněnou plochou v oploceném areálu. Ze slepého konce ulice Českobratrská je přístupný objekt č.p. 2778 a č.p. 838 (vč. vjezdů do podzemních garáží) a č.p. 2852 (vjezd do podzemní garáže).

Z Výkresu C.15 Jeseniova ulice – struktura zástavby je patrné, že zastavěná plocha záměru se nijak svou rozlohou ani půdorysným tvarem nevymyká stávajícím blokům bytových domů v lokalitě. Svým tvarem se vhodně přizpůsobuje jek převažující blokové zástavbě na severní straně záměru, tak různorodé zástavbě na jižní straně ulice Jeseniova.

Záměr bude umístěn obdobným způsobem jako výše popsané stávající objekty přístupné z ulice Pod Parukářkou, z ulice Tovačovského a Českobratrská. Umístění záměru umožňuje jak územní plán (pozemek záměru je v zastavitelné ploše a umožňuje stavbu bytového domu), tak i stávající způsob zastavění – slovy odvolatelů „v druhé řadě“. Stavba rovněž svým umístěním (shodně jako nová výstavba Rezidence Jeseniova) mírně „odskakuje“ od ulice a vytváří obdobný volný prostor.

Záměr není navrhován „na zelené louce“, ale využívá pozemek v místě po odstraněných budovách areálu, které dosloužily (tzv. brownfield). Záměr navazuje na stávající zástavbu, která nemá žádný zásadní sjednocující prvek, pochází z různých časových období, je různého půdorysného tvaru, různého architektonického ztvárnění i různého způsobu napojení na páteřní komunikaci Jeseniova. Svým moderním architektonickým ztvárněním vhodně reaguje na bezprostředně sousedící zástavbu, která je novodobá (k tomu výkresová část dokumentace - Zákresy do fotografií D.4.5., D.4.6, D.4.7).

Přestože je záměr umisťován do transformačního území, svou výškou a hmotovým ztvárněním nijak nevybočuje z charakteru okolní zástavby. Urbanistické a architektonické řešení stavby vhodným způsobem reaguje na její charakter a strukturu, a to jak na sousedící stavby, tak na stavby vzdálenější.

Obecně platí, že pokud je záměr v souladu s platnými předpisy (zejména s obecnými požadavky na výstavbu), neomezuje práva okolních vlastníků nad přípustnou mírou. Obyvatelé v městské zástavbě nemohou spoléhat na neměnnost způsobu využití území v okolí svých nemovitostí. To platí zejména za situace, kdy pozemky jsou dlouhodobě určeny územním plánem k nové výstavbě, která je z hlediska hmoty predikovaná koeficienty míry využití území. Požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, protože určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, avšak po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takové zatížení snášeli pouze v případě, kdy je přiměřené poměrům. Přiměřenost místním

poměrům znamená, že záměr je v souladu s charakterem území jak z hlediska využití, tak z hlediska velikostních parametrů a souvisejících vlivů na okolí.

Záměr je navržen v souladu s charakterem okolní zástavby ve smyslu § 90 písm. b) stavebního zákona a § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nemá potenciál zhoršit kvalitu prostředí a hodnotu území.

K námitce omezení výhledu, deformování panoramat, zastínění výhledu na dominanty Prahy (Pražský hrad a památník na Vítkově se sochou Jana Žižky) odvolací správní orgán předně uvádí, že zachování stávajícího výhledu právní úprava negarantuje. Základním územním požadavkem na zachování výhledu je soulad s charakterem zástavby (včetně výšky) a zejména splnění odstupových vzdáleností (k tomu viz níže námitka č. 5). Judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek ze dne 25.4.2019, č.j. 5 As 166 /2018 - 67) spojuje nepřiměřené omezení výhledu s excesivními situacemi: „Nejvyšší správní soud konstatuje, že vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.)“ Takto nepříznivá situace v nyní posuzovaném případě zjevně nenastává.

Vzhledem k tomu, že záměr svou absolutní výškou ani svou relativní (nadmořskou) výškou atiky nejvyšší části střechy (275 m n. m.) nepřevyšuje stávající zástavbu (přesnou hodnotu uvádí dokumentace u sousedního domu čp. 2860 a 2861, a to 276,625 m n. m., který je v území nejvyšší) a dodržuje požadavky na vzájemné odstupy staveb dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (viz níže), nelze jej z hlediska zachování výhledu označit za omezující. Výhled z nižších podlaží přilehlých budov bude jistě ovlivněn, protože zbývající budovy v areálu ČRo jsou nižší, navíc kryté za vzrostlou náletovou zelení; po realizaci záměru bude ve výhledu nový bytový dům, což je v městské zástavbě běžné. Výškové poměry stávajícího sousedního domu čp. 2860-2863 a záměru ve vztahu k Vrchu svatého Kříže jsou patrné z výkresu č. D.2.1 Příčný a podélný řez 1.

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že necelých 500 m od záměru se nachází 10 bodových bytových domů Central park s výškou kolem 40 m, cca 550 m je 5 výškových bytových domů na Olšanské ulici s výškou více než 55 m, cca 1,2 km budova Strojimportu a budova Crystal u křižovatky Vinohradská x Želivského - obě s výškou přes 60 m. Záměr dosahuje výškou atiky do max. 24,4 m (od ± 0,00 = +250,60 B.p.v.).

Pouze z vyšších pater nejbližšího komplexu č.p. 2860–2864 jsou možné pohledy na vzdálenější dominanty, které záměr nijak neomezuje (k tomu D.4.1. Zákres do fotografie z rampy Pražského hradu, D.4.2. Zákres do fotografie z Vítkova a D.4.3 z parku Parukářka), ale obecně je zástavba přilehlé lokality umístěna v údolí mezi Vrchem svatého Kříže a Vrchem Vítkov a dálkové výhledy neumožňuje. Z těchto výkresů je rovněž patrné, že záměr netvoří novou dominantu, ani výškovou ani hmotnostní, navazuje na přibližně stejně vysokou zástavbu (dokonce je mírně nižší). V problematice dálkových pohledů se záměr začlení do stávající zástavby bez výrazného zásahu do panoramatu, nepřevyšuje horizont vrchu parku Parukářky (Vrch sv. Kříže), který i po realizaci zůstane přirozenou dominantou. Jak přílehavě uvedl stavební úřad na str. 42 rozhodnutí, ze všech pohledů je stavba „schována“ a ztrácí se mezi stávajícími (obdobně vysokými) stavbami.

Namítané *odtěžení svahu a změna výškových poměrů pozemku stavby* jsou ve stávající zástavbě mezi Jeseniovou ulicí a vrchem sv. Kříže běžné. Současné požadavky na formu a charakter parkování a na zajištění potřebného počtu parkovacích stání na pozemku stavby vyvolává i nutnost terénních úprav – pro parkování automobilů jsou zřizována většinou podzemní podlaží či podlaží částečně zapuštěná do terénu. Přilehlý severní svah Vrchu sv. Kříže je většinou terasovitě upraven a stabilita je zajištěna opěrnými stěnami. Terénními úpravami vůbec nedochází k zásahu do prostoru parku. Pozemky záměru (shodně jako pozemky náležející k sousednímu komplexu čp. 2680-2683) mají na své jižní hranici stávající oplocení při okraji zploštělého vrcholu, tj. při horní hraně severního svahu, za kterou až následuje prostor městského parku. Lze doplnit, že výraznější zásahy do svahu jsou v lokalitě omezeny skalním podložím a existencí rozsáhlého protiatomového bunkru Bezovka z počátku 50. let minulého století, který se nachází pod parkem.

Odvolací správní orgán opakovaně shrnuje, že se jedná o záměr umísťovaný do vysoce urbanizované části města, kde se ve smíšeném území určeném mj. pro bydlení a administrativu umísťuje další bytový dům s bytovými i nebytovými jednotkami. Takový záměr nemá potenciál při obvyklém užívání omezit své okolí nad přípustnou míru. Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba a žádné území, především pak výrazněji urbanizované, není neměnné.

Námítka týkající se *osvětlení a zastínění* bude posouzena níže k námitce č. 6, která se zaměřuje na tuto problematiku.

Námítka je nedůvodná.

3. Stavba je navržena v rozporu § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. i z hlediska narušení kvality prostředí a pohody bydlení.

Podstatou odvolací námítky je názor odvolatelů, že stavba narušuje kvalitu prostředí, resp. narušuje pohodu bydlení vlastníků okolních nemovitostí s tím, že žadatel opomenul ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavba nerespektuje zájmy sousedních vlastníků.

Stavba vytváří stísněné prostory a způsobuje zhoršení světelně technických poměrů – denní osvětlení a oslunění (k tomu viz další námitka). S ohledem na nadměrnost stavby dojde ke zvýšenému pohybu osob a zvýšení dopravy a s tím spojenému zvýšení hluku a emisí znečišťujících látek (a to v lokalitě již částečně zatížené); nelze pominout úbytek zeleně (vykácení 142 stromů) a odtěžení svahu.

Narušení pohody bydlení není vázáno jen na splnění limitů, je nutno toto zkoumat vzhledem ke konkrétním podmínkám v místě (k tomu definice pohody bydlení dle rozsudku NSS č.j. 2 As 44/2005-116). Většina zde zmíněných složek je zde negativně dotčena. Zhoršení podmínek je nutno zkoumat z hlediska míry přiměřené poměrům, která není závislá na limitech stanovených normami či právními předpisy.

Stavební úřad ani tuto námitku řádně neposoudil. Neuvedl, v čem a kde by měla zástavba něco „uzavírat“ či na co „navazovat“, když je uliční fronta mezi ulicí Jeseniova a parkem parukářka již uzavřena domem č.p. 2851. Stavba je naopak neorganicky včleněna mezi bytový dům a park Parukářka. Nemůže obstát odkaz na zástavbu parc. č. 1780/43, kde je mezi zástavbou v ulici a domem volné prostranství. Není také jasné, jak stavba „svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby“, pro kterou je typická boková zástavba.

K odkazu stavebního úřadu na rozsudek NSS ze dne 2.2.2006, č.j. 2 As 44/2005-116, dle kterého nelze požadavky na pohodu bydlení absolutizovat, je třeba uvést, že zatížení stavbou není přiměřené poměrům a po okolních vlastnících nelze požadovat, aby zatížení snášeli. K odkazu na rozsudek NSS č.j. 2 As 49/2007-191, podle kterého účastníci nemají garantované právo na neměnnost poměrů, se odvolatelé domáhají toho, aby výstavba respektovala požadavky právních předpisů na výstavbu, což nerespektuje.

Argumentaci stavebního úřadu k navýšení hlukové a dopravní zátěže přístupem a pohybem lidí k parku nelze akceptovat. Jen těžko lze srovnávat provoz parku a provozem bytového domu o cca 178 jednotkách a 297 parkovacích stáních. Stavební úřad nerozhodl na základě zjištěného stavu a neposoudil věc objektivně. Je třeba zopakovat, že soulad se zákonnými limity nepostačuje, proto odkaz na stanoviska dotčených orgánů je bez významu. K tomu odkaz na rozsudek NSS ze dne 4.3.2009, č.j. 6 As 38/2008-123, podle kterého se stavební úřad misí zabývat pohodou bydlení i přes kladná stanoviska dotčených orgánů. Dále odkaz na rozsudek MS v Praze ze dne 23.7.2014, č.j. 11 A 109/2013-62, podle kterého stavební úřad povinen vyhodnotit podlimitní vlivy v souhrnu, zvláště v nadlimitně zatíženém území. Zde se jedná o místo z hlediska hluku nadlimitně zatížené (k tomu viz další námitka). Vše za situace, kdy stavba požadavky územního plánu a požadavky na výstavbu nesplňuje.

V právním státě nesmí být pochybnost, že stavební úřad postupuje nestranně a komplexně a že se nesnaží o vytvoření jakési vyvratitelné domněnky, že pokud stavebník ustojí při odděleném posouzení některá kritéria, je třeba návrh en bloc přijmout, leda by ostatní dokázali, že každé z kritérií není splněno. Takového pokřivené vnímání a posuzování se prolíná celým dosavadním řízením. Ale hlavně, i kdyby stavebník splnil všechny pozitivistické předpoklady, stále je nutné posoudit vše ve vzájemném kontextu.

Opakuji, že z 1. NP je výhled do parku s drobnou dvoupatrovou stavbou, vedle které je hustými stromy pokrytý kopec. Stavební úřad považuje po právu, že stromy na kopci se pokácí kvůli schodišti, stromy a keře před bytem kvůli 8 patrové masivní budově s trochou travnaté plochy a popínavé zeleně, a že se odřízne park parukářka, že se zde neudrží voda, zničí se flóra a fauna, dojde k erozi svahu, a že bude kolabovat jednopruhá cesta vedoucí k naší garáži, že stovky a stovky dětí jdoucích do ZŠ Chelčického, ZŠ Lupáčova či Gymnázia Sladkovského bude mít nebezpečnou křižovatku k překonání. Odvolatelka Mac Gregor Pelikánová dále konkretizuje, že její tři synové každý den chodí „přes tu naši malou silnici“, po které jezdí jen obyvatelé domu, a připomíná dopravní nehodu dítěte z roku 2009 s tím, že stavební úřad „má cynismus předstírat, že je vše v pořádku“; srovnává dopravní frekvenci pár aut za hodinu s dopravní obsluhou domu 100 aut za hodinu, což jako matka považuje za děsivé.

Stavební úřad podsouvá, že chceme zachovat status quo, ale většině lidí ze Žižkova jde o to, aby se jim zde žilo dobře a v souladu s legitimním očekáváním. Jistě bude správné, aby se dvojpatrová budova, kde se stávají požáry a přebývají lidé nedodržující zásadní bezpečnostní a hygienická pravidla bude nahrazena budovou; klidně i mírně vyšší, a zapadající do místního svazovitého stylu a citlivě respektující rovnováhu všech tří pilířů udržitelnosti a nevystavující naše děti, seniory atd. nepřijatelnému životnímu nebezpečí.

Námitka shodného obsahu (a to doslova – kromě doplněného odstavce) byla také uplatněna v prvním kole odvolacího řízení. Odvolatelé v námitce namítají změnu komfortu bydlení v sousedních domech, nerespektování zájmů vlastníků sousedních pozemků a staveb, zhoršení světelných poměrů, navýšení dopravy a osob, zvýšení hluku, emisí znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, úbytek zeleně, související ztrátu pohody bydlení, nevhodnost návaznosti nadměrného záměru na stávající zástavbu směrem k parku

Parukářka. Námitka je doplněna o omezení výhledu u bytu odvolatelky a o obavy z dopravního zatížení a nebezpečí pro pěší u nového napojení záměru.

