

*DATOVOU ZPRÁVOU*

**Magistrát hlavního města Prahy**

Mariánské nám. 2/2

110 01 Praha 1

*prostřednictvím*

**Úřad městské části Praha 10**

Odbor stavební

Vinohradská 3218/169

100 00 Praha 10

Ke sp. zn.: OST 517279/2023/La

K č. j. P10-232086/2025

V Praze dne 22. 7. 2026

**Odvolatel:** **Richard Morton**, dat. nar. 22. 6. 1966, bytem Břehová 208/8, 110 00 Praha 1

**Zastoupen:** **Mgr. Martinem Mládkem**, ev. č. ČAK 9960, advokátem ve společnosti INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8

**Stavebník:** **Magnolia Invest s.r.o.**, IČO: 283 63 566, se sídlem Kobrava č.p. 3331/3, 150 00 Praha-Smíchov

**Věc:** **Odvolání proti společnému povolení a povolení výjimky**

**I. Úvod**

- [1] Úřad městské části Praha 10, odbor stavební („**Stavební úřad**“), rozhodnutím ze dne 30. 6. 2026, č. j. P10-232086/2025, sp. zn. OST 517279/2023/La („**Rozhodnutí**“), výrokem I. povolil výjimku z požadavku stanoveného v bodu 2.0.2 přílohy č. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb. a výrokem II. schválil stavební záměr nazvaný „**Magnolia Projekt – Praha Vršovice zástavba proluky Krymská–Moskevská**“ Praha 10 - Vršovice, při ul. Moskevská, zahrnující zejména novostavbu polyfunkčního domu o maximálně osmi nadzemních a čtyřech podzemních podlažích a související stavby a terénní úpravy, který má být realizován na pozemcích parc. č. 359/2, 362, 363, 364/3, 364/4, 365/1, 365/2, 366/3, 366/4, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3, 372/4, 373, 2456, 2458 vše v katastrálním území Vršovice („**Záměr**“).

- [2] Rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou a na úřední desce Stavebního úřadu bylo vyvěšeno dne **7. 7. 2026**. Podle § 25 odst. 2 ve spojení s § 40 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, se písemnost považuje za doručenou patnáctým dnem po jejím vyvěšení. **Napadené rozhodnutí tak bylo Odvolateli doručeno dne 22. 7. 2026.** Posledním dnem patnáctidenní lhůty pro podání odvolání je proto **6. 8. 2026**. Odvolání je tedy podáno včas v zákonné lhůtě.
- [3] Odvolatel je vlastníkem bytové jednotky č. 509 v budově č. p. 77/4, která je součástí pozemku parc. č. 361 v katastrálním území Vršovice a bezprostředně sousedí s pozemky dotčenými Záměrem. **Vlastnické právo Odvolatele může být umístěním a provedením Záměru přímo dotčeno**, zejména v důsledku podstatného zhoršení denního osvětlení jeho bytové jednotky, mimořádného přiblížení stavební hmoty k jeho bytu a terase, rizik spojených se zajištěním stavební jámy v bezprostřední blízkosti základů sousedního domu a obecně zhoršení kvality prostředí.
- [4] **Odvolatel tímto podává podle § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu proti Rozhodnutí v celém rozsahu odvolání**, neboť Rozhodnutí trpí vadami nepřezkoumatelnosti, nezákonnosti a věcné nesprávnosti.

## II. Odůvodnění odvolání

### a) Záměr není umísťován do proluky

- [5] Odvolatel již ve svých námitkách namítal, že pozemky dotčené Záměrem nepředstavují proluku a že na Záměr proto nelze aplikovat zvláštní pravidla a úlevy spojené se zástavbou proluk. Při posouzení této otázky Odvolatel výslovně poukázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 4. 2024, č. j. 8 As 35/2023-43, jehož závěry jsou pro posuzovanou věc zásadní. Stavební úřad se však s touto judikaturou ani s konkrétní argumentací Odvolatele věcně nevypořádal.

#### ***Materiální znaky proluky podle judikatury Nejvyššího správního soudu***

- [6] Nejvyšší správní soud v citovaném rozsudku vyložil, že prolukou se rozumí mezera v souvislé zástavbě, popř. v jejím rohu. **Samotná existence nezastavěného či k zastavění určeného prostoru však pro závěr o existenci proluky nepostačuje. Rozhodující je materiální vztah tohoto prostoru k okolní zástavbě.**
- [7] Podle Nejvyššího správního soudu musí mít souvislost okolní zástavby na danou mezeru takový vliv, ***„že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část zejména objemových vlastností záměru. Respektování okolní zástavby lze chápat jako pokračování v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou, přičemž míra a způsob tohoto pokračování a otázku konkrétního projevu homogenity je třeba posuzovat individuálně pro každý případ. Vzniklá mezera se naopak nepovažuje se proluku, jestliže záměr v ní plánovaný musí splňovat pouze právní požadavky na výstavbu, nikoliv konkrétní danost okolních staveb, která by jinak relativně úzce předjímala umístění, rozměry či orientaci záměru. Návaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně-faktická, nikoliv jen územní.“***
- [8] Nejvyšší správní soud tím zřetelně odlišil skutečnou proluku od pouhého nezastavěného prostoru v zastavitelném území. Pro závěr, že určitý prostor představuje proluku, nepostačuje, že je podle územně plánovací dokumentace určen k zastavění, že se nachází v širším zastavěném území nebo že je jako proluka označen v některém z územně analytických či koncepčních podkladů. **Podstatné je,**

**zda v bezprostředním okolí existuje souvislá a dostatečně homogenní zástavba, která konkrétně předurčuje umístění, půdorys, rozměry, výšku, orientaci a další prostorové vlastnosti nové stavby.**

- [9] **Uvedené požadavky odpovídají také definici proluky podle § 2 písm. r) Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy,** kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), v rozhodném znění („PSP“), podle níž se prolukou rozumí chybějící část zástavby, a to: blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku či souboru pozemků ve stávající zástavbě, která je určena k zastavění a vymezena stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.
- [10] Ani tuto definici nelze vykládat pouze formálně. **Pojem „chybějící část zástavby“ předpokládá existenci takové stávající zástavby, do níž má být nová stavba jako její chybějící, stavebně a prostorově navazující část skutečně doplněna.**
- [11] Posouzení existence proluky proto musí být vždy materiální a založené na konkrétním vyhodnocení skutečných stavebních a prostorových poměrů v místě. **Stavební úřad musí identifikovat stávající souvislou zástavbu, popsat její společné prostorové charakteristiky a vysvětlit, jakými konkrétními parametry tato zástavba předurčuje podobu záměru.** Bez takového posouzení nelze využít zvláštního režimu určeného pro doplnění proluk.

***V posuzovaném bloku neexistuje souvislá a homogenní zástavba předurčující podobu Záměru***

- [12] V nyní posuzované věci uvedené materiální předpoklady naplněny nejsou. **Ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Kodaňská, Dánská a Moskevská neexistuje souvislá a homogenní zástavba, která by předurčovala objemové a prostorové vlastnosti Záměru.**
- [13] V tomto bloku se nacházejí pouze dvě stávající stavby, a to budova č. p. 77/4 a budova č. p. 1515. Tyto dvě stavby nevytvářejí souvislou ani homogenní zástavbu. Jde o stavby odlišné svou výškou, hmotou, půdorysným rozsahem, funkcí i umístěním v rámci bloku. Budova č. p. 77/4 je rohovým vícepodlažním bytovým domem, zatímco budova č. p. 1515 je nízkým objektem odlišného stavebního a funkčního charakteru. **Mezi těmito stavbami proto neexistuje společná prostorová nebo hmotová charakteristika, která by mohla předurčit konkrétní podobu Záměru.**
- [14] Tuto skutečnost potvrzuje také samotná podoba Záměru. **Záměr není navržen jako jednoduché stavební či hmotové pokračování jedné existující řady staveb. Tvoří jej rozsáhlý polyfunkční komplex dosahující až osmi nadzemních a čtyř podzemních podlaží, jehož hmota zasahuje hluboko do vnitřní části bloku.** Jeho konkrétní umístění, půdorys, hloubka zastavění a vnitřní členění tak nejsou výsledkem stavebně-faktické návaznosti na souvislou okolní zástavbu, nýbrž samostatného projektového řešení rozsáhlého souboru pozemků.

***Stavební úřad rezignoval na materiální posouzení existence proluky***

- [15] Stavební úřad se těmito skutečnostmi vůbec nezabýval. Namísto individuálního posouzení Stavební úřad vyšel převážně z formálních podkladů, zejména z určení pozemků k zastavění, obecného zařazení lokality do blokové struktury a označení prostoru jako proluky v podkladech IPR Praha. **Tím však Stavební úřad**

**posoudil pouze širší územní kontext a možnost budoucího zastavění pozemků, nikoli existenci proluky v materiálním smyslu.**

- [16] Označení území v analytickém nebo koncepčním podkladu nemůže nahradit správní úvahu založenou na skutečném stavu v místě. Stejně tak z toho, že jsou pozemky podle územního plánu zastavitelné, nelze dovodit, že jde o proluku. Územní plán vymezuje přípustnost určitého způsobu využití území, nikoli automatické splnění podmínek pro použití zvláštních úlev určených pro zástavbu proluk.
- [17] Ani skutečnost, že se na části dotčených pozemků v minulosti nacházely stavby, sama o sobě neprokazuje současnou existenci proluky. Rozhodné nejsou pouze okolnosti vzniku nezastavěného prostoru, nýbrž především současné stavebně-faktické poměry a existence takové okolní zástavby, která předurčuje prostorové vlastnosti doplňovaného Záměru. Historické podklady navíc neprokazují existenci souvislé homogenní zástavby odpovídající dnešnímu Záměru. Naopak dokládají nižší, prostorově členěnou zástavbu a stavební mezeru u domu č. p. 77/4.
- [18] Stavební úřad tak zaměnil otázku, zda lze předmětné pozemky zastavět, za odlišnou otázku, zda jejich zastavění představuje doplnění proluky. **Zastavitelný pozemek se nestává prolukou pouze proto, že se nachází uvnitř širšího zastavěného území nebo že je v nezávazném podkladu jako proluka označen.**
- [19] Rozhodnutí se nadto vůbec nevypořádává s podstatou rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 35/2023-43, přestože na něj Odvolatel ve svých námitkách výslovně odkázal a jeho závěry vztáhl ke konkrétním poměrům posuzovaného bloku. **Stavební úřad nevysvětlil, proč považuje podmínku faktického předurčení prostorových vlastností Záměru za splněnou, ani neuvedl, v čem má spočívat pokračování Záměru v homogenitě okolní zástavby.**
- [20] Takový postup je v rozporu s § 68 odst. 3 správního řádu, podle něhož musí odůvodnění rozhodnutí obsahovat úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů, a informaci o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků. **Stavební úřad nemůže konkrétní právní argumentaci účastníka opřenou o přílehlavou judikaturu pominout a nahradit ji pouhým konstatováním závěru, že se o proluku jedná.**
- [21] **Rozhodnutí současně neodpovídá požadavku § 3 správního řádu, neboť Stavební úřad nezjistil skutkový stav v rozsahu nezbytném pro posouzení existence proluky.** Podle § 50 odst. 3 a 4 správního řádu měl zjistit všechny rozhodné okolnosti a hodnotit podklady jednotlivě i ve vzájemných souvislostech. To vyžadovalo zejména konkrétní analýzu stavební struktury posuzovaného bloku, nikoli pouze převzetí formálního označení z územně analytických podkladů.