Odvolací správní orgán k tomu připomíná, že v předchozím odvolacím řízení bylo námitce v části vyhověno z důvodu chybného posouzení splnění odstupových vzdáleností a s tím souvisejícího zajištění světelně technických podmínek sousedních budov a dále z důvodu nedostatečného posouzení akustické situace.

Po vrácení věci k novému projednání byla předložena upravená dokumentace (revize 11/2020, 11/2021). Záměr byl zmenšen v objemu západního a východního křídla, tím došlo ke zmenšení hrubé podlažní plochy v úrovni 4.- 8. NP o celkem 534 m² z 17 598 m² na 17 064 m² i ke snížení počtu bytových jednotek ze 139 na 133 a snížení počtu ateliérů z 39 na 37. Zdroje emisí, jako jsou zdroje tepla a zátěž z vyvolané dopravy (počty parkovacích míst), se nezměnily. Úpravou dokumentace došlo k zmenšení objemu stavby s kladným vlivem na odstupové vzdálenosti (bude posouzeno k námitce č. 5) i na zastínění sousedních stávajících budov (k námitce č. 6). Celkové půdorysné i max. výškové rozměry se nezměnily; změna nemá vliv na množství zeleně, dopravní zatížení, narušení kvality prostředí ani nadlimitní zatížení obtěžujícími imisemi. Námitky související s těmito vlivy stavby byly v předchozím řízení odvolacím správním orgánem posouzeny jako nedůvodné. Je třeba doplnit, že v pokračujícím řízení došlo rovněž k odstranění vady v souvislosti s nedostatečným posouzením vlivu záměru na akustickou situaci (vizi k námitce č. 4, která je na tuto problematiku zaměřena podrobně).

Odvolací správní orgán k námitce předně uvádí, že hlediska posuzování záměru v územním řízení jsou stanovena v § 90 stavebního zákona:

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,*
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,*
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,*
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,*
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*

Způsob vypořádání námitek účastníků je stanoven v ust. § 89 odst. 6 stavebního zákona:

Námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Odvolacímu správnímu orgánu je známa judikatura, ze které odvolatelé v námitce citují. Shodně s odvolateli proto lze odkázat na definici tzv. pohody bydlení (zde z rozsudku NSS ze dne 20.2.2025, č.j. 6 As 55/2024–44):

„Pojem „kvalita prostředí“, který odpovídá dříve používanému pojmu „pohoda bydlení“, je neurčitým právním pojmem. Jeho obsah vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Kvalita prostředí je tedy dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, přičemž pro její zabezpečení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky. Při posouzení kvality prostředí z objektivních hledisek (např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, oslunění apod.) přitom nelze zcela odhlížet od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, jichž se má stavba, jejíž vliv na kvalitu prostředí je zkoumán, dotýkat. Nejvyšší správní soud zároveň připomíná závěry ustálené judikatury, dle níž „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, protože určité zatížení okolí způsobuje každá stavba. Po vlastních okolních staveb je proto spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS). Určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí tudíž nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti umístěvaného záměru. Muselo by se jednat o zhoršení podstatné, které by muselo být v žalobě dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2015, č. j. 4 As 134/2015-48).“

Z hlediska výše uvedené definice pohody bydlení, resp. kvality prostředí odvolací správní orgán předně odkazuje na str. 15 a násl. napadeného rozhodnutí, kde jsou vyjmenována veškerá stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, včetně orgánů ochrany prostředí. Odvolací správní orgán v úvodu tohoto rozhodnutí vyjmenoval revizní závazná stanoviska nadřízených orgánů. Veškeré zákonné požadavky jsou v záměru splněny; zároveň bylo ze strany stavebního úřadu (i odvolacího správního orgánu) na námitky účastníků týkající se narušení pohody bydlení opakovaně reagováno se závěrem, že záměr svými vlivy nepřekračuje zákonné limity ani míru nastavených poměrů lokality. Je tomu proto, že do území je umístován záměr, který stávajícímu charakteru odpovídá jak svou funkcí, tak svou kapacitou. Proto subjektivní výhrady odvolatelů k závěru o nepřípustnosti návrhu nepostačují.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019–32 (bod 30) konstatoval, že *„vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastních okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“* V nyní posuzovaném případě k takovému excesivnímu zásahu do práv odvolatelů nedochází.

Odvolatelé nezpochybňují zastavitelnost pozemku, domáhají se však záměru menšího, vše s odkazem na *legitimní očekávání a citlivý respekt k rovnováze všech tří pilířů udržitelnosti*. Ve výsledku tím odkazují na fázi územního plánování.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Podle § 43 odst. 3 věta první stavebního zákona:

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

Lze pouze zopakovat, že pozemky záměru (včetně svahu Vrchu svatého kříže) jsou dlouhodobě k zástavbě tohoto typu určeny územním plánem, který hmotu záměru a množství zeleně určil prostřednictvím přípustné míry využití území. Záměr tyto požadavky s rezervou splňuje, proto nutně splňuje i v územním plánu implikované cíle a úkoly územního plánování včetně pilířů udržitelnosti.

Soulad záměru s požadavky právních předpisů, popř. technických norem je rovněž obsahem institutu tzv. šetrnosti k sousedství ve smyslu § 76 odst. 2 stavebního zákona, kterého se odvolatelé domáhají.

KS soud v Plzni v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, čj. 30 A 22/2011-67 k tomu příležitostně uvedl: „*Ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, podle něhož každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 téhož zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.*“

Odvolatelé výslovně (kromě hluku – viz níže) v námitce zmiňují *obavu ze znečišťování ovzduší*. Problematika vlivu záměru na imisní situaci byla přezkoumána již v předchozím odvolacím řízení se závěrem, že vliv záměru bude nevýznamný. Záměr vyžadoval závazná stanoviska orgánu ochrany ovzduší z důvodu umístění stacionárních zdrojů znečišťování – plynových kotlů. K posouzení vlivu záměru na ovzduší u plynového kotle o tepelném příkonu 297 kW (zdroj nevyjmenovaný v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší) bylo doloženo závazné stanovisko ÚMČ Praha 3, odboru ochrany životního prostředí č. j. 071944/2016 ze dne 8. 8. 2016, které bylo v části změněno a ve zbytku potvrzeno revizním stanoviskem MHMP, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 640004/2020, sp. zn. S-MHMP 306657/2020/STR ze dne 18.5.2020. Závazné stanovisko ÚMČ Praha 3 bylo aktualizováno pod č.j. UMCP3 228021/2021 ze dne 31.5.2021 a č.j. UMCP3 082536/2022 ze dne 4.3.2022. K posouzení vlivu kotle o tepelném příkonu 367 kW (stacionární zdroj vyjmenovaný v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší) bylo doloženo závazné stanovisko MHMP, odboru ochrany prostředí č.j. MHMP 1482798/2016 ze dne 30.8.2016, které bylo potvrzeno stanoviskem Ministerstva životního prostředí č.j. MZP/2020/500/484485 ze dne 30.3.2020. Platnost stanoviska byla potvrzena pod č.j. MHMP 120306/2021 ze dne 28.1.2021 a pod č.j. MHMP 427382/2022 ze dne 10.3.2022. Podmínku závazného stanoviska stavební úřad převzal do podmínek rozhodnutí (str. 7).

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že revizním závazným stanoviskem č.j. MHMP 640004/2020, sp. zn. S-MHMP 306657/2020/STR ze dne 18.5.2020 nadřízený orgán ochrany ovzduší vypustil

z přezkoumávaného stanoviska ze dne 8.8.2016 podmínky stanovené k minimalizaci prašnosti během výstavby, protože neodpovídaly úrovni předložené dokumentace. Stavební úřad proto nadbytečně převzal podmínky k omezení prašnosti do podmínek rozhodnutí. Problematika provádění stavby bude řešena v dalším stupni dokumentace.

Podle aktualizovaného závazného stanoviska z hlediska ovzduší ÚMČ Praha 3, odboru ochrany prostředí, oddělení životního prostředí, sp. zn. S UMCP3 056072/2022, čj. UMCP3 082536/2022 ze dne 4.3.2022, (k dokumentaci z května 2016 a revizi z listopadu 2021) jsou podle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací hlavních znečišťujících látek (z let 2012-2016) všechny sledované hodnoty znečišťujících látek po imisní limity. Odvolatelům proto nelze přisvědčit, že území je nadlimitně zatíženo.

Na webových stránkách ČHMÚ jsou veřejně přístupná data, podle kterých příslušný orgán ochrany prostředí posuzuje předložený záměr. K dispozici jsou nyní údaje zveřejněné 11.11.2024, a to pětileté průměry 2019-2023. Podle těchto dat lze ověřit, že sledované hodnoty v dotčeném území jsou pod limitními hodnotami a mají nadále zlepšující tendenci.

Odvolatelé spojují vliv na znečištění ovzduší s vyvolanou dopravou. Zde je třeba upozornit, že primárně byla zátěž území (a to včetně předpokládaného dopravního zatížení a jeho vlivů) posouzena při přijímání územně plánovací dokumentace. Zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší spojuje významné vlivy na ovzduší až s výrazně vyšší dopravní zátěží (tzv. mobilní zdroje znečišťování). Orgán ochrany ovzduší vydává závazné stanovisko k umístění stavby pozemní komunikace v zastavěném území obce o předpokládané intenzitě dopravního proudu 15 tisíc a více vozidel za 24 hodin v návrhovém období nejméně 10 let a parkovišti s kapacitou nad 500 parkovacích stání (§ 11 odst. 1). Z uvedeného vyplývá, že dopravní obsluha záměru se nemůže v imisní zátěži území negativně projevit, resp. zvýšit podlimitní hodnoty nad přípustnou mez. Z hlediska poměrů lokality se jedná o srovnatelnou dopravní zátěž, jakou vyvolávají stávající okolní bytové soubory.

K namítané ztrátě pohody bydlení spočívající v narušení interakce mezi stávajícími domy a parkem a k úbytku zeleně lze zopakovat, že se jedná o soubor pozemků určených k zastavění, který je zastavěn i v současnosti. Stávající využití pozemku žádnou přímou interakci s parkem neumožňuje. Záměr navrhuje podél severní hranice pozemků stavby obdobnou zeleň (stromořadí) mezi stávající pěší komunikací do parku Parukářka a volným prostranstvím před záměrem, jako je tomu v současnosti, rovněž v jižní části pozemku přiléhající k parku je počítáno se zelení (k tomu Situační výkres C.11 Sadové úpravy). Žadatelka prokázala dodržení kódu míry využití plochy G včetně splnění koeficientu zeleně KZ. Vliv úbytku zeleně (stavba vzniká v místě po odstraněných stavbách) s ohledem na plánovanou výsadbu stromů, keřových porostů a rostlin i na existenci zeleně v navazujícím parku na Parukářce nemůže mít významný vliv na kvalitu prostředí (pohodu bydlení). Lze zopakovat, že záměr navrhuje také výsadbu 20 ks stromů na pozemku MČ Praha 3 v prostoru parku. Požadovaná interakce s parkem bude nově umožněna umístěním schodišťového propojení v jihovýchodní části pozemku. Tvzení odvolatelů, že se „park odřízne“ proto nemá oporu ve zjištěném stavu.

Dílčí tvrzení, že se zde *neudrží voda a dojde k erozi* jsou ryze spekulativního rázu. Hydrogeologické řešení počítá v jižní části se vsakovacím průlehem pro zachyt povrchových vod ze svahu Parukářky; srážkové vody ze stavby a zpevněných povrchů budou retenovány do akumulacních nádrží s využitím pro automatickou zálivku zeleně s následným regulovaným odtokem do jednotné kanalizace. Geologické

podloží bývalého lomu neumožňuje nasycení podzemní vodou (hladina nebyla zastižena). Jedná se o horninové prostředí nevhodné pro likvidaci dešťových vod vsakem. Hydrogeologický režim je zde také rozvrácen stavbou podzemních krytů (bod B.2.6.b STZ), která působí jako drenáž. V předchozím odvolacím řízení bylo vodohospodářské řešení potvrzeno nadřízeným vodoprávním orgánem v rámci revizního závazného stanoviska č.j. MHMP 645861/2020 ze dne 12.5.2020, kterým bylo v části změněno (převážně v odůvodnění) a ve zbytku potvrzeno závazné stanovisko vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 3 č.j. UMCP3 105154/2016 ze dne 8.11.2016 (aktualizace pod č.j. UMCP3 017234/2023 ze dne 2.1.2023). Lze shrnout, že stavba nemůže vzhledem k jejímu účelu užívání negativně ovlivnit jakost vod anebo mít jiný přímý nebo nepřímý vliv na útvar podzemní vody, jelikož základy stavby budou umístěny nad ustálenou hladinou podzemní vody a vliv tedy může být pouze dočasný (ale spíše nebude) po dobu provádění stavby, poté se poměry v lokalitě ustálí. Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že stavební úřad na str. 37 rozhodnutí k námitce převzal výsledky z provádění průzkumných vrtů (Geologická dokumentace vrtu PJ1, GEO Lu Ca, 12/2016) a závěry Rešeršního geotechnického posouzení (Prof. Ing. Pašek, DrSc., 7/2013), které uvedené prokazují.

K námitce, že plánovaná stavba nemá na co navazovat či něco uzavírat, neboť „uliční fronta mezi ulicí Jeseniova a parkem Parukářka je již dokončena stávajícím domem čp. 2851“, přičemž je plánovaná stavba „neorganicky včleněna mezi stávající dům v ulici Jeseniova a park Parukářka“ se odvolací správní orgán vyjádřil již výše. Pozemek stavby je podle územního plánu v zastavitelné ploše SV-G, dále z jihu i západu navazují již nezastavitelné plochy ZP (parky, historické zahrady, hřbitovy) – jedná se tedy o koncový pozemek v současné době zastavěný dožilým objektem. Záměr navazuje na stávající zástavbu a s ohledem na územní plán ji uzavírá čili záměr má na co navazovat i co uzavírat. Stavební úřad námitku totožného znění správně vypořádal na str. 26–28.