#### ***Důsledky nesprávného posouzení***

- [22] Nesprávný závěr o existenci proluky má zásadní význam pro celé posouzení Záměru. Stavební úřad na tomto závěru založil použití zvláštních pravidel uplatňovaných při zástavbě proluk, zejména při posouzení odstupů, denního osvětlení a vztahu Záměru k okolní zástavbě.
- [23] **Nejsou-li však splněny materiální znaky proluky, musí být Záměr posuzován jako běžná nová stavba, a to při plném uplatnění obecných požadavků na výstavbu.** Nesprávná kvalifikace území jako proluky proto přímo ovlivňuje zákonnost navazujících závěrů Stavebního úřadu, včetně posouzení zastínění bytové jednotky Odvolatele.

- [24] **Odvolatel proto setrvává na tom, že Záměr není umísťován do proluky,** neboť ve stavebním bloku vymezeném ulicemi Kodaňská, Dánská a Moskevská neexistuje souvislá a homogenní zástavba, která by fakticky předurčovala jeho objemové a prostorové vlastnosti. Rozhodnutí je v této části založeno na nesprávném právním posouzení, nedostatečně zjištěném skutkovém stavu a nevypořádání zásadní námitky Odvolatele, a je proto v rozporu s § 3, § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 správního řádu.

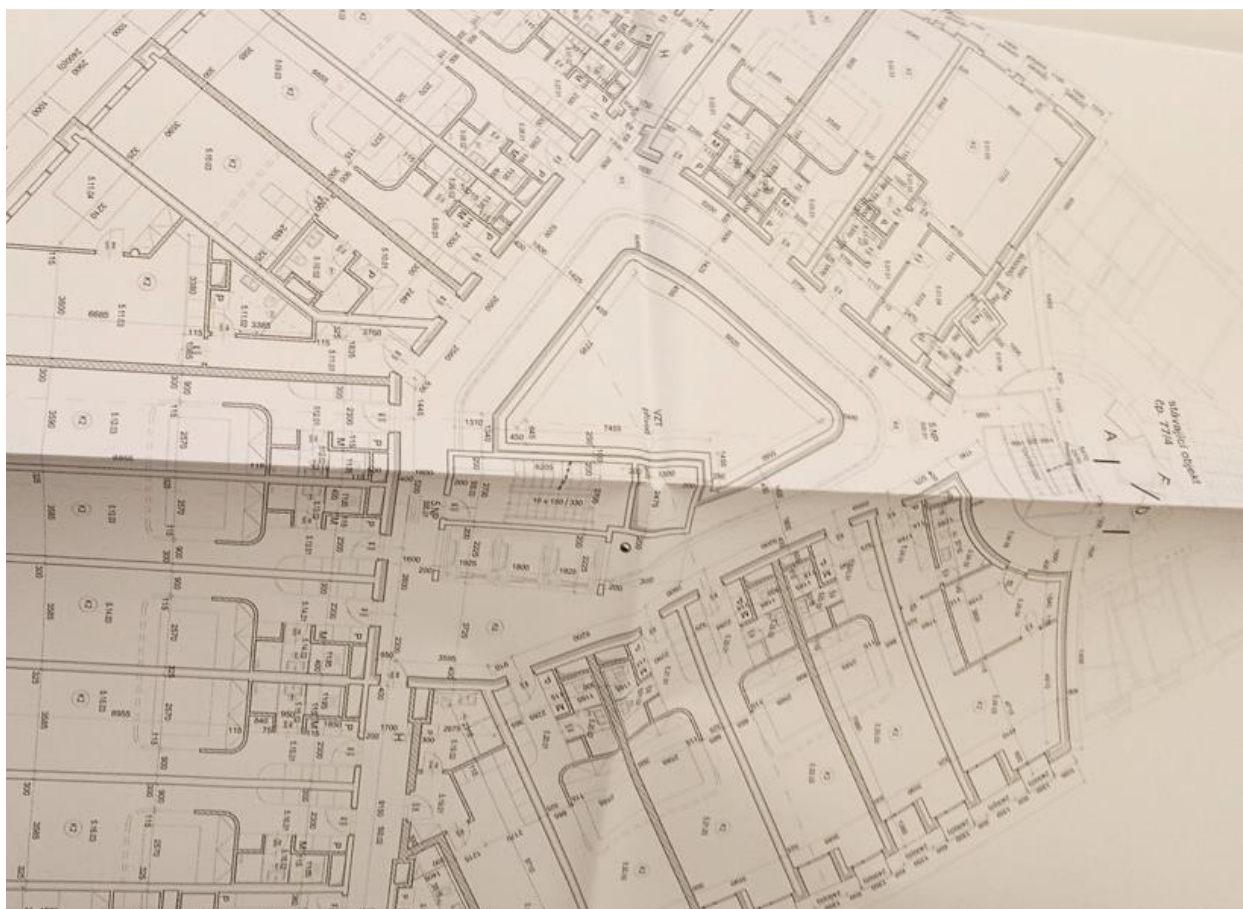
**b) Neúplné a nesprávné posouzení souladu Záměru s charakterem území**

- [25] **Odvolatel dále namítá, že Stavební úřad neúplně a nesprávně posoudil soulad Záměru s charakterem území.** Toto pochybení úzce souvisí s nesprávným závěrem, že je Záměr umísťován do proluky. I kdyby však odvolací správní orgán dospěl k závěru, že předmětné pozemky proluku představují, Záměr nespĺňuje základní požadavek, aby svým objemem, výškou, hloubkou a prostorovým uspořádáním navazoval na stávající okolní zástavbu.
- [26] Záměr je proto v rozporu s § 20 odst. 1 PSP, dle kterého je při umísťování staveb nutné přihlídnout k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Povolení Záměru dále porušuje i § 28 odst. 2 PSP, neboť hloubka zastavění a výška Záměru neodpovídají okolní zástavbě.