Obavu odvolatelů, že bude kolabovat jednopruhová cesta vedoucí k jejich garáži, že stovky a stovky dětí jdoucích do ZŠ Chelčického, ZŠ Lupáčova či Gymnázia Sladkovského bude mít nebezpečnou křižovatku k překonání, je odvolací správní orgán nucen označit v části za spekulativní a ve výsledku nedůvodnou.

Záměr je napojován prostřednictvím „slepé“ obousměrné komunikace ozn. Kaplířova. Tato komunikace vede kolmo jižním až jihovýchodním směrem od komunikace Jeseniova a křižuje cyklistickou a pěší trasu; na jejím konci jsou napojeny příjezdové komunikace (cesty) k okolním nemovitostem včetně příjezdové cesty ke garážím sousední rezidence. Tato příjezdová cesta ke garážím vede také jižním až jihovýchodním směrem mírně do svahu a ve vyvýšené pozici (na rampě) podél západní strany stávajících bytových domů (resp. nadzemních sekcí bytového domu Rezidence Jeseniova) na pozemcích parc. č. 1780/43 a 1780/46, kde je vjezd do garáží. Tato cesta v současnosti slouží zároveň k dopravní obsluze jižní části stávajícího areálu (na funkci Panorama – mapy.com jsou zachycena zaparkovaná vozidla na parkovišti uvnitř areálu) a zůstane dopravní obsluhou záměru nedotčena, naopak se zde dopravní frekvence sníží, protože v závěrečném úseku uvnitř stávajícího areálu bude zrušena a bude nahrazena zatravněnou plochou.

Napojení je navrženo v přímém směru prostřednictvím pokračujícího úseku komunikace ozn. Kaplířova, který vede podél západní stěny přístupové rampy k sousedním garážím (a jižní části areálu) a obsluhuje přilehlý objekt v severovýchodní části areálu a podzemní kryt. Součástí úpravy tohoto úseku komunikace je vybudování pěšího chodníku na východní straně (podél stávající opěrné stěny rampy k sousedním garážím), na který bude navazovat nově vybudované schodiště do parku Parukářka.

Bezpečnost napojení byla posouzena v rámci řízení o napojení záměru na pozemní komunikaci. Napojení bylo povoleno rozhodnutím ÚMČ Praha 3, odboru dopravy sp. zn. S ÚMČ P3 122623/2016, zn. OD/3052/16/Ku ze dne 17. 2. 2017 na základě stanoviska Policie České republiky, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy – odboru služby dopravní policie čj. KRPA-56118—1/ČJ-2017-0000DŽ ze dne 15.2.2017. Platnost rozhodnutí byla potvrzena pod sp. zn.: S ÚMČ P3 056045/2022, zn. OD/02/19/22/Fe ze dne 22. 2. 2022.

K záměru bylo vydáno závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru dopravních agend s podmínkami čj.: MHMP-2030710/2016/O4/Pi ze dne 10.11.2016, které bylo v předchozím odvolacím řízení potvrzeno závazným stanoviskem Ministerstva dopravy zn. 24/2020-120-STSP/3 dne 21.5.2020. Platnost stanoviska byla potvrzena pod č.j. MHMP-282803/2022/O4/Lj, sp. zn. S-MHMP 245339/2022PKD ze dne 16.2.2022. Podmínky stavební úřad převzal do podmínek rozhodnutí (str.6).

Dále bylo k žádosti doloženo stanovisko ÚMČ Praha 3, odboru dopravy sp.zn. UMCP3 091770/2016, zn. OD/2330/16/Šp ze dne 30. 9. 2016, jehož platnost byla potvrzena sdělením pod sp. zn. S ÚMČ P3 487736/2022 zn. OD/1930/22/Ku ze dne 15. 12. 2022.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor dopravních agend pod čj. MHMP-845373477198/2025/Ku, sp. zn. S-MHMP 421400/2025 ze dne 15.5.2025 potvrdil, že k předmětné stavbě nemá námítky.

Za účelem prověření aktuálního stavu žadatelka do řízení doložila aktualizované závazné stanovisko s podmínkami ÚMČ Praha 3, odboru dopravy zn. OD/0819/25/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 241188/2025 ze dne 22.5.2025. Odvolací správní orgán proto přistoupil ke změně ve výrokové části napadeného rozhodnutí a doplnil podmínky aktuálního stanoviska.

Z hlediska dopravní zátěže stavební úřad k námitce (str. 37) dále vycházel z Posouzení dopravní únosnosti – dopravní studie, LUCIDA s.r.o., únor 2017 (dle STZ aktualizováno v 2022). Odvolací správní orgán považuje za nadbytečné vypořádání námítky opakovat. Lze shrnout, že dopravní kapacita přilehlých komunikací je několikanásobně vyšší, než je současný stav i dopravní zátěž s připočtením vlivu navrhované budovy. K tomu stavební úřad posoudil právě neřízenou křižovatku před navrhovaným prodloužením ulice uváděnou jako Kaplířova, která nedosáhne ani třetiny normové kapacity.

Součástí dokumentace jsou dále Dopravně inženýrské podklady (TSK hl. m. Prahy, ze dne 17.3.2021); Aktualizace DIP (IPR hl. m. Prahy, 3/2022); Průzkum automobilové dopravy v lokalitě Kaplířova – technická zpráva z listopadu 2021 a Realizace a vyhodnocení dopravního průzkumu na křižovatce ulic Jeseniova a Kaplířova z ledna 2022, oboje zpracovalo ČVUT v Praze, Fakulta dopravní, odpovědný řešitel Ing. Bc. Petr Kumpošt, Ph.D.

Součástí záměru je úprava navazujícího křížení při využití bezpečnostních prvků (zpomalovací prvek – zvýšená vozovka z kamenné dlažby, sloupky pro ochranu chodců) a dle STZ je následně plánována rekonstrukce povrchu části ulice Jeseniova a Kaplířova (dle požadavku TSK). Z hlediska bezpečnosti chodců bude pro další stupeň řízení zpracován návrh dopravního značení.

Odvolací správní orgán považuje na základě odborných podkladů za prokázané, že navazující komunikace disponují dostatečnou kapacitou pro obsluhu záměru a dopravní řešení odpovídá požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu.

Obecně je odvolací správní orgán nucen konstatovat, že každý uživatel komunikací je povinen se přizpůsobit stávajícímu provozu. Dopravní obsluha bytových domů s vjezdy do podzemních garáží je nejen v přílehlé lokalitě běžná. Záměr se svou kapacitou ani způsobem dopravní obsluhy nevymyká nastaveným poměrům lokality. Frekvence dopravy se jistě zvýší, ale vyžadovaná nízká rychlost přisvědčuje vyššímu hledisku bezpečnosti, než je tomu např. u hlavní komunikace. Přestože obava odvolatelů o bezpečnost dětí je pochopitelná, lze připomenout, že k tragické události došlo u frekventované křižovatky ulic Rokycanova x Prokopova. Navíc nové pěší propojení do parku umožňuje bezpečný pohyb chodců (zejména dětí cestou do školských zařízení) bez nutnosti překonávat jinou komunikaci, než je stávající příjezd do garáží sousední rezidence, jehož zátěž se sníží. Zároveň vytváří alternativní trasu k pěší lávce přes ulici Prokopova.

Námítka je nedůvodná.

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

Podstatou námítky je názor odvolatelů, že již v současné době není v některých ulicích dodržen hygienický limit (Jeseniova, Roháčova, Ostromečská), překročeny jsou limity i v dalších ulicích, které budou dále přetíženy. V místě je překročeno únosné zatížení území (§ 17 zákona č. 17/1992 Sb.) a ve smyslu čl. 35 odst. 3 Listiny. Je nepochybné, že předmětná stavba tento stav v souvislosti s nárůstem automobilů ještě zhorší, což je však nepřijatelné (k tomu citace NSS, MS k umístění staveb do nadlimitně zatíženého území). Nárůst hluku v některých bodech uvádí i hluková studie z roku 2022 (bod 3.4). Na povinnosti stavebního úřadu posoudit soulad s požadavky zvláštních právních předpisů podle § 90 písm. e) stavebního zákona nemohou nic změnit ani stanoviska dotčených orgánů. Nelze použít korekci pro starou hlukovou zátěž. I při započtení korekce dochází v některých případech k nesplnění limitů. Odvolatelé žádají, aby bylo přezkoumáno nadřízeným orgánem závazné stanovisko hygienické stanice ze dne 28.3.2022, které je nezákonné, protože mělo být nesouhlasné. Stanovisko navíc odkazuje na podmínku komplexní opravy povrchu vozovky části ulice Jeseniova a ulice Kaplířova, která není závazně stanovena. Použití moderních materiálů a technologií nemůže hluk eliminovat zcela a dlouhodobě. Pod silnicí je klíčové vedení vody a kanalizace a vždy „něco praskne“ a dojde k úniku, následně se část silnice záplatuje. Použití tichého asfaltu je hezké, ale za pár let tam budou záplaty z jiných materiálů. Provoz s jedním pruhem pro stovky aut – auta na sebe budou troubit, děti mezi nimi utíkat do školy, důchodci pomalu kráčet se psi, auta ještě více troubit, rozčilení řidiči vyskakovat z aut, konflikty exponenciálně porostou... Stavební úřad nevzal v potaz vyhlídky do budoucna, včetně potencionální povahy a související hlučnosti dopravních prostředků za 50 či 100 let.

V předchozím odvolacím řízení bylo na základě revizního závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví č.j. MZDR 24228/2020-3/OVZ ze dne 18.6.2020 změněno závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j. HSHMP 43029/2016 ze dne 26. 9. 2016 na nesouhlasné. Důvodem byly zjištěné vady a nedostatky Akustické studie (6/2016) a Dodatku č. 01 (8/2016). Negativní závazné stanovisko bylo jedním z důvodů pro zrušení předchozího územního rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání.

V dalším projednání došlo ke zpracování Hlukové studie HS22-JM(Ov)-01 (Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, březen 2022). Na jejím základě bylo doloženo nové souhlasné závazné stanovisko č.j. HSHMP 16691/2022 ze dne 28.3.2022.

Závazné stanovisko bylo podle § 149 odst. 7 správního řádu předloženo nadřízenému orgánu k potvrzení či změně stanoviska. Ministerstvo zdravotnictví revizním závazným stanoviskem čj. MZDR 10343/2025-4/OVZ ze dne 2.7.2025 změnilo souhlasné závazné stanovisko na souhlasné s podmínkami.

Z uvedeného důvodu odvolací správní orgán přistoupil ke změně ve výrokové části rozhodnutí a doplnil podmínky závazného stanoviska.

Ministerstvo změnilo závazné stanovisko na podmíněně souhlasné z důvodu změny nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění novely účinné od 1. 7. 2023; z důvodu aktualizace dopravně inženýrských podkladů, protože realizace záměru proběhne později než v roce 2025; a také potřeby aktualizace posouzení stacionárních zdrojů záměru a hluku ze stavební činnosti, jejichž posouzení bylo provedeno už v roce 2016.

Z posouzení ministerstva lze shrnout následující závěry:

Akustická situace v zájmové lokalitě je vyhovující. Vypočtené hodnoty ekvivalentní hladiny akustického tlaku v bodech výpočtu nepřekračují hygienický limit stanovený pro jednotlivé komunikace. Výjimkou je zástavba v ulici Jana Želivského a Hartigova (Koněvova). Jedná se o hlavní komunikace města, kde je vedena i tramvajová doprava. V ulici Jana Želivského je hygienický limit překračován dlouhodobě v denní i noční době a v ulici Hartigova (Koněvova) pouze v noční době. Tyto komunikace jsou však od záměru vzdáleny stovky metrů. Modelový stav M3 a M4 vyhodnocuje akustickou situaci v roce 2025, a to bez záměru a s vlivem záměru. K výrazné změně akustické situace dojde u stávající zástavby v pokračování ulice Kaplířova (nyní Ostromečská) u stávající zástavby. Nejvíce bude ovlivněn dům čp. 2861/46 a dům 1063/32, v jejichž blízkosti jsou situovány vjezdy do podzemních stání záměru. V chráněném venkovním prostoru na fasádách orientovaných k záměru těchto domů dojde ke zvýšení hluku v denní době až o 5 dB a v noční o 4,3 dB. Hygienický limit platný v době vydání závazného stanoviska pro denní dobu $LA_{eq,16h} = 55$ dB a pro noční dobu $LA_{eq,8h} = 45$ dB nebude překročen. U ostatních domů je navýšení nižší. U všech domů v této části ulice Kaplířova (nyní Ostromečská) bude dodržen výše uvedený hygienický limit. V ulici Jeseniova dojde vlivem záměru k navýšení v denní době do 0,8 dB a v noční době o 0,6 dB, ale hygienický limit nebude překročen. V ulici Rokycanova vlivem záměru dojde k navýšení max. o 0,7 dB v denní době a o 0,5 dB v noční době. Hygienický limit pro dobu denní i noční nebude překročen. V ulici Prokopova vlivem záměru nedojde k navýšení ekvivalentních hladin akustického tlaku v denní i noční době a hygienický limit nebude v denní i noční době překročen. V ulici Roháčova pak dojde k navýšení ekvivalentních hladin akustického tlaku max o 0,9 v denní době a o 0,7 dB v noční době při dodržení hygienických limitů. Na komunikaci Jana Želivského a Hartigova (Koněvova) nedojde vlivem záměru k navýšení hodnot ekvivalentních hladin akustického tlaku v denní i v noční době. Nepříznivá akustická situace v okolí těchto komunikací se nemění, ale oproti roku 2019 se ani nezhoršila a hlučnost zůstává na stejné úrovni. Modelový stav 5 vyhodnocuje akustickou situaci v území po naplnění platného územního plánu včetně posuzovaného záměru. Akustická situace v okolí záměru se oproti vypočteným hodnotám ekvivalentní hladiny akustického tlaku v denní i noční době v roce 2025 nezmění a rovněž v okolí komunikace Jana Želivského a Hartigova (Koněvova) nedojde ke změnám akustické situace oproti roku 2025 i roku 2019.

K odvolacím námitkám ministerstvo uvedlo (námitky kurzivou):

Výsledky výpočtů modelového stavu poukazují na skutečnost, že již v současné době není v některých bodech dodržen hygienický limit. V některých ulicích (Jeseniova, Roháčova, Ostromečská) je již

v současné době nepřipustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku. Překročeny jsou hlukové limity také v ulicích, které podle rozpletu vyvolané dopravy v dopravním modelu, po zprovoznění záměru budou dále přitíženy – jsou to ulice Prokopova, Havlíčkově náměstí, Koněvova, Lupáčova, Rokycanova, Roháčova, Žerotínova a Jana Želivského. Je přitom nepochybné, že předmětná stavba tento stav – navýšením hlukové zátěže v souvislosti s nárůstem počtu automobilů uživatelů umísťované stavby - ještě zhorší, což je však již nepřipustné.

K překročení hygienických limitů platných v době vydání Závazného stanoviska docházelo pouze v okolí komunikace Jana Želivského a Hartigova (Koněvova). V okolí ostatních posuzovaných komunikací byl dodržen hygienický limit pro dobu denní a noční. Z tohoto důvodu nemohla HS HMP vydat nesouhlasné stanovisko. V době vydání Závazného stanoviska platil institut staré hlukové zátěže, kdy bylo možné použít korekci v okolí komunikací, u kterých nedošlo ke zhoršení akustické situace oproti roku 2000 o více jak 2 dB. Tato korekce byla ve všech případech použita správně. S ohledem na skutečnost, že institut staré hlukové zátěže od 1. července 2023 již neplatí, stanovilo MZ podmínku č. 1, tj. aktualizaci hlukové studie, která vyhodnotí hluk z provozu na komunikacích. Akustická situace v okolí komunikace Jana Želivského a Hartigova (Koněvova) je dlouhodobě nevyhovující. Oproti roku 2000 však již nedochází ke zhoršování akustické situace.

K citaci Nejvyššího správního soudu, který uvedl „Do území nadlimitně zatíženého hlukem a imisemi ... nelze bez dalšího umísťovat stavby ..., které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území.“

Okolí záměru není zatíženo nadměrným hlukem, a i v okolí komunikace Jeseniova budou splněny nové hygienické limity bez korekce na starou hlukovou zátěž. Komunikace Jana Želivského a Hartigova (Koněvova) nepřispívají k nadměrnému hlukovému zatížení okolí záměru.

Tvrzení, že „příspěvek záměru je 0 dB“, je přitom na první pohled i neodpovídající skutečnému stavu věci. Jestliže stavba obsahuje cca 297 (!) parkovacích stání, potom je novým velkým cílem automobilové dopravy, a tedy vyvolá nárůst pohybu dalších automobilů v území (stavba generuje 301 přidáných pojezdů v jednom směru za 24 hod, tj. stavba generuje 602 přidáných pojezdů denně!), přičemž hluk tímto emitovaný bude nepochybně hluk, který naroste oproti stávající hlukové zátěži území, a tento hluk bude jen těžko nulový! Je třeba též připomenout, že automobily budou z navrhované stavby vyjíždět či do ní zájíždět, včetně toho, že budou čekat, až budou moci vyjet na komunikaci, přičemž se budou rozjíždět, což bude působit další nárůst hluku oproti stávajícímu pohybu vozidel po ulici, to vše se navíc bude dít v okolí sousedních bytových domů.

Tvrzení, že příspěvek 0 dB záměru na akustickou situaci v okolí komunikace Jana Želivského, Hartigovy (Koněvova), Prokopovy i Rokycanovy je správné. Doprava vyvolaná záměrem je 602 vozidel za 24 hodin v průměrný pracovní den, tato hodnota se přepočítává na RPDI, tj. na průměrnou roční denní intenzitu. Dle směrového kartogramu TSK na komunikaci Rokycanova se navýší doprava o 217 vozidel záměru za 24 hod, na Hartigově (Koněvova) bude navýšení 207 vozidel záměru za 24 hodin, na komunikaci Prokopova o 116 vozidel záměru za 24 hodin a na komunikaci Jana Želivského o 47 vozidel záměru za 24 hodin. Tyto hodnoty navýší dopravní intenzity v roce 2025 na výše uvedených komunikacích pouze minimálně. Na komunikaci Rokycanově bude navýšení 2,6 %, Prokopově 0,7 %, na komunikaci Hartigově (Koněvově)

1,2 % a na komunikaci Želivského pouze 0,1 %. Ekvivalentní hladiny akustického tlaku se počítají logaritmickou funkcí, a tedy navýšení o 0 dB koresponduje s výší navýšení dopravní intenzity na sledované komunikaci bez záměru a se záměrem.

Na ostatních sledovaných komunikacích je nárůst dopravních intenzit vlivem záměru výrazný a projeví se to i v navýšení ekvivalentních hladin akustického tlaku, jak je výše uvedeno.

Do nadlimitně zatíženého území nelze umístit další stavbu, které nadlimitní stav ještě zhorší a dále se uvádí, že zde nelze vycházet z údajů korigovaných starou hlukovou zátěží. V daném případě nelze použít korekci pro starou hlukovou zátěž (tj. nelze navýšit hlukové limity o + 20 dB). starou hlukovou zátěží rozumí hluk v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorech staveb působený dopravou na pozemních komunikacích nebo drahách, který existoval již před 1. lednem 2001 a překračoval hodnoty hygienických limitů stanovené k tomuto datu pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby; stará hluková zátěž LAeq,16h pro denní dobu a LAeq,8h pro noční dobu se zjišťuje měřením nebo výpočtem z údajů o roční průměrné denní intenzitě a skladbě dopravy v roce 2000 poskytnutých správcem popřípadě vlastníkem pozemní komunikace nebo dráhy. Aby bylo možno použít korekci pro starou hlukovou zátěž, bylo by tedy nutno doložit, že (stručně řečeno) na daných komunikacích již u dané obytné zástavby existoval před 1. 1. 2001 nadlimitní hluk, a to na základě intenzit dopravy poskytnutých vlastníkem nebo správcem dané komunikace. Z pokladů pro rozhodnutí však nevyplývá, že by intenzity a skladba dopravy byly pro dané komunikace poskytnuty vlastníkem nebo správcem dané komunikace, resp. tyto podklady v zásadě ani být poskytnuty nemohly, neboť se nejedná o sledované úseky. V hlukové studii se sice uvádí, že podklady byly poskytnuty objednatelem a „vytvořeny“ TSK, ale toto není doloženo. Korekci pro starou hlukovou zátěž zde tedy nelze používat.

Korekce pro SHZ byla použita zcela v souladu s Nařízením vlády platným v době zpracování Hlukové studie a vydání Závazného stanoviska. Použita byla u komunikací Jana Želivského, Hartigova (Koněvova), Rokycanova a Prokopova, kde bylo i sčítání dopravy TSK v roce 2000. Dále byla SHZ použita u zástavby v okolí komunikace Jeseniova, ale jen zástavby, která byla realizována před rokem 2001. Ulice Jeseniova nebyla v síti komunikací, které byly sčítány TSK v roce 2000. Z důvodu neexistence sčítání a měření na mnoha úsecích komunikací byl vydán dokument, který schválilo Ministerstvo dopravy a MZ jej přijalo, „Výpočet hluku z automobilové dopravy – aktualizace metodiky (Manuál 2018 - verze 2020)“, kde je uveden postup, jak na základě aktuálních hodnot dopravních intenzit získat údaje pro rok 2000 a tím ověřit možnost použití SHZ. Tento postup byl použit v Hlukové studii.

Stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví se navíc opírá o podklady, které neosvědčují skutečný stav věci, například z důvodu vadné aplikaci korekce pro starou hlukovou zátěž – k tomuto viz též výše. Je však třeba připomenout, že i při započtení korekce pro starou hlukovou zátěž dochází v některých případech k nesplnění hygienických limitů pro hluk. Navíc hygienická stanice odkazuje pro svůj souhlas i na „podmínku komplexní opravy povrchu vozovky v Jeseniově ulici v úseku mezi Rokycanovou a Tovačovského a Kaplířově ulici po nově upravované křižovatkovou plochu ...“, avšak provedení tohoto není nijak zajištěno – žádná podmínka komplexní opravy povrchu vozovky v Jeseniově ulici v úseku mezi Rokycanovou a Tovačovského a Kaplířově ulici (nyní Ostromečské) po nově upravované křižovatkovou plochu není závazně stanovena! ...Ulice s názvem „Kaplířova“ se navíc v místě ani nevyskytuje! Uvedené závazné stanovisko je tedy vzhledem k v tomto bodě odvolání uvedenému vydáno v rozporu s právními předpisy na ochranu před hlukem, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb. Dále je

zvýrazněn odstavec, ve kterém se uvádí, že použití moderních materiálů a technologií může dočasně mírně snížit nárůst hluku, ale nemůže eliminovat zcela a dlouhodobě. Dále se upozorňuje na problematiku sítí vedených pod komunikací, které vzhledem ke stáří těchto rozvodů je nutné opravovat, a tím dochází k místním opravám komunikace.

Jak je výše uvedeno MZ Závazné stanovisko přezkoumalo a pouze z důvodů změny Nařízení vlády a zastaralých podkladů v Akustické studii z roku 2016 změnilo bezpodmínečné souhlasné Závazné stanovisko na souhlasné s podmínkami.

K problematice opravy komunikace MZ uvádí, že oprava povrchu komunikace je uvedena ve stanovisku TSK jako správce komunikace a nikde není uvedena podmínka krytu z nízkohlučných materiálů. V Závazném stanovisku je uvedena pouze informace o tom, že v roce 2016 provedla kancelář Lucida s.r.o. ve spolupráci s laboratoří TSK na ulici Jeseniova průzkum stávající konstrukce vozovky. Aktualizací průzkumu v prosinci 2020 bylo zjištěno, že část poruch zjištěných v roce 2016 byla opravena standardními postupy asfaltovým krytem ACO. Byl zjištěn střední stupeň opotřebení krytu. Lze se tedy domnívat, že podmínka komplexní opravy povrchu vozovky v Jeseniově ulici v úseku mezi Rokycanovou a Tovačovského a Kaplířově ulici po nově upravovanou křižovatkovou plochou stanovená „technickým stanoviskem“ TSK, povede ke snížení hlukové zátěže z provozu na ulici Jeseniova do té míry, že pro návrhové období platného ÚP hl. m. Prahy (M5) nebude na této komunikaci docházet k překračování hygienického limitu. Pro plošné užití pro vozovky místních komunikací TDZ V (třídy dopravního zatížení V) je technickými předpisy TP 170 definován asfaltový povrch ACO 11, tloušťky 40 mm, který také svými parametry odpovídá zde působícímu dopravnímu zatížení. Úprava povrchu komunikace Jeseniova je v trase vyvolané dopravy záměru touto ulicí, tzn. v úseku Rokycanova – Tovačovského. V jižní části ulice Kaplířova úprava spočívá ve vytvoření nového povrchu v úseku: křižovatka Jeseniova – ke garážím záměru, což je stanoveno v územním rozhodnutí. Podmínka opravy povrchu komunikace Jeseniova je stanovena správcem komunikace nikoliv HS HMP a není v kompetenci orgánu ochrany veřejného zdraví (dále i „OOVZ“) tuto podmínku požadovat. Omezení kapacity komunikace není rovněž v kompetenci OOVZ.

Při porovnání predikovaných ekvivalentních hladin akustického tlaku v území po realizaci záměru s hygienickými limity pro hluk z dopravy dle Nařízení vlády (aktuální stav) nejsou v zájmovém území výše uvedené hygienické limity pro hluk z dopravy překročeny s výjimkou dvou páteřních komunikací Prahy Jana Želivského a Hartigova (dříve Koněvova). Umístění záměru podle předložené projektové dokumentace je z hlediska zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví podle zákona 258/2000 Sb. možné.

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že vymahatelnost opravy povrchů komunikací, které se odvolatelé domáhají, je zakotvena podmínkou č. 22 územního rozhodnutí. V podmínce je mj. uvedeno, že budou dodrženy podmínky uvedené ve stanoviscích odborných organizací a vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury.

Podmínka opravy povrchů přilehlých komunikací je stanovena v obsahu stanoviska správce dopravní infrastruktury Technické zprávy komunikací hl. m. Prahy sp.zn. TSK/24319/16/5400/Me ze dne 10.11.2016 a čj. TSK/19772/23/1109/Me ze dne 17.8.2023 (k revizi 11/2021).

Námítka je nedůvodná.

5. Nejsou splněny minimální odstupové vzdálenosti umísťované stavby od okolní zástavby.

Dle § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn. Tento požadavek vyhlášky není splněn ve vztahu umísťované stavby a domu Jeseniova 2851/32, neboť vzdálenost obou staveb je jen 16 m. Přivrácená stěna navrhované stavby má přitom výšku 18,40 m, resp. 21,40 m, tj. tato stěna je vyšší, než je vzdálenost mezi danými stavbami. Na uvedeném nic nemění ani provedené drobné zmenšení půdorysu stavby v dané části, neboť odstupové vzdálenosti nejsou i nadále splněny. Uvedené stěny je třeba přitom považovat za protilehlé, jak vyplývá např. z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. 1. 2013, sp. zn. 11 Ca 250/2011, kde je uvedeno, že za protilehlé je nutno považovat nejen stěny „protilehlé přímo, nýbrž i ty, které jsou vůči sobě částečně posunuty“. K tvrzení stavebního úřadu, že splnění uvedeného ustanovení vyhlášky dokládá výkres C.12, je třeba uvést, že tomu tak být nemůže, neboť to, co je tam zakresleno („sklopená“ průčelí), nic nevypovídá o souladu stavby s uvedeným ustanovením vyhlášky.

Dle § 25 odst. 8 uvedené vyhlášky se vzájemné odstupy staveb měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkónů, lodžii, teras. Dle tohoto je zřejmé, že vzdálenosti mezi stavbami se měří tak, že se nejprve zjistí vzdálenost obou staveb, měřená na jejich nejkratší spojnici (tj. nikoli „sklopené“). Dále se změří výška obou protilehlých stěn daných staveb. Tyto údaje se porovnají, přičemž vzdálenost obou staveb musí být alespoň rovna výšce vyšší ze stěn.