***Záměr nerespektuje hloubku okolní zástavby a fakticky eliminuje vnitroblok***

- [27] Stavební úřad v Rozhodnutí sice obecně uvádí, že při posouzení Záměru je rozhodující zejména jeho výška a hmota, tyto parametry však následně řádně neporovnává se skutečnými poměry okolní zástavby. **Pokud by takové srovnání provedl, musel by dospět k závěru, že Záměr svou výškou, půdorysným rozsahem i hloubkou okolní zástavbu přesahuje.**
- [28] Z hlediska charakteru území je zásadní zejména hloubka zastavění. Záměr neodpovídá půdorysnému rozsahu staveb, které se v rozhodném území nacházejí, ale zasahuje svou hmotou hluboko do vnitřní části bloku. Tím fakticky zastavuje převážnou část dotčených pozemků a eliminuje prostor, který by při respektování místní urbanistické struktury tvořil vnitroblok.
- [29] Na následujících výřezech je patrné, jaká je typická hloubka zástavby a rozlehlost vnitrobloku v dané lokalitě (viz první výřez z ÚAP). Na následujícím výřezu z projektové dokumentace je pak zjevný jen minimální prostor pro vnitroblok, který bude ponechán po realizaci Záměru.





- [30] **Z uvedených výřezů je patrné, že Záměr svou hloubkou vůbec nereflextuje stávající zástavbu.** Nejde o přirozené pokračování obvodové blokové zástavby s volným vnitřním prostorem, nýbrž o rozsáhlou stavební hmotu, která zasahuje do prostoru, jenž je v okolních blocích ponechán jako nezastavěný vnitroblok.
- [31] **Stavební úřad se soustředil převážně na maximální výšku Záměru, avšak hloubku zastavění, celkový půdorysný rozsah a zastavění vnitřní části bloku věcně nevyhodnotil.** Zaměnil tak jednu dílčí charakteristiku stavby za komplexní posouzení jejího objemu a vztahu k urbanistické struktuře území.
- [32] Výška stavby, počet jejích podlaží, půdorysný rozsah a hloubka zastavění přitom představují samostatné parametry. Ani případné dodržení určité maximální výšky nemůže samo o sobě ospravedlnit takovou hloubku a intenzitu zastavění, která nemá v okolní zástavbě obdoby.
- [33] **Z výše uvedeného plyne, že znakem relevantního území jsou rozlehlé vnitrobloky s významným podílem nezastavěných ploch a zeleně, včetně vzrostlých stromů.** Tento znak se v rozhodném území opakuje a představuje podstatnou součást jeho urbanistického charakteru.
- [34] Vnitroblok zde není pouze „zbytkovým“ prostorem mezi stavbami. Plní řadu podstatných funkcí, zejména zachovává přiměřené světelné a prostorové poměry, vytváří klidovou část bloku, umožňuje

umístění zeleně a vzrostlých stromů, omezuje přehřívání území, snižuje hlukovou a pohledovou expozici bytů a zachovává soukromí osob užívajících okolní byty, balkony a terasy.

- [35] **Záměr tuto charakteristiku území nerespektuje.** Dotčené pozemky svou stavební hmotou fakticky téměř zcela zastavuje a pro klasický vnitroblok srovnatelný s okolními bloky neponechává odpovídající prostor. Navržený vnitřní prostor nelze s ohledem na jeho rozměry, uzavřenost a vztah k rozsáhlé hmotě Záměru považovat za rovnocenný vnitroblok. Svou funkcí a prostorovým uspořádáním se blíží spíše světlíku či dílčímu atriu.
- [36] Tuto vadu nelze zhojit ani poukazem na další atrium vytvořené až ve vyšších nadzemních podlažích. Atrium ve vyšší úrovni nenahrazuje nezastavěný prostor ve vnitřní části bloku na úrovni terénu. Nemůže plnit totožnou urbanistickou, mikroklimatickou, vegetační ani klidovou funkci jako skutečný vnitroblok se zelení.
- [37] Stavební úřad odmítl námitku Odvolatele také s poukazem na to, že posuzovaný blok je relativně malý. Taková argumentace však není přijatelná. **Malá rozloha bloku nemůže sama o sobě ospravedlnit jeho téměř úplné zastavění.** Naopak, má-li Záměr respektovat charakter okolní blokové zástavby, musí být rozsah stavební hmoty přizpůsoben velikosti daného bloku tak, aby zůstala zachována jeho charakteristická prostorová struktura.
- [38] Stavebník nemůže z malé rozlohy bloku dovozovat oprávnění zastavět jej intenzivněji než bloky okolní. Takový přístup by vedl k opačnému výsledku, než jaký vyžaduje § 20 PSP: **namísto přizpůsobení Záměru charakteru místa by byl charakter místa podřízen maximalizaci rozsahu Záměru.**
- [39] Pokud by Záměr respektoval převažující hloubku okolní zástavby a zachoval obvodový charakter blokové struktury, vznikl by na dotčených pozemcích standardní, prostorově přiměřený vnitroblok se zelení, obdobný vnitroblokům v okolním území. Skutečnost, že Záměr takový prostor nevytváří, není nevyhnutelným důsledkem velikosti bloku, ale důsledkem jeho nadměrného půdorysného rozsahu a hloubky zastavění.

#### ***Záměr nerespektuje výšku a podlažnost okolní zástavby***

- [40] Záměr nerespektuje charakter území ani z hlediska výšky a počtu podlaží. Podle Stavebního úřadu má Záměr dosahovat výšky přibližně 25 m a mít až osm nadzemních podlaží. Z ÚAP, na něž Odvolatel ve svých námitkách odkazoval, však vyplývá, že se stavba s takovou podlažností v relevantním území běžně nevyskytuje.
- [41] **Podlažnost okolních budov se podle předložených podkladů pohybuje převážně mezi třemi až pěti nadzemními podlažími.** Ojedinelá stavba s vyšším počtem podlaží nemůže sama založit převažující charakter území. Při určování charakteru území je nutné vycházet z převažujících a typických znaků zástavby, nikoli z jednotlivých výjimečných objektů.
- [42] Odpovídající posouzení proto muselo hodnotit Záměr jako celek. Osmipodlažní polyfunkční objekt o výšce přibližně 25 m a se čtyřmi podzemními podlažími nelze zařadit do okolní zástavby pouze na základě toho, že některý jeho výškový bod případně nepřekročí nejvyšší bod jedné ze sousedních budov. **Z ÚAP přitom vyplývá, že se v dané lokalitě nachází nižší zástavba.**



[43] Závěr Stavebního úřadu o výškové a hmotové návaznosti Záměru proto nemá dostatečný podklad v ÚAP ani ve skutečných stavebních poměrech v místě. Pokud se v relevantní lokalitě stavby o výšce přibližně 25 m a osmi nadzemních podlažích nevyskytují, nemohl Stavební úřad bez podrobné a přesvědčivé urbanistické analýzy uzavřít, že Záměr okolní výškovou hladinu respektuje.

- [44] Stavební úřad obecně při posouzení Záměru izolovaně zdůraznil některé jednotlivé parametry, které mají podle jeho názoru svědčit o souladu s okolní zástavbou. Neprovedl však skutečné srovnání Záměru s převažujícími znaky relevantního území. V Rozhodnutí chybí konkrétní údaje o okolních stavbách a blocích, jejich výšce, podlažnosti, hloubce a míře zastavění. **Závěr o souladu Záměru s charakterem území je proto převážně deklaratorní a nelze jej na základě odůvodnění Rozhodnutí věcně přezkoumat.**

***Nesoulad s charakterem území vede k nepřiměřeným imisím a snížení kvality prostředí***

- [45] Popsaný nesoulad není pouze otázkou urbanistického či architektonického hodnocení. **Nadměrná výška, hmota a hloubka Záměru a téměř úplné zastavění dotčených pozemků mají přímý dopad na vlastnické právo Odvolatele a kvalitu prostředí v jeho bytové jednotce a na terase.**
- [46] Právě proto, že Záměr nerespektuje měřítko a prostorovou strukturu okolní zástavby, vyvolává vůči nemovitosti Odvolatele účinky, které svou intenzitou neodpovídají místním poměrům, zejména:
- podstatné zastínění a zhoršení denního osvětlení,
  - zvýšenou hlukovou zátěž,
  - sálavé teplo z rozsáhlých ploch střech a fasád,
  - pohledové imise a zásah do soukromí,
  - mimořádné přiblížení rozsáhlé stavební hmoty k bytu a terase Odvolatele,
  - omezení otevřenosti prostoru a výhledu,
  - celkové zhoršení možnosti obvyklého užívání bytové jednotky a terasy.
- [47] Jednotlivé účinky Záměru nelze posuzovat izolovaně. Jsou společným důsledkem jeho objemu, výšky, hloubky zastavění a absence odpovídajícího vnitrobloku. Kdyby Záměr respektoval převažující hloubku a hmotové uspořádání okolní zástavby, byla by jeho stavební hmota od nemovitosti Odvolatele prostorově oddělena standardním vnitroblokem a uvedené účinky by byly podstatně nižší.
- [48] Odvolatel si je vědom, že městské území není neměnné, že v něm nelze vyloučit další výstavbu a že vlastník sousední nemovitosti nemá právo na absolutní zachování dosavadního stavu okolí. To však neznamená, že lze v městském území umístit stavbu jakéhokoli objemu a prostorového uspořádání.
- [49] Odvolatel požaduje pouze to, aby nová výstavba respektovala zákonné požadavky a skutečný charakter území. Výstavba je v městském prostředí běžná pouze v rozsahu, který odpovídá příslušným právním předpisům, místním stavebním poměrům a přiměřené ochraně práv vlastníků sousedních nemovitostí.
- [50] Obecný argument Stavebního úřadu, že určitá změna poměrů je přirozeným důsledkem rozvoje města, proto nemůže nahradit konkrétní posouzení přiměřenosti dopadů Záměru. Rozhodující není, zda Záměr způsobí jakoukoli změnu, ale zda tato změna svou intenzitou odpovídá charakteru území a místním poměrům.
- [51] V nyní posuzované věci tomu tak není. Záměr je zejména svým objemem a hloubkou zastavění v území cizorodým prvkem a jeho dopady jsou právě z tohoto důvodu nepřiměřené. **Nesoulad Záměru s charakterem území se tak bezprostředně promítá do nepřípustného snížení pohody bydlení Odvolatele, resp. kvality prostředí.**

### ***Nepřezkoumatelnost a nezákonnost stanoviska orgánu územního plánování***

- [52] **Uvedenými vadami je zatíženo rovněž závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 4. 12. 2023, č. j. MHMP 2274871/2023, z něhož Stavební úřad při vydání Rozhodnutí vycházel.** Orgán územního plánování nemohl bez vypořádání výše uvedených skutečností zákonně dospět k závěru, že Záměr respektuje prostorové uspořádání místní zástavby, odpovídá jejímu urbanistickému charakteru, nenarušuje existující strukturu bloků a nesníží kvalitu prostředí.
- [53] Stanovisko zejména nemohlo zákonně uzavřít, že Záměr respektuje prostorové uspořádání místní zástavby, jestliže neprovedlo odpovídající porovnání jeho výšky, podlažnosti, hmoty, hloubky zastavění a míry zastavění pozemků s převažujícími parametry okolní zástavby. **Bez vypořádání těchto otázek je závěr stanoviska o souladu Záměru s prostorovým uspořádáním a charakterem území nepřezkoumatelný.**
- [54] Odvolatel proto tímto výslovně zpochybňuje zákonnost a věcnou správnost závazného stanoviska orgánu územního plánování a navrhuje, aby odvolací správní orgán postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a vyžádal si jeho potvrzení nebo změnu od příslušného nadřízeného správního orgánu.