V dokumentaci zakreslená „sklopená“ průčelí jednotlivých částí stavby (výkres C.12 - „Sklopení průčelí“) tedy nikterak nemohou prokázat splnění uvedeného ustanovení vyhlášky, neboť se mýlí s tím, co je požadavkem § 25 odst. 4 a 8 této vyhlášky - „sklápěním“ průčelí se odstupové vzdálenosti dle této vyhlášky neurčují a z tohoto tedy nelze učinit závěr o splnění minimálních odstupových vzdáleností dle uvedeného ustanovení vyhlášky. Podle dané vyhlášky se totiž žádné stěny či jen dokonce jejich části či průčelí nesklápí. Sklápění stěn či dokonce jen jejich částí nemá v uvedeném předpise oporu (o žádném „sklápění“ daný předpis nehovoří); vzdálenosti mezi stavbami se navíc neměří od paty stěny, ale od nejbližšího povrchu stavby. Severní stěna navrhované stavby a jižní stěna domu č. p. 2851 jsou nepochybně stěnami protilehlými (obě stavby stojí v zásadě po celé své délce vedle sebe), tedy odstup těchto staveb (měřený na jejich nejkratší spojnici) musí minimálně odpovídat výšce vyšší z daných stěn. Severní stěna navrhované stavby má výšku 18,40 m, resp. 21,40 m. Nejkratší vzdálenost těchto staveb (vzdálenost měřená na jejich nejkratší spojnici) přitom měří jen 16 m, tj. méně, než je výška stěny stavby, a tedy navrhovaná stavba nesplňuje požadavky uvedeného ustanovení vyhlášky (vzdálenost mezi danými stavbami není alespoň rovna výšce vyšší ze stěn). Toto považuji za jedno z největších pochybení stavebního úřadu. Pokud se opravdu přehlédl, tak je stavba v daném terénu strašně riskantní, a navíc bude klamání ohledně plochy vzniklých bytů. Pokud se nepřehlédl, tak se již můžeme dostat do trestněprávní roviny.

Odvolací námitka byly v předchozím odvolacím řízení posouzena jako důvodná. V záměru nebyly dodrženy minimální odstupové vzdálenosti mezi severní stěnou západního křídla záměru a jižní stěnou stávajícího objektu čp. 2851, resp. stěnou arkýře s okny obytné místnosti, který vystupuje před fasádu.

Podle § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle

odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Podle § 25 odst. 8 vyhlášky *vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.*

Vzájemné vzdálenosti mezi stávajícími objekty a záměrem jsou vyznačeny v Koordinační situaci C.3. Mezi severní stěnou západního křídla záměru a jižní stěnou objektu čp. 2797 je vzdálenost 19,25 m a mezi stejnou stěnou záměru a jižní stěnou objektu čp. 2851 je 16,23 m. Před obvodové stěny stávajícího objektu čp. 2851 jsou předsazeny arkýře, které jsou řádně vyznačeny v koordinační situaci. Podle archivních podkladů výkresové dokumentace byla zjištěna hloubka předsazených arkýřů 1,06 m. V aktualizované dokumentaci došlo k půdorysnému ustoupení severovýchodního nároží západního křídla záměru o 1,2 x 3,85 m. Severní stěna ustoupené části je ve vzdálenosti 20,08 m od jižní stěny objektu čp. 2851. Severní stěna záměru má výšku 18,4 m (přilehlý terén je na úrovni $\pm 0,000$, atika je v úrovni +18,4 m), tato část má 6 NP. Severní stěna o výšce 21,4 m je u části ustoupené o 9,4 m směrem k jihu a její vzdálenost od jižní stěny je $19,25 + 9,4 = 28,65$ m – odstup je zde v souladu s požadavky vyhlášky.

Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 3.11.2023, č.j. 57 A 44/2023-43 obsahuje definici protilehlé stěny: „*Protilehlá stěna leží proti jiné stěně – je-li tedy v půdorysu vztyčena kolmice v jakémkoli bodu jedné stěny, protne tato kolmice protilehlou druhou stěnu.*“ Stejnou definici obsahuje i rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23.10.2024, č.j. 5 A 40/2020-117. Lze dodat, že rozhodující je existence protilehlých stěn, nikoli jejich délka (viz první právní věta rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 69/2011-176, publ. pod č. 2418/2011 ve Sb. NSS).

Výše popsanou metodou lze z výkresové části zjistit, že severní stěna záměru o výšce 18,4 m (měřeno od přilehlého povrchu terénu/zpevněné plochy po atiku, přilehlý terén/zpevněná plocha je v úrovni podlahy 1. NP) nemá protilehlou stěnu, neboť kolmice vztyčené v jakémkoli bodu této stěny neprotínají žádnou stěnu, proto ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se zde neuplatní. Severní stěna o výšce 18,4 m a délce 1,2 m ustoupená o 3,85 m jižním směrem je od jižní stěny objektu čp. 2851 ve vzdálenosti $16,23 + 3,85 = 20,08$ m. Protilehlou stěnou jsou předsazené nároží arkýře o hloubce 1,06 m, odstupová vzdálenost těchto protilehlých stěn je $20,08 - 1,06$ m = 19,02 m, požadavek vyhlášky je dodržen. Další protilehlá stěna proti hlavnímu křídlu o výšce 18,4 m je ve vzdálenosti 40,07 m. Vzdálenost jižní protilehlé stěny objektu čp. 2851 a severní stěny východního křídla o výšce 9,4 m není okótována, ve výkresech je kóta od severní stěny tohoto křídla k hranici pozemku, a to 15,23 m, odměřením zjistíme délku od hranice pozemku k protilehlé stěně objektu čp. 2851 cca 9 m, odstupové vzdálenosti podle vyhlášky pro stěnu o výšce 9,4 m jsou splněny již jen okótovanou vzdáleností 15,23 m.

Situační výkres č. C.12 obsahuje „sklopená průčelí“ – graficky je tak znázorněno promítnutí výšek jednotlivých stěn sklopených o 90° do půdorysu. Jedná se o grafické znázornění, kterým lze prokázat, že odstup je vyšší než výška protilehlých stěn, protože jejich sklopený průmět do půdorysu se nemůže dotknout obvodu protilehlé budovy. Z výkresu je patrné, že odstupové vzdálenosti jsou s rezervou splněny.

Odvolací správní orgán shrnuje, že v předchozím odvolacím řízení byla věc vrácena k novému projednání a jedním z důvodů bylo nedodržení odstupové vzdálenosti v kritickém místě západního křídla vůči nárožním předsazeným arkýřům, jejichž existence byla pominuta. Upravením tvaru půdorysu, kdy došlo

k ustoupení severovýchodního nároží západního křídla, bylo docíleno souladu s požadavky vyhlášky na odstupy staveb.

Námítka je nedůvodná.

6. Stavba nesplňuje požadavky na zachování osvětlení a oslunění sousedních nemovitostí.

Není prokázáno, že nedojde k nepřipustnému zhoršení osvětlení a oslunění v okolních bytových domech.

a) Doložené studie (posudky) nemohou být bezvadným podkladem pro rozhodnutí – nemohou osvědčovat soulad stavby s požadavky na denní osvětlení, protože počítají s nesprávným kritériem mezní hodnoty $D_w = 29 \%$, která podle příslušné normy odpovídá kategorii 3. Tuto kategorii lze však zvolit jen pro prostory s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst – o tento případ se zde ovšem nejedná. Jedná se o solitérní stavbu, nikoli o souvislou řadovou zástavbu – ani se nejedná o centrum města – jedná se o okrajovou část městské části. Pro daný případ tedy byla zvolena nesprávná kategorie (3), a tedy i podhodnocené kritérium mezní hodnoty činitele denní osvětlenosti D_w . Pro daný případ je třeba počítat s kategorií 2 (ostatní prostory s trvalým pobytem lidí), kde $D_w = 32 \%$.

Vadnost postupu stavebního úřadu vyplývá z jeho tvrzení, že „názor odvolacího orgánu na to, kdo je oprávněn k zařazení lokality do kategorie dle tabulky B.1 normy ČSN 730580-1, v tomto případě nekoresponduje s názorem orgánu územního plánování, přičemž pro posouzení souladu stavby s ust. § 45 pražských stavebních předpisů je získání této jistoty bezesporu nezbytné“, přestože se Pražské stavební předpisy na stavbu nevztahují.

Stavební úřad dále cituje, že „dle platných ÚAP se předmětný záměr dle platných ÚAP nachází v lokalitě Ohrada s blokovou strukturou zástavby.... a lze jí tedy charakterizovat jako „souvislou řadovou zástavbu v centru města.“ Stavba nic uvedeného nesplňuje, je solitérní stavbou, není součástí pravidelných kompaktních bloků, je zcela mimo uliční i stavební čáru, nevytváří žádné „typické“ vnitrobloky. Není součástí urbánní blokové struktury, kde by bylo možno uvažovat o zařazení do kategorie 3, ale jedná se o „běžné“ prostory s trvalým pobytem osob (tj. o kategorii 2). Snížení požadavků na hodnotu činitele denní osvětlenosti je dle příslušné normy umožněno stavbě, která se musí přizpůsobovat (svým umístěním na pozemku, svými parametry apod.) stávající (řadové) zástavbě (a proto nemůže splňovat požadavky, jako stavba solitérní). O takovou stavbu se však nejedná a není důvodu, aby se zde aplikovala snížená hodnota činitele denní osvětlenosti. I vzhledem k uvedenému nejsou stavebníkem předložené posudky použitelné pro prokázání souladu stavby s požadavky na zachování osvětlení a oslunění sousedních nemovitostí a závěr stavebního úřadu o přípustnosti umístění dané stavby tedy nemůže obstát. Zároveň je rozhodnutí stavebního úřadu i zde nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť z územního rozhodnutí není zřejmé, do jaké kategorie tedy stavební úřad (či jiný k tomu příslušný orgán) dané místo zařadil. Stavební úřad sice obsáhle rekapituluje procesní aspekty dané věci, avšak ani stavební úřad ani jiný orgán dané zařazení neprovedl.

Absolutně nechápu odkaz na blokové činžovní domy na Ohradě, když já stejně jako všichni moji sousedé si koupili dům s výhledem do zeleně a kopec Parukářka. My jsme nechtěli bydlet v bytech na Ohradě bez výhledu do zeleně, ale naopak jsme chtěli byty s výhledem do zeleně. Jen pro názornost, naše stavba i plánovaná stavba se nacházejí více než půl kilometru od Ohrady.

V souvislosti s posouzením zachování světelně technických podmínek bylo v odvolacím řízení doplněno sdělení Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 1079404/2025 ze dne 5.11.2025 obsahující zařazení lokality do kategorie podle tabulky B.1 normy ČSN 730580-1 se závěrem, že záměr se dle ÚAP hl. m. Prahy nachází v lokalitě 4.

K doplněnému podkladu se vyjádřil odvolatel Mgr. Petr Topka podáním ze dne 18.5.2026:

Shodně jako v obsahu odvolání odvolatel rozporuje zařazení do kategorie dle ČSN. Vyjádření orgánu územního plánování označuje za vnitřně rozporné, protože popisuje znaky urbánní struktury, které jsou typické pro kategorii 3, ale řadí lokalitu do kategorie 4, která je dle normy popsána jako „prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísněných podmínkách historických center měst“. Takové zařazení je dle odvolatele absurdní a zcela nepřiléhavé poměrům v lokalitě, kterou naopak charakterizuje rozvolněnost staveb (převážná část je panelové sídliště); kolem západního úseku ulice Jeseniova se bloková struktura vůbec nenachází. K námitce odvolatel odkazuje na znalecký posudek Ing. Tomáše Maixnera ze dne 22.11.2016, dle kterého se domy z východní strany řadí do kategorie 2. Již v odvolacím rozhodnutí ze dne 29.9.2020 bylo k zástavbě podél jižní strany Jeseniovy ulice v úseku od Kaplířovy směrem na východ uvedeno, že ji nelze označit za souvislou řadovou zástavbu v centrech měst, obzvláště objekt rezidence Jeseniova, u něhož je ovlivnění zkoumáno. Zařazení do kategorie 4 nerespektuje charakter lokality; v kontextu Prahy je kategorie 4 vyhrazena Starému Městu a Malé Straně. Ani zařazení do kategorie 3 není v souladu s charakterem lokality, který je rozvolněný. Kategorie 3 je dle ČSN určena pro prostory „s trvalým pobytem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst“. Danou lokalitu nelze nazvat centrem města – pojem je kromě samotného historického centra vyhrazen pro oblasti Hradčan, Nového Města, Vyšehradu nebo Újezdu. Závadnost závěrů odboru územního rozvoje vyplývá rovněž z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17.12.2025, sp.zn. 6 A 123/2023, dle kterého byla do kategorie 4 chybně zařazena lokalita Velká Chuchle.

V předchozím kole odvolacího řízení bylo jedním z důvodů vrácení věci k novému projednání nedostatečné posouzení problematiky denního osvětlení okolních obytných budov – nebyl doložen souhlas oprávněné instituce obce k zařazení lokality do kategorie 3 a 4 podle ČSN 73 0850-1 Denní osvětlení obytných budov (Příloha B – tabulka B.1). Zařazení do kategorie má vliv na stanovení hodnoty činitele denní osvětlenosti D_w (%), které slouží jako kritérium přístupu denního světla k průčelí objektu. V pokračujícím řízení bylo k zařazení lokality doloženo sdělení odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 12.4.2022, v němž je uvedeno: „Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy zařazení lokality do kategorie dle tabulky B. 1 normy ČSN 73 0580-1 nebylo svěřeno. Stavební úřad proto vycházel z metodického pokynu odvolacího správního orgánu ze dne 7.10.2022 (viz str. 11 rozhodnutí), ze kterého lze shrnout, že zařazení do kategorie provede projektant na základě charakteru území a v případě sporu doloží upřesnění charakteru území od orgánu územního plánování. Stavební úřad proto vycházel z dokumentace, resp. z jejích odborných podkladů, které pracovaly s kategorií 3 ($D_w = 29\%$).“

K problematice světelně technického posouzení byly podkladem řízení:

- Studie denního osvětlení a oslunění (Ing. Kopačka, 2016), která nebyla v rámci revidované dokumentace aktualizována. Problematika osvětlení je posouzena níže uvedenými posudky a jejich dodatky.
- Znalecký posudek Stínění sousedních domů č.p. 2851, 2797, 2861, 2862 a proslunění bytů v novostavbě zpracovaný doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D. v říjnu 2016

- Znalecký posudek Stínění podterénních prostor sousedních domů č.p. 2851 a 2797 zpracovaný doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D. v červnu 2017

- Vyjádření k některým připomínkám veřejnosti k Hodnocení vlivu stavby na životní prostředí (EIA) zpracované doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D. v červenci 2017

- Znalecký posudek č. 300-18 a č. 2/18 O posouzení otázek stínění okolních domů u rezidenčního projektu Jeseniova 38, Praha 3, hlavní město Praha zpracovaný Fakultou stavební ČVUT – znalecký ústav a doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D. dne 15.10.2018

V rámci nového projednání došlo ke zmenšení objemu stavby ustoupením jejích částí. K upravené dokumentaci byly doplněny i dodatky posudků týkajících se splnění požadavků ČSN 730580-1 Denní osvětlení budov, tj. dodatky ke Znaleckému posudku zak. č. 294816 (zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., říjen 2016) a Znaleckému posudku zak. č. 300617 (zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., červen 2017):

- Znalecký posudek – dodatek č. 1 - Posouzení proslunění bytu ve 4. NP domu č.p. 2797, zak. č. 343522, zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., leden 2022, který prokazuje dostatečně proslunění bytu ve 4. nadzemním podlaží objektu č. p. 2797 i po realizaci záměru

- Znalecký posudek – dodatek č. 2 - Posouzení vlivu změny objemu novostavby na zastínění sousedních domů č.p. 2851, 2797, 2861, 2862 a posouzení vlivu zaokrouhlení hodnot D_w (%) na celá procenta, zak. č. 343622, zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., leden 2022.