### ***Shrnutí odvolacího důvodu***

- [55] **Záměr svou výškou, podlažností, hmotou, půdorysným rozsahem a hloubkou zastavění nerespektuje převažující charakter okolní zástavby. Fakticky eliminuje vnitroblok a nahrazuje jej mimořádně intenzivní stavební hmotou, která nemá v relevantním území odpovídající obdobu.**
- [56] Rozhodnutí je proto v této části v rozporu s § 20 odst. 1 a § 28 odst. 2 PSP a § 3, § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 správního řádu. Popsané nedostatky současně zakládají nezákonnost závazného stanoviska orgánu územního plánování.

### ***c) Nesprávné posouzení zastínění bytové jednotky a terasy Odvolatele***

- [57] Odvolatel již ve svých včas uplatněných námitkách upozorňoval, že Záměr s ohledem na svou mimořádnou hmotu a bezprostřední přiblížení k domu č. p. 77/4 povede k významnému zastínění jeho bytové jednotky a k omezení proslunění jeho obytné terasy. **Přesto Stavebník v průběhu řízení nedoložil podklad, který by spolehlivě prokazoval skutečný rozsah těchto dopadů a splnění právních požadavků ve vztahu ke konkrétní bytové jednotce a terase Odvolatele.**
- [58] Protože Stavebník potřebné posouzení nedoložil, nechal Odvolatel na vlastní náklady vypracovat a Stavebnímu úřadu předložil odbornou **Studii zastínění společností DEKPROJEKT s.r.o.** Studii vypracovala Ing. Martina Liberská a kontroloval ji Ing. Viktor Zwiener, Ph.D., autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby („**Studie zastínění**“).
- [59] Stavební úřad přitom byl povinen Studií zastínění zohlednit a řádně se s ní vypořádat. Jedná se o důkazní prostředek podporující již dříve včas a řádně uplatněnou námitku nepřípustného zastínění a nesplnění požadavků na denní osvětlení. Odvolatel navíc již v podání ze dne 23. 12. 2025 výslovně avizoval, že si nechává revizní odborné posouzení zpracovat a následně je Stavebnímu úřadu předloží.
- [60] Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 18. 4. 2019, č. j. 48 A 118/2016-200, č. 3902/2019 Sb. NSS, výslovně dovodil, že **zákonná koncentrace územního řízení nedopadá na důkazní návrhy.** Účastníci

proto mohou navrhnout důkazy na podporu včas uplatněných námitek po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Soud současně uzavřel, že stavební úřad musí přihlídnout i k později předloženým důkazům, týkajícím se souladu záměru s kogentními právními předpisy.

- [61] **Studie zastínění se týká právě posouzení souladu Záměru s kogentními požadavky § 45 PSP, § 76 odst. 2 a § 94o odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v rozhodném znění („Stavební zákon“).** Stavební úřad proto byl povinen Studii zastínění provést jako důkaz, řádně ji vyhodnotit jednotlivě i ve spojení s ostatními podklady a přesvědčivě se vypořádat se všemi jejími rozhodujícími závěry.

***Studie zastínění prokazuje podstatné zhoršení světelných poměrů***

- [62] Studie zastínění posuzuje dopad Záměru na dvě okna obytné místnosti v bytové jednotce Odvolatele. Výpočet byl proveden pro tři odlišné stavy:

- stávající stav,
- stav po realizaci Záměru a
- referenční stav při doplnění úplné souvislé zástavby výškou a hloubkou odpovídající okolní zástavbě.

- [63] Z výpočtu vyplynuly následující hodnoty činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken:

- **za stávajícího stavu 43 % a 37 %,**
- **po realizaci Záměru 27 % a 27 %,**
- **při doplnění úplné souvislé zástavby 38 % a 35 %.**

- [64] **Realizací Záměru tedy oproti stávajícímu stavu dojde ke snížení činitele denní osvětlenosti o 16 a 10 procentních bodů. Oproti referenčnímu stavu úplného souvislého zastavění bude snížení činit 11 a 8 procentních bodů.**

- [65] Studie zastínění tak prokazuje dvě samostatné skutečnosti významné pro posouzení přípustnosti Záměru:

1. **Záměr podstatně zhorší stávající světelné poměry v bytě Odvolatele.**
2. **Záměr způsobí podstatně vyšší zastínění než zástavba, která by výškou a hloubkou odpovídala doplnění úplné souvislé okolní zástavby.**

- [66] Druhý uvedený závěr je pro posouzení podle § 45 PSP rozhodující. Dokládá totiž, že mimořádné zastínění bytové jednotky Odvolatele není nezbytným důsledkem samotného zastavění předmětných pozemků. Je důsledkem konkrétní podoby Záměru, zejména jeho nadměrné hmoty, výšky a hloubky zastavění.