- Znalecký posudek – dodatek č. 3 - Posouzení proslunění bytů ve východní části novostavby po provedené změně, zak. č. 343822, zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., leden 2022

- Znalecký posudek zak.č. 300-18 a 2/18, 10 2018 - doplněk č. 2 O posouzení otázek stínění okolních domů u rezidenčního projektu Jeseniova 38, Praha 3, hlavní město Praha, zpracovaný Fakultou stavební ČVUT - znalecký ústav a doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D. dne 25.3.2022

- Studie denního osvětlení nebytových prostorů v novostavbě, zak. č. 345822, zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., březen 2022.

Veškeré části dokumentace týkající se problematiky osvětlení a zastínění pracovaly s kategorií 3 dle tabulky B.1 a výpočet byl proveden pro činitele denní osvětlenosti D_w (%) zasklení okna z vnější strany, kdy limitní hodnota D_w je min. 29 %. Posouzení bylo provedeno podle ČSN 73 0580-1 – Denní osvětlení budov – základní požadavky.

Podle ČSN 73 0850-1 Denní osvětlení obytných budov „o zařazení lokality do kategorie 3 a 4 podle tabulky B.1 rozhodují oprávněné instituce příslušné obce“.

V průběhu odvolacího řízení byla kompetence k zařazení do kategorie ve věci posouzení činitele denní osvětlenosti dle tab. B.1 potvrzena Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (jako orgánu územního plánování).

Do řízení bylo doloženo jeho Vyjádření ve věci posouzení činitele denní osvětlenosti č.j. MHMP 1079404/2025, sp. zn. S-MHMP 1000780/2025 dne 5.11.2025, ve kterém je uvedeno, že odbor územního rozvoje je příslušným orgánem hl. m. Prahy k zařazení lokality do kategorie 3 - prostory s trvalým pobytem

lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst a 4 - prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísněných podmínkách historických center měst. Dále je v obsahu vyjádření uvedeno, že záměr se dle platných ÚAP hl. m. Prahy nachází v lokalitě 022 - Ohrada s blokovou strukturou s tím, že se jedná o urbánní strukturu zpravidla kompaktních bloků, které jsou charakteristické těmito zásadami: uliční čára je zpravidla určena fasádami domů; stavební čára je totožná s uliční čarou, výjimečně ustupuje od uliční čáry a vytváří předzahrádky, stavební čára je zpravidla uzavřená; zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky; výškové uspořádání je ustálené. Dotčené a bezprostředně navazující území je městskou blokovou strukturou, v níž koexistují původní i nové vícepodlažní bytové domy s nízkými průmyslovými halami a novými vestavbami ve vnitrobloku. Pověřený orgán uzavřel, že záměr se dle ÚAP hl. m. Prahy nachází v lokalitě kategorie 4 (Dw = 24 %).

Odvolací správní orgán výše k námitkám provedl posouzení urbanistické struktury jak v širším měřítku (dle ÚAP lokalita 022 - Ohrada s blokovou strukturou), tak v bezprostředním okolí záměru, kde je zástavba sice různorodější, ale s ohledem na převažující strukturu je také zahrnuta do lokality 022. Ve věci struktury zástavby dospěl tedy ke shodnému závěru jako orgán územního plánování. Zařazení lokality do kategorie 3 a 4 dle ČSN je zcela v kompetenci obce, která jako oprávněnou instituci určila právě odbor územního rozvoje, který je zároveň orgán územního plánování a pořizovatel Územně analytických podkladů. ÚAP (aktualizace 2024) nově obsahují výkres nazvaný „*Hranice vymezující plochy pro posouzení osvětlenosti*“, přičemž tyto hranice vymezují plochy lokalit kategorie 3 a 4 podle tabulky B.1 ČSN 73 0580-1. Podle tohoto výkresu se záměr jednoznačně nachází v ploše kategorie 4, která zahrnuje širší centrum města a zasahuje východním směrem až k ulici Spořovací a jižně až na území Vršovic, kde navazuje kategorie 3.

Odkaz odvolatelů na Znalecký posudek Ing. Maixnera ze dne 22.11.2016 nemůže obstát (posudek je přílohou námitek Mgr. Topky ze dne 6.5.2018). Jeho předmětem je posouzení původní Studie denního osvětlení a oslunění Ing. Kopačky z června 2016, která však byla překonána změnami dokumentace a následnými posudky. Posudek Ing. Maixnera se pouze zabývá chybami ve Studii zpracované Ing. Kopačkou. Zpracovatel navíc uvažuje s kategorií 2 (Dw = 32 %). Posudek byl sice vyhotoven v době, kdy ještě v ÚAP nebyla plocha kategorií 3 a 4 dle předmětné normy vyznačena, ale určení kategorie 2 je neadekvátní již jen z toho důvodu, že zpracovatel posudku zřejmě dovodil volnější strukturu zástavby z nadzemních sekcí objektu Rezidence Jeseniova, u kterých již za současného stavu některé naměřené hodnoty nevyhovují ani kategorii 3 (Dw = 29 %).

Odkaz odvolatelů na rozsudek městského soudu ze dne 17.12.2025 je rovněž nepřipadný, protože se týká problematiky zastínění v okrajové části Velká Chuchle, která není dle ÚAP součástí lokalit kategorie 3 a 4.

V části námitky odvolatelé zmiňují odkaz na *blokové činžovní domy na Ohradě, který považují za nepochopitelný s tím, že si koupili domy s výhledem do zeleně*. K námitce omezení výhledu se odvolací správní orgán vyjádřil výše. Lze shrnout, že pozemky záměru byly dlouhodobě určeny k výstavbě územně plánovací dokumentací a záměr uvažuje se zelení nad rámec minimálního požadavku územního plánu. Odvolací správní orgán v rozhodnutí nedohledal „odkaz na blokové činžovní domy na Ohradě“. Ze strany odvolatelů se jedná o zjevnou reakci na název urbanistické struktury v lokalitě 022 – Ohrada, která je stanovena v ÚAP.

b) Podle posudků stínění dojde v některých sledovaných bodech ke snížení již nyní nevyhovujících hodnoty (a to i „podhodnocené“ hodnoty Dw = 29 %!). Kde je však v současnosti parametr osvětlení pod

stanoveným limitem, nesmí záměr stav zhoršit, jakékoli zhoršování tohoto (již nyní nevyhovujícího) stavu je nepřípustné, neboť tím by se tento již nyní nevyhovující stav prohloubil (zhoršil). Na uvedeném nic nemění tvrzení stavebního úřadu, že „současně platné právní předpisy, podle nichž je záměr posuzován (mj. vyhl. č. 268/2009 Sb.), požadavek na zachování nevyhovujících hodnot denního osvětlení neobsahují“. Výslovné zakotvení uvedeného v právních předpisech by totiž bylo nadbytečné, neboť je zcela jasné, že pokud nesmí úroveň osvětlení klesnout pod normového hodnoty, tím spíše nemůže dojít ke zhoršení stavu již v současné době normové hodnoty nesplňujícího - k tomu odkaz na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne ze dne 13. 10. 2011, č. j. 10 A 138/2010-101, publikovaným pod č. 2577/2012 ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu: „Z požadavků ČSN 730580-2 vyplývá, že při posuzování vlivu stavby na stavby okolní platí zásada, že obytné místnosti, které normovým hodnotám vyhovují před realizací, musí těmto hodnotám vyhovovat i po realizaci stavby a v obytných místnostech, které již před realizací stavby normovým hodnotám nevyhovují, se nemá po realizaci navrhované stavby tento stav zhoršit. ... Pokud by bylo možno připustit mírné („přiměřené“) zhoršení současného nevyhovujícího stavu, bylo by možno dosáhnout postupnými malými změnami teoreticky v podstatě až úplného zastínění posuzovaných obytných místností. Je tedy zcela zřejmé, že akceptování výkladu, který správní orgány zaujaly, by vedlo k důsledkům zcela absurdním, a tento výklad je tedy třeba odmítnout. Je proto třeba důsledně trvat na tom, že v těch obytných místnostech, které jsou z hlediska denního osvětlení pod normovými hodnotami, nesmí v důsledku změn okolních staveb dojít k žádnému zhoršení tohoto stavu“. Realizací navrhované stavby by tedy došlo k nepřípustnému a daným poměrům nepřiměřenému zhoršení hodnot osvětlení (i oslunění) okolních domů, a tedy umístění dané stavby nemůže být akceptovatelné.

Odvolatelka Mac Gregor Pelikánová konkrétně uvedla, že její jednotka bude postižena nejsilněji s tím, že ze světlého obývacího pokoje bude kobka.

V souvislosti se zařazením lokality do kategorie 4 byla do řízení doložena Odborná expertiza „O posouzení otázek stínění okolních domů u rezidenčního projektu Jeseniova 38, Praha 3, hlavní město Praha“ (ČVUT v Praze a doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D. ze dne 9.2.2026).

K expertize se vyjádřil odvolatel Mgr. Petr Topka podáním ze dne 18.5.2026:

Odvolatel cituje z obsahu: „V dosud provedených posudcích provedená hodnocení kritériem D_w (%) platí jen v případě vyhovujícího výsledku. Jestliže výsledek stanovení činitele D_w (%) nevyhovuje požadavkům tabulky B.1 ČSN 730580-1, pak nevyhovující hodnocení posuzované místnosti může platit jen tehdy, jestliže nevyhovuje ani činitel D (%) uvnitř místnosti“. K tomu označil za nedůvěryhodnou dlouholetou obhajobu nedodržení činitele denní osvětlenosti D_w , pokud má být nyní nevýznamný. Uvedl, že žadatel (kromě jedné místnosti) nedoložil měření, jímž by doložil soulad na denní osvětlenost pomocí činitele D .

Odvolací správní orgán si je vědom, že problematika souladu s požadavky na osvětlení okolních obytných místností je pro odvolatele významná. Požadavky na dostatečné osvětlení spadají pod pojem „kvalita prostředí“. Stavební úřad se námitce pečlivě věnoval na str. 23–24 a dále na str. 45–48 rozhodnutí.

Z provedených posouzení vyplývají následující závěry:

V původním Znaleckému posudku zak. č. 294816 (zpracovatel Doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., říjen 2016) – tj. k původnímu objemu návrhu před provedenou revizí byly primárně posuzovány nejbližší objekty č.p. 2851 (parc. č. 1793/9), 2797 (parc. č. 1802/1), 2861 (parc. č. 1780/46), 2862 (parc. č. 1780/43) se závěrem, že

všechny kontrolní body vyhoví požadavkům přílohy B ČSN 73 0580-1 (min $D_w = 29 \%$) s výjimkou kontrolního bodu č. 5 v 1. NP domu č.p. 2861, který sice nevyhovuje již za současného stavu, ale v důsledku vlivu novostavby se hodnota nezmění.

Znalecký posudek, zak.č. 300-18 a 2/18, zpracovatel Fakulta stavební ČVUT - znalecký ústav a Doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., říjen 2018, se zabýval vzdálenější zástavbou č.p. 2832 (parc. č. 1811), č.p. 686 (parc. č. 1805/2), č.p. 3863 (parc. č. 1780/44) a č.p. 2860 (parc. č. 1780/45). Výsledkem posouzení byl závěr, že v případě vyhovujících hodnot za současného stavu nedojde k poklesu pod požadovaný limit $D_w = 29 \%$. V případě některých nevyhovujících hodnot dojde v některých bodech k mírnému zhoršení stávajícího stavu (na rovině zasklení). V posudku je k tomu uvedeno, že je to způsobeno dominantním stíněním objekty č.p. 2861 a 2862. Zpracovatel posudku k tomu na str. 20 odkázal na čl. 4.7.3. ČSN 730580-1, podle kterého je při návrhu staveb a jejich osvětlení nutno zohlednit plánovanou výstavbu, dle úhlu stínění podle tabulky B.1. K tomu je připojena grafika, která potvrzuje, že novostavba nepřekročí požadovaný výškový úhel 36° pro limit $D_w = 29 \%$.

Po provedené revizi, kdy došlo k ustoupení v části půdorysu v severozápadní části stavby (R 11/2020) a snížení terasovitých úrovní ve východní části (R 11/2021) byl doložen Dodatek č. 2 - Posouzení vlivu změny objemu novostavby na zastínění sousedních domů č.p. 2851, 2797, 2861, 2862 a posouzení vlivu zaokrouhlení hodnot $D_w (\%)$ na celá procenta, zak. č. 343622 (zpracovatel doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., leden 2022), ze kterého vyplývá, že zmenšením objemu objektu (snížením jeho výšky nebo půdorysným omezením) vždy dojde k odkrytí části oblohy. Toto odkrytí se projeví zvýšením hodnot osvětlení včetně hodnot $D_w (\%)$ v okolí. Posuzovanou změnou proto nemůže dojít ke zhoršení oproti výsledkům posudků zak.č. 294816 z října 2016, zak. č. 300617 z června 2017 a ČVUT z října 2018.