- [67] **Pokud by byla na dotčených pozemcích realizována stavba respektující výškové a půdorysné poměry okolní zástavby, činily by výsledné hodnoty 38 % a 35 %. Záměr však vyvolává pokles až na 27 % u obou posuzovaných oken. Tento rozdíl názorně potvrzuje, že Záměr neodpovídá úplnému souvislému zastavění odvozenému od stávající zástavby.**

### ***Rozpor Záměru s § 76 odst. 2 stavebního zákona a § 45 PSP***

- [68] **Závěry Studie zastínění prokazují rozpor Záměru s § 76 odst. 2 Stavebního zákona.** Záměr není šetrný k zájmům Odvolatele jako vlastníka sousední nemovitosti, neboť bez objektivně prokázané nezbytnosti podstatně zhoršuje denní osvětlení jeho obytné místnosti. Toto zhoršení navíc přesahuje míru, kterou by vyvolalo doplnění úplné souvislé zástavby respektující okolní stavební poměry.
- [69] **Rozpor je současně dán i s § 45 PSP.** Podle tohoto ustanovení musí být v obytných místnostech stávajících budov ovlivněných nově umisťovanou stavbou splněna předepsaná úroveň denního osvětlení. Jestliže má být Záměr posuzován jako stavba v proluce, musí světelné poměry odpovídat alespoň stavu stínění, který by nastal při úplném souvislém zastavění výškou a hloubkou zastavění odpovídající okolní zástavbě.
- [70] Účelem tohoto ustanovení je zamezit tomu, aby zvláštní režim proluky umožnil realizaci stavby, která svou nadměrnou výškou nebo hloubkou způsobí významně větší zastínění, než jaké by vyvolala stavba respektující okolní zástavbu.
- [71] **Výsledky Studie zastínění prokazují, že Záměr tento požadavek nesplňuje:**
- úplné souvislé zastavění odpovídající okolní zástavbě: 38 % a 35 %,
  - Záměr: 27 % a 27 %.
- [72] **Záměr tedy nevede ke světelným poměrům odpovídajícím úplnému souvislému zastavění.** V obou posuzovaných bodech vyvolává podstatně vyšší zastínění. Již z tohoto důvodu je Záměr v navržené podobě v rozporu s § 45 PSP.
- [73] Tento závěr platí i nezávisle na předchozí námitce Odvolatele, že předmětné pozemky vůbec nepředstavují proluku. Pokud se o proluku nejedná, nelze na Záměr aplikovat žádnou úlevu spojenou s prolukovou zástavbou. Pokud by naopak odvolací správní orgán dospěl k závěru, že se o proluku jedná, Záměr nesplňuje ani zvláštní srovnávací požadavek pro její zastavění. Záměr je proto z hlediska denního osvětlení nepřipustný v obou možných variantách právního posouzení.

### ***Stavební úřad se minul s podstatou námítky Odvolatele***

- [74] **Stavební úřad se závěry Studie zastínění vypořádal nesprávně.** Zaměřil se pouze na skutečnost, že výsledná hodnota činitele denní osvětlenosti 27 % převyšuje minimální hodnotu 24 %, kterou přiřadil kategorii 4 podle tabulky B.1 ČSN 73 0580-1. Z toho dovodil, že požadavek na denní osvětlení je splněn.
- [75] Takové vypořádání se však zcela míjí s podstatou námítky Odvolatele. Namítal především, že Záměr způsobí podstatně vyšší zastínění než stavba, která by odpovídala doplnění úplné souvislé zástavby výškou a hloubkou respektující okolní stavební poměry.
- [76] **Rozhodující otázkou proto bylo, zda zastínění způsobené Záměrem odpovídá referenčnímu stavu podle § 45 PSP.** Na tuto otázku Studie zastínění odpovídá jednoznačně záporně. Stavební úřad se však rozdílem mezi hodnotami 38 % a 35 % na straně jedné a hodnotami 27 % a 27 % na straně druhé vůbec věcně nezabýval.
- [77] Stavební úřad se dále pokusil závěry Studie zastínění překlenout obecným tvrzením, že objem navrhované budovy je roven maximálními hodnotám pro modelovou úplnou souvislou zástavbu.

- [78] Toto tvrzení je však v přímém rozporu se Studií zastínění. **Pokud by objem, výška a hloubka Záměru skutečně odpovídaly referenčnímu modelu úplné souvislé zástavby, musely by oba modely vyvolávat srovnatelné zastínění.** Výpočty však ukazují podstatně odlišné výsledky:
- úplné souvislé zastavění odpovídající okolní zástavbě: 38 % a 35 %,
  - Záměr: 27 % a 27 %.
- [79] Rozdíl 11 a 8 procentních bodů nelze považovat za zanedbatelný. Přímo svědčí o tom, že objemové a prostorové uspořádání Záměru se od referenční zástavby významně liší.
- [80] Studie zastínění navíc oba modely graficky zachycuje. Z porovnání navrhovaného stavu s úplným souvislým zastavěním je patrné, že referenční hmota vychází z charakteru stávajícího domu Moskevská 77/4, zatímco Záměr pracuje s odlišným a rozsáhlejší hmotovým řešením. Stavební úřad v tomto ohledu Studii zastínění nezpochybnil. Stavební úřad pouze postavil proti konkrétnímu odbornému výpočtu vlastní obecné tvrzení, aniž je opřel o srovnatelný odborný podklad. Takový postup neodpovídá § 50 odst. 4 správního řádu ani požadavku na zjištění skutkového stavu bez důvodných pochybností podle § 3 správního řádu.
- [81] Nad rámec uvedeného Odvolatel namítá, že nesouhlasí se zařazením posuzované lokality do kategorie 4 podle tabulky B.1 ČSN 73 0580-1. Tomuto zařazení neodpovídají faktické poměry v místě, neboť pro toto území jsou typické rozsáhlé vnitrobloky, a nikoli mimořádně stísněné podmínky v historických centrech měst. Dle Odvolatele by realizace Záměru vedla k poklesu činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna pod minimální hodnoty stanovené normami ČSN, které činí 32 % pro běžné prostory s trvalým pobytem lidí. To ale nic nemění na závěru, že Záměr nerespektuje relevantní pravidlo dle § 45 odst. 3 PSP, neboť vyvolává větší zastínění, než by tomu bylo při zastavění bloku zástavbou odpovídající okolní zástavbě.
- [82] **Dále Odvolatel uvádí, že ani případné splnění normových hodnot neprokazuje, že Záměr nezastíní jednotku Odvolatele v míře nepřiměřené místním poměrům.** Odvolatel výše podrobně odůvodnil, z jakého důvodu Záměr nerespektuje charakter území, zejména hloubkou zastavění bloku a svým hmotovým řešením. Tím, že fakticky vyloučí vznik vnitrobloku, který je ale typickým prvkem místní zástavby, a pozemky v podstatné míře zastaví, povede k zastínění jednotky Odvolatele v míře nepřiměřené místním poměrům. Stavební úřad se proto neměl zaměřit jen na zkoumání dodržení normových hodnot, což navíc provedl nesprávně, ale měl posoudit tuto námitku i z hlediska nepřiměřených imisí vyvolaných Záměrem. I z tohoto důvodu je tak Rozhodnutí nepřezkoumatelné.