Posudek zak.č. 300-18 a 2/18 byl doplněn Znaleckým posudkem (doplněk č. 2) – O posouzení otázek stínění okolních domů u rezidenčního projektu Jeseniova 38, Praha 3, hlavní město Praha (zpracovatel Fakulta stavební ČVUT – znalecký ústav a Doc. Ing. Jan Kaňka, březen 2022), ve kterém byly posouzeny také vzdálenější objekty č.p. 2860 a 2863. Výsledkem je závěr, že na všech kontrolních místech dochází k zachování stávajících hodnot, pouze ve třech kontrolních bodech objektu parc. č. 2863 stále dochází k poklesu. Byla posuzována okna orientovaná směrem k záměru u sekce č.p. 2860 okna v 1. NP a ve 2. NP, u sekce č.p. 2863 okna v 1. PP a 1. NP. U oken sekce č.p. 2860 nedochází ke změně vypočtené hodnoty D_w bez záměru a se záměrem a stejně je tomu u sekce č.p. 2863 kromě dvou oken v 1. PP, kde u jednoho okna se vypočtená hodnota činitele denní osvětlenosti $D_w (\%)$ zasklení okna z vnější strany 26% snižuje na 25% (kontrolní bod 2) a u druhého okna dochází ke snížení hodnoty z 24% na 23% (bod 1); dále u jednoho okna v 1. NP dochází k poklesu z 28% na 26% (bod 2).

V návaznosti na zařazení lokality do kategorie 4 ($D_w = 24 \%$) zůstal sporým pouze kontrolní bod 1 v 1. PP, u něhož dochází ke snížení hodnoty z 24% (stávající stav bez záměru) na 23% (nový stav se záměrem). Přestože novostavba nepřekročí požadovaný výškový úhel 36° pro limit $D_w = 29 \%$ (viz výše), dochází u tohoto bodu k poklesu. Jedná se o okno v sekci č.p. 2863 v bytě v 1. PP v místnosti č. B 01.3.05 (obývací pokoj s kuchyňským koutem) orientované směrem na jihozápad do prostoru mezi čtyřmi sekcemi bytového domu (na společné podnoži). Sekce č.p. 2863 je od záměru již značně vzdálena. Nachází se v zákrytu za sekcí č.p. 2862, od které má odstup cca 4 m, a je dominantně stíněna sekcemi č.p. 2861 a 2862 (a svahelem parku).

Okno, u něhož dochází ke snížení D_w z 24 % na 23 %, je v jižní obvodové stěně místnosti, která je prokazatelně podle půdorysu tohoto podlaží osvětlena dalšími dvěma okny, resp. nárožním oknem na severozápadní straně místnosti. Tato okna jsou odvrácena od záměru, tudíž nemohou být záměrem ovlivněna. K tomu odvolací správní orgán prověřil, že vynesemím úhlu ϵ dle tabulky B.1 v příloze B ČSN 73 0580-1 – Denní osvětlení budov – základní požadavky je prokazatelné, že obě tato okna (nárožní okno) vyhoví s rezervou kategorii 1 dle tab. B.1 s limitní hodnotou D_w min. 35 % a úhlem stínění 24°; úhel vynesemý dle ČSN je cca 17°. Vycházel při tom z výškových poměrů dle výkresu D.2.1 Příčný a podélný řez, půdorysných vzdáleností z výkresu Katastrální situace s tím, že nejbližší objekt je panelový dům čp. 446, 450 a 449 na severní straně Jeseniovy ulice ve vzdálenosti min. 38,8 m. Odvolací správní orgán shrnuje, že místnost je osvětlena dvěma různými okny, z nichž jedno okno zjevně slouží k hlavnímu přístupu světla, protože s rezervou vyhovuje požadavkům ČSN, a druhé okno směřuje do „vnitrobloku“ a již od počátku nevyhovuje normovým hodnotám.

V takové situaci je zřejmé, že zastínění stávajících prostor ve smyslu požadavku § 12 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby je vyhovující.

Za účelem odstranění pochybností o úrovni denního osvětlení místnosti č. B 01.3.05 (č.p. 2863) byla doložena Odborná expertiza „O posouzení otázek stínění okolních domů u rezidenčního projektu Jeseniova 38, Praha 3, hlavní město Praha“ (zpracovatel ČVUT v Praze a doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., dne 9.2.2026). Nad rámec požadavků vyhlášky je zde proveden výpočet činitele denní osvětlenosti D (%) vodorovné roviny uvnitř místnosti dle čl. 3.2-2 ČSN 72 0580-2. Vypočtené hodnoty ve stavu bez záměru a ve stavu se záměrem jsou uvedeny v tabulce 1 na str. 8. Vše se závěrem, že hodnoty jsou a budou splněny s relativně velkou rezervou. Odvolací správní orgán k tomu připomíná, že hodnocení činitelem denní osvětlenosti D (%) zjišťovaném uvnitř místnosti je přesnějším ukazatelem skutečné úrovně denního osvětlení místnosti.

Požadavky rozsudku MS v Praze ze dne 13. 10. 2011, č. j. 10 A 138/2010-101, že nesmí dojít ke zhoršení nevyhovujícího stavu, jsou v návrhu splněny.

K námitce lze doplnit, že soulad s požadavky na proslunění okolních budov (§ 12 odst. 4 věta poslední vyhlášky č. 268/2009 Sb.) se posuzuje podle normových hodnot. Revizemi 11/2020 a 11/2021 došlo k půdorysnému ustoupení a snížení výšky záměru. Z posudků doložených k revizi dokumentace (Dodatek č. 1, leden 2022; Dodatek č. 2, leden 2022 a Doplněk č. 2, březen 2022) vyplynul závěr, že v důsledku změny dojde buď k prodloužení doby proslunění nebo doba zůstane stejná v porovnání s předchozími posudky. Posuzovaná změna objemu nemůže znamenat zhoršení proslunění okolních domů, které bude vyhovovat požadavkům ČSN 734301 Obytné budovy. Lze doplnit, že následná právní úprava obecných požadavků na výstavbu na území hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) již regulativ pro oslunění neobsahuje.

Přestože odvolatelé vnímají ovlivnění světelně technických podmínek ve svých bytech negativně, jedná se o následek výstavby, která vyhovuje požadavkům zákonných limitů. K tomu Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 22. 11. 2007, č. j. 9 As 5/2007-76, nebo ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123 uvedl: „Při posuzování možného narušení pohody bydlení je třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení.“

Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena.“

Odvolací správní orgán k tomu doplňuje, že odvolatelka Mac Gregor Pelikánová konkrétně nespecifikovala dispoziční řešení podlaží, resp. polohu svého bytu, ale z obsahu námitek vyplývá, že se jedná o byt v 1. NP objektu č.p. 2861, který zřejmě přiléhá k zalesněnému svahu. K tomu se vyjádřil zpracovatel posudků doc. Ing. Kaňka, Ph. D. v obsahu „Vyjádření k některým připomínkám veřejnosti ...“ (zak.č. 300717, červenec 2017) a uvedl, že v rámci novostavby bylo nutné terasovitě ustupovat tak, aby vyhovující podmínky proslunění a denního osvětlení i pro 1. NP domu č.p. 2861 zůstaly zachovány, přestože dům č.p. 2861 má okna obrácená proti svahu terénu a tato okna již zatížená tímto stíněním si ještě navíc sám stíní zboku hmotou své vlastní budovy. Odvolací správní orgán připomíná, že následně došlo ke zlepšení stavu v důsledku revizí 11/2020 a 11/2021.

Námítka je nedůvodná.

7. Pro umístění stavby absentuje nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Bez závazného stanoviska orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. nelze stavbu umístit. Není přitom rozhodný odkaz na vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí, neboť vyjádření tohoto orgánu nemůže zákonem předepsané závazné stanovisko nahradit tam, kde jej zákon k umístění stavby vyžaduje (zde zákon č. 114/1992 Sb.) – na základě pouhého vyjádření orgánu ochrany přírody lze dle § 65 zákona č. 114/1992 Sb. rozhodnout jen v případě, pokud není tímto zákonem stanoven jiný postup, a ten pro dotčení krajinného rázu stanoven v § 12 tohoto zákona je, neboť je v tomto případě nezbytné vydat závazné stanovisko; to zde však absentuje a stavbu tedy nelze umístit. Neobstojí přitom závěr, že se daná stavba krajinného rázu nedotýká nebo že v daném místě je dokonce „absence krajiny“, neboť stavba se bude podstatně uplatňovat jak v daném krajinném úseku, tak i z hlediska dálkových pohledů. Je třeba připomenout, že se má jednat o hmotově rozměrnou budovu o výšce 8 podlaží situovanou na úpatí pohledově exponovaného svahu.

Tato námitka je zcela shodná s námitkou uplatněnou v předchozím odvolacím řízení, ve kterém byla posouzena jako nedůvodná (srovnej str. 28-29 rozhodnutí ze dne 29.9.2020). Stavební úřad námitku totožného znění vypořádal na str. 32–33 rozhodnutí. Odvolací správní orgán považuje problematiku krajinného rázu, resp. jeho absence za vyřešenou.

Správní orgány obou stupňů k námitce vycházely ze závěrů Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí, který disponuje odborností na úseku zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Stavební úřad vyjmenoval četná vyjádření či sdělení, která byla podkladem pro závěr o absenci krajiny v dané lokalitě. K poslední revizi dokumentace (11/2021) dotčený orgán v rámci souhrnného stanoviska č.j. MHMP 427382/2022 ze dne 10.3.2022 shrnul: „Záměr se nedotýká významných krajinných prvků, zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem ani památných stromů. Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí, které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty.“ Odborný orgán opakovaně uzavřel, že záměr nevyžaduje vydání závazného stanoviska k dotčení krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Odvolací správní orgán ve shodě s dotčeným orgánem opakovaně odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu, který v rozsudku ze dne 28. 12. 2006, č.j. 6 A 83/2002-65 uvedl: „Centrální část vysoce urbanizovaného prostředí nelze bez přistoupení dalších skutečností označit za ‚krajinu‘ ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Takovou další skutečností a jinou situací by bylo, kdyby tu byl významný krajinný prvek nebo dokonce zvláště chráněné území, území přechodně chráněné atp.“ Existenci krajiny jistě nelze *a priori* vyloučit ani ve vysoce urbanizovaném prostředí (NSS ze dne 22.6.2026, č.j. 3 As 95/2025-159), ale v posuzované lokalitě se skutečně žádný prvek krajiny nenachází. Jedná se o brownfield se zbytky budov přiléhající k husté zástavbě. Pojmově tak nepřichází zásah do krajinného rázu ve smyslu narušení existence přírodní, kulturní či historické charakteristiky v úvahu. Odborné závěry nemůže zvrátit laický názor odvolatelů o existenci „pohledově exponovaného svahu“, který je navíc urbanizován. K tomu lze opakovaně odkázat na Zákresy do fotografií D.4.1, D.4.2., D.4.3, D.4.5., a Zákresy do nadhledových fotografií D.4.6, D.4.7, ze kterých je patrná existence zastavěného prostředí, ve kterém se záměr nijak zřetelně neuplatní. Vrchol s městským parkem není zástavbou v dálkových pohledech ovlivněn. K tomu lze doplnit, že „dálkové pohledy“ či případné „ovlivnění terénních horizontů“ v oblasti Žižkova spadá pod režim ochranného pásma památkové rezervace hl. m. Prahy. Příslušný orgán památkové péče k záměru opakovaně vydal kladné závazné stanovisko (k poslední revizi 11/2021 pod č.j. MHMP 321780/2022 ze dne 21.2.2022).

Námítka je nedůvodná.

8. Není doloženo, že stavba splňuje požadavky na dopravní infrastrukturu.

a) Ve stanovisku správce komunikace (TSK) je požadována a v technické zprávě stavby je uvedena výměna povrchu komunikace v ulici Jeseniova v úseku 470 m Rokycanova – Tovačovského; s touto výměnou (s komplexní opravou povrchu vozovky) počítá i stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy.

Ve spisu však není jakýkoli doklad o tom, že uvedené bude skutečně provedeno (není doložena smlouva s vlastníkem nebo smlouva o provedení těchto prací či jiný doklad), ani není nijak (například podmínkou výroku územního rozhodnutí) zajištěno, že k tomuto skutečně dojde. Stavbu není možné z tohoto důvodu umístit.

Orgán ochrany přírody by se jistě měl vyjádřit k tomu, že u parku Parukářka je absence krajiny, a ještě důkladněji ke všem rizikům pro udržitelnost plánované stavby, a to nejen v horizontu několika let - bavíme se zde zástavbě s dopadem na 100 a více let!

Dále, jak jsem uvedla výše, vůbec nerozumím a neumím si představit, jak bude zajištěn bezpečný a plynulý provoz po té úzké silnici-komunikaci odbočující z jednosměrné Jeseniově ulici k naší budově s garážemi a té nové budově s mnohonásobně více garážovými místy, přičemž všechna tato auta musejí jezdit po uvedené úzké silnici- komunikaci, přes kterou přecházejí stovky osob za hodinu, zejména spádové děti jdoucí do školek (MŠ Milíčův Dům), škol (ZŠ Chelčického, ZŠ Lupáčova), gymnázia (GYKAS Sladkovského), atd. Zdůrazňuji, že toto je jejich jediná cesta bez překonávání rušné silnice a tak většina dětí chodí BEZ doprovodu dospělých. Dále do parku jde řada osob s malými dětmi na odrážedlech, pejsky, atd. Uvedenou úzkou silnici překračují i senioři a invalidé, včetně kombinovaně postižených tlačných na vozíku a dále mongoloidní děti např. z centra Paprsek. Logicky, pokud by se umožnila stavba se skoro 300 parkovacími místy, tak by se provoz na této úzké komunikaci zvýšil přinejmenším 4x a dosavadní komunikační řešení by se stalo neudržitelným. Zavést semaforey by asi nepomohlo vzhledem ke křížení

cest a vznik zácpy v jednosměrné Jeseniově ulici, stejně jako vymýšlet nějaké megalomanské schody s vysokým převýšením přes kopec a už vůbec ne si představovat, že zde bude 24 hodin každý den stát příslušník městské policie. Osobně řešení nevidím a vůbec nechápu, že se stavebník a stavební úřad tímto nezabývají. Opakuji, dispozičně je JEN jedna možnost, jak se dostat k našemu domu s garážemi stejně jako k té plánované stavbě, tj. musíme sdílet stejnou úzkou komunikaci, přes kterou chodí denně tisíce lidí, ať již do parku či směrem na Olšanské náměstí. Tak to bylo a bude a je rozhodně povinností stavebníka a stavebního úřadu se s tímto důkladně vypořádat, udělat si feasibility rozbor a předložit udržitelné řešení pro následující desetiletí.

Námítka je po obsahové stránce variací na již uplatněné odvolací námítky. Odvolací správní orgán se výše vyjádřil k dopravnímu řešení záměru i k problematice bezpečnosti a plynulosti provozu (k námitce č. 3).

V aktualizovaném stanovisku TSK (k revizi 11/2021) čj. TSK/19772/23/1109/Me ze dne 17.8.2023 je k povrchům komunikací a chodníků uvedeno: „Požadujeme, aby investor provedl před zahájením stavby na vlastní náklady pasportní fotodokumentaci vozovky komunikace Jeseniova a komunikací, po nichž bude vedena staveništní doprava, a předal ji přímo oddělení 1320 TSK (pracoviště Štěpánská 544/1, Praha 2) před uzavíráním nájemní smlouvy. Po dokončení celé stavby budeme požadovat provést v nezbytném rozsahu a po dohodě a oddělením 1320 TSK opravu, popř. rekonstrukci, těchto stavbou a staveništní dopravou případně poškozených komunikací – nutná finanční rezerva na tyto stavební práce.“ Stanovisko také obsahuje požadavky na povrchy/souvrství komunikací a chodníků narušených výkopy pro pokládku inženýrských sítí.

Vymahatelnost požadavku na úpravy povrchů navazujících komunikací je zakotvena v podmínce č. 22 územního rozhodnutí.

Orgán ochrany prostředí se z hlediska absence krajiny do řízení vyjádřil opakovaně (viz výše). Význam námítky „rizika udržitelnosti plánované stavby“ není odvolacímu správnímu orgánu zřejmý.

Námítka je nedůvodná.

b) Stavba využívá pěšího asfaltového chodníku do parku Parukářka pro výjezd z parkoviště areálu.

Po chodníku běhají a jezdí dolů z Parukářky malé děti na kolech a odrážedlech a kombinovat toto s výjezdem aut je velmi nevhodné a nebezpečné. Chodník není z hlediska svého dopravně – technického uzpůsoben na zatížení od dopravy osobních a nákladních aut (úzký chodník do parku nebyl na takovou funkci uvažován). Realizace stavby by ohrozila chodce (včetně dětí) na pěším chodníku do parku.

Jelikož stavební úřad odkazuje pro zamítnutí námitek týkajících se dopravy na stanoviska silničního správního úřadu vydaná k dané stavbě, tj. na stanoviska ÚMČ Praha 3, odboru dopravy a stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru pozemních komunikací a drah odvolatel žádá, aby byla dle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem tato závazná stanoviska silničního správního úřadu vydaná k dané stavbě. Tato stanoviska jsou kladná (souhlasná), ačkoli by na základě výše uvedeného měla být nesouhlasná, neboť stavba nesplňuje požadavky na plynulé a bezpečné řešení dopravy na přilehlých pozemních komunikacích, jak je odůvodněno výše.

K námitce je dále zopakována obava odvolatelů z přetížení přístupové komunikace a obava o bezpečnost pěších účastníků provozu, zejména dětí.

Odvolací správní orgán dopravní řešení záměru a jeho vliv na bezpečnost provozu posoudil k námitce č. 3 na základě odborných podkladů včetně revizních závazných stanovisek.

Primárně byla bezpečnost místa napojení posouzena v rámci samostatného řízení o připojení na komunikaci, které bylo povoleno rozhodnutím ÚMČ Praha 3, odboru dopravy sp. zn. S ÚMČ P3 122623/2016, zn. OD/3052/16/Ku ze dne 17.2.2017, na základě stanoviska Policie České republiky, Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy – odboru služby dopravní policie ze dne 15.2.2017, čj. KRPA-56118—1/ČJ-2017-0000DŽ.

K záměru bylo v průběhu odvolacího řízení doplněno aktualizované závazné stanovisko ÚMČ P3, odboru dopravy č. j. OD/0819/25/Ku, sp. zn. S ÚMČ P3 241188/2025 ze dne 22.5.2025 s podmínkami, které byly změnou rozhodnutí zahrnuty do jeho výrokové části. Závazné stanovisko silničního správního úřadu obsahuje doporučení, aby vydané rozhodnutí o připojení ze dne 17.2.2017 bylo aktualizováno, pokud stavba nebude povolena do 3 let od vydání stanoviska.

Pro stupeň územního řízení byly dopravní situace a napojení záměru na stávající komunikační síť posouzeny dostatečně, pro podrobnější řešení (včetně dopravního značení) bude prostor v řízení povolení stavby (resp. v řízení o povolení záměru).

Námítka, že *stavba využívá pěšího asfaltového chodníku do parku Parukářka pro výjezd z parkoviště areálu*, nemá oporu v obsahu dokumentace.

Chodník pro pěší a cyklisty je stávající a stávající je i jeho napojení na komunikaci se zaniklým názvem Kaplířova. Součástí záměru je pouze úprava prostoru křižovatky a navazující části stezky. Severně kolem sousední Rezidence Jeseniova je vedena pojižděná zpevněná plocha (nevidovaná jednosměrná účelová komunikace se zamezením průjezdu závorami na vjezdu i výjezdu), která je napojena na křižení s ulicí se zaniklým názvem Kaplířova, a na kterou v prodloužení západním směrem navazuje výše zmíněný chodník pro pěší a cyklisty pro přístup do parku Parukářka. Dopravní obsluha záměru je navržena jižním směrem po stávající areálové komunikaci, která bude rozšířena. Z této areálové komunikace je také navržena odbočka západním směrem, která bude zajišťovat dopravní obsluhu zpevněné parkovací plochy v severní části záměru, a která vede rovnoběžně s předmětným chodníkem (resp. stezkou). Veškerá doprava po realizaci bytového domu je navržena po nové (v části upravené) komunikaci napojené na stávající komunikaci zhruba v místě, kde nyní stojí objekt č.p. 330/38, který bude odstraněn. Po této nové komunikaci bude příjezd k vjezdům/výjezdům do podzemních garáží i příjezd k venkovním parkovacím stáním na zpevněné ploše severně od záměru. Po této komunikaci je zajištěn příjezd i pro vozy svozu komunálního odpadu. Dokumentace obsahuje pouze možnost využití stávajícího chodníku pro vozy IZS. Lze doplnit, že STZ v bodě B.8 písm. a) Popis tras staveništní dopravy neuvažuje s využitím chodníku ani pro staveništní dopravu. Dopravní opatření po dobu výstavby budou řešena v samostatném řízení před zahájením stavby v souladu s podmínkou č. 3 závazného stanoviska SSÚ ze dne 22.5.2025.

Námítka je nedůvodná.

Odvolatel Ing. Jiří Maruška nad rámec shodných odvolacích námitek uplatnil námitku odlišného obsahu:

Nedostatečné zajištění veřejných služeb (školství, zdravotnictví a další vybavenost)

Stavební úřad se nezabýval ani tím, zda je území schopno pojmout výrazný přírůstek nových obyvatel z hlediska dostupnosti škol, školek, zdravotní péče a další občanské vybavenosti – doplňkových služeb

sociálních, kulturních, sportovních, volnočasových. Přestože se jedná o veřejné služby nutné pro zajištění kvality bydlení, dokumentace k tomu mlčí. Podle § 90 písm. b), e) stavebního zákona i obecných zásad (např. § 3, § 50 odst. 3 a 4 správního řádu) je třeba zkoumat, zda stavba nevyvolá nepřiměřené přetížení základní infrastruktury v území, do níž patří právě školní a zdravotní zařízení.

Hlediska posuzování záměru v územním řízení jsou stanovena v ust. § 90 stavebního zákona (viz výše k námitce č. 3). Přestože stavby občanského vybavení spadají pod veřejnou infrastrukturu [§ 2 písm. k) stavebního zákona], podle § 90 písm. d) stavebního zákona je hlediskem posuzování v územním řízení pouze soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (také součást veřejné infrastruktury). V rámci územního řízení stavební zákon nestanoví obecnou povinnost stavebního úřadu posoudit, jak záměr zasahuje do občanské vybavenosti daného území. Stavební úřad proto nemá pravomoc posuzovat, zda se v území nachází dostatek školských, zdravotnických či dalších zařízení, resp. požadovat po žadateli o vydání územního rozhodnutí zajištění těchto služeb. Takový požadavek by musel vyplynout z obsahu územně plánovací dokumentace. Právě územní plán stanoví mj. koncepci veřejné infrastruktury (§ 43 stavebního zákona). V posuzovaném případě je záměr umisťován do plochy SV (všeobecně smíšené). Pokud by existovala reálná potřeba umístit na pozemcích záměru stavbu občanské vybavenosti, byly by pozemky záměru zahrnuty do plochy VV – veřejného vybavení, kam se stavby občanské vybavenosti primárně umisťují, případně mohla být tato potřeba v rámci plochy SV vyjádřena pevnou či plovoucí značkou VV, což se nestalo. Zbývá doplnit, že v územně plánovací dokumentaci není na pozemcích záměru vymezena veřejně prospěšná stavba pro občanskou vybavenost.

Námítka je nedůvodná.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí bylo v části v rozporu s právními předpisy, proto napadené rozhodnutí změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků není ukládána povinnost a nehrozí mu tak újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

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

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

Ing. Markéta Vacínová

ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. ARCHITEKTONICKÝ ATELIER ALEŠ, s.r.o., IDDS: xfm45u

sídlo: Podolská č.p. 888/12, Praha 4-Braník, 147 00 Praha 47

zastoupení pro: WH Estate s.r.o., Čistovická 1700/62, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

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

3. Městská část Praha 3, IDDS: eqkbt8g

sídlo: Havlíčkovo náměstí č.p. 700/9, 130 00 Praha 3-Žižkov

4. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

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

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

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

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

7. SITEL, spol. s r.o., IDDS: 69779z9

sídlo: Baarova č.p. 957/15, 140 00 Praha 4-Michle

8. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

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

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

10. Společenství pro dům Rezidence Jeseniova 50, Praha 3, IDDS: rx3sawd

sídlo: Jeseniova č.p. 2863/50, 130 00 Praha 3-Žižkov

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

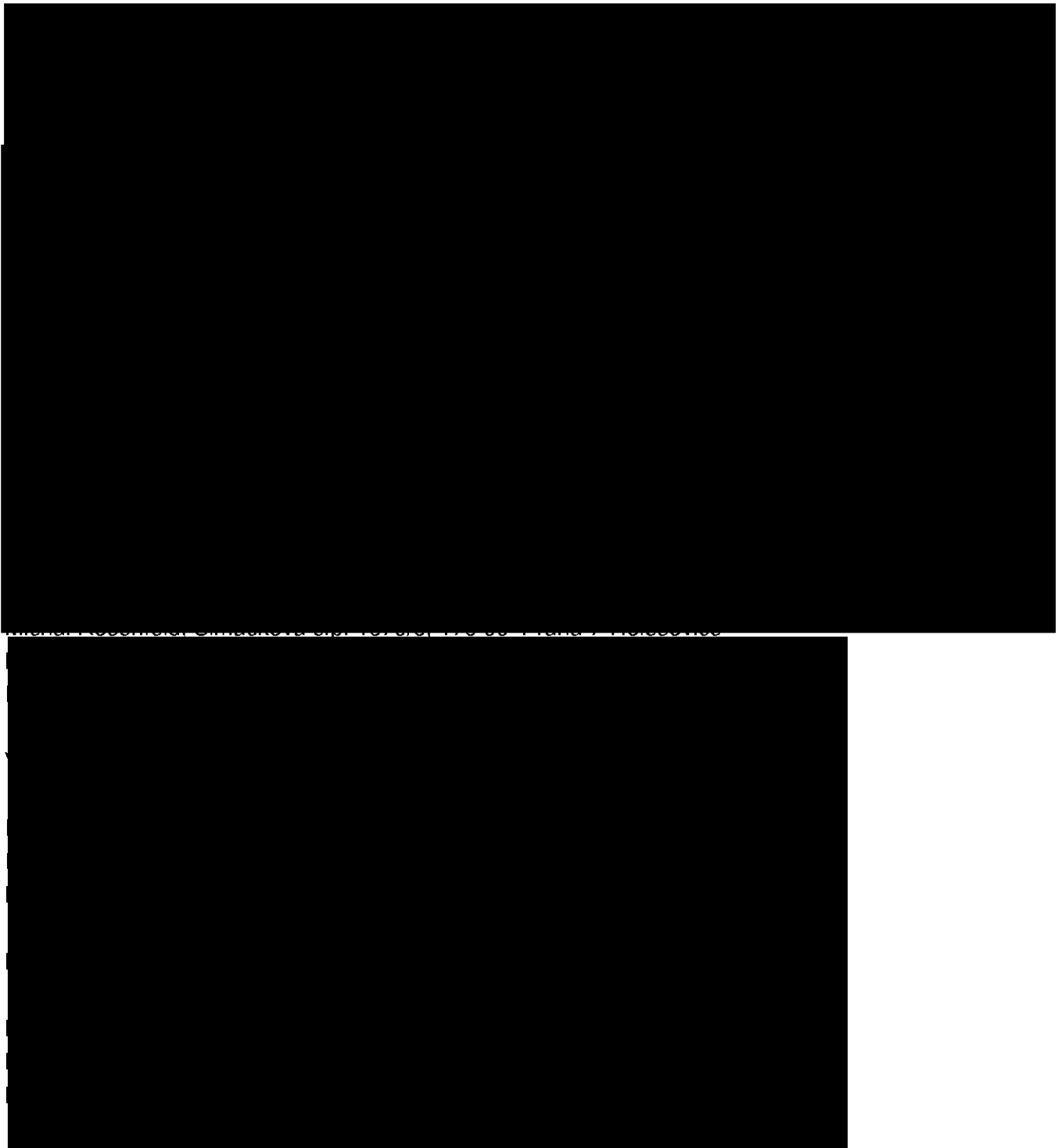
21.

22.

23.

24.

25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
36.
37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.
46.



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

47. 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

48. Úřad městské části Praha 3, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS:
eqkbt8g

sídlo: Havlíčkovo náměstí č.p. 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

III. ostatní

49. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
50. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
51. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
52. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace - evidence ÚR, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
53. Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, Seifertova č.p. 559/51, 130 00 Praha 3 – Žižkov

+ SPIS

+ Odborná expertiza (ČVUT, doc. Ing. Jan Kaňka, Ph.D., 9. 2. 2026)

+ MHMP ÚZR č.j. MHMP 1079404/2025 ze dne 5.11.2025 (kopie)

+ 2 x kopie DOSS

Na vědomí

54. WH Estate s.r.o., IDDS: qyqbxc6
sídlo: Čistovická č.p. 1700/62, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

MHMP STR/Pr