#### ***Nedostatečné posouzení zastínění a proslunění terasy***

- [83] Odvolatel současně upozorňuje, že v námitkách rovněž upozorňoval na dopady Záměru na proslunění a možnost obvyklého užívání terasy Odvolatele.
- [84] **Odvolatel již v původních námitkách uváděl, že hmota Záměru přesahuje výškovou úroveň terasy a v dopoledních hodinách významně omezí její proslunění.** Tato námitka vyžadovala samostatné skutkové a odborné posouzení, zejména s ohledem na:
- orientaci terasy,
  - výšku a vzdálenost jednotlivých částí Záměru,

- dobu zastínění v průběhu roku,
- kumulativní působení zastínění a sálavého tepla,
- možnost obvyklého rekreačního užívání terasy.

- [85] Stavebník však žádný přesvědčivý podklad zaměřený na proslunění terasy Odvolatele nepředložil a Stavební úřad tento nedostatek vlastním dokazováním neodstranil. V této části proto Rozhodnutí nevychází ze skutkového stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti.
- [86] Nelze přitom směřovat požadavky na denní osvětlení obytné místnosti s posouzením zastínění a uživatelských poměrů venkovní obytné terasy. Jde o odlišné dopady Záměru, které bylo nutné vyhodnotit samostatně, byť se oba odvíjejí od stejné příčiny – nadměrné výšky, objemu a hloubky stavební hmoty Záměru.

#### ***Shrnutí odvolacího důvodu***

- [87] Stavební úřad posoudil dopady Záměru na denní osvětlení bytové jednotky a terasy Odvolatele nesprávně a neúplně. **Studie zastínění jednoznačně prokazuje, že Záměr způsobí podstatně vyšší zastínění než úplná souvislá zástavba odpovídající výškou a hloubkou okolní zástavbě. Právě tento rozdíl je rozhodný pro posouzení podle § 45 PSP a současně potvrzuje, že Záměr není šetrný k zájmům Odvolatele ve smyslu § 76 odst. 2 stavebního zákona.**
- [88] Rozhodnutí je proto v této části v rozporu s § 76 odst. 2, § 94o odst. 1 Stavebního zákona a § 45 PSP.

#### **d) Nedostatečné posouzení vlivu Záměru na statiku sousední stavby**

- [89] Odvolatel v průběhu řízení dále namítal, že předložený statický výpočet ze dne 10. 10. 2025, zpracovaný Ing. Jaroslavem Plívou („**Statický výpočet 10/2025**“), neposkytuje dostatečný podklad pro závěr, že provedení Záměru neohrozí mechanickou odolnost a stabilitu sousední stavby č. p. 77/4, v níž se nachází bytová jednotka Odvolatele.
- [90] Odvolatel tedy namítal nedostatečnost odborných podkladů pro posouzení bezpečnosti Záměru, tj. otázku, kterou musí Stavební úřad před vydáním společného povolení posoudit z úřední povinnosti.
- [91] Stavební úřad proto pochybil, pokud požadavek na zpracování pasportu sousední stavby označil za občanskoprávní. Otázka, zda lze Záměr provést bez ohrožení stability sousední stavby, je otázkou splnění veřejnoprávních požadavků na výstavbu a současně ochrany vlastnického práva, zdraví a bezpečnosti osob.

#### ***Statický výpočet nepracuje s konkrétním stavebně-technickým stavem sousední budovy***

- [92] Statický výpočet 10/2025 výslovně uvádí:

***„Před zahájením prací musí být zpracována pasportizace sousedních objektů. Pasportizace by měla obsahovat nejenom inventarizaci současného stavu objektů, ale i zhodnocení jejich stavu ze statického hlediska.“***

- [93] Již z tohoto požadavku vyplývá, že **Statický výpočet 10/2025 nevychází z konkrétně zjištěného stavebně-technického a statického stavu domu č. p. 77/4.** Nezohledňuje tak případné existující poruchy, materiálovou degradaci, skutečné založení objektu, stav jeho nosných konstrukcí ani další

individuální okolnosti, které mohou mít zásadní význam pro posouzení odolnosti budovy vůči deformacím způsobeným hloubením a zajištěním stavební jámy.

- [94] **Statický výpočet tedy neposkytuje konečnou odpověď na otázku, zda je navržený způsob provádění Záměru ve vztahu k domu č. p. 77/4 bezpečný.** Sám jeho zpracovatel považoval za nutné, aby byl před zahájením prací zjištěn a staticky vyhodnocen skutečný stav sousedních objektů.
- [95] Závěr Stavebního úřadu, že Záměr statiku sousední stavby neohrozí, proto nevychází z úplného odborného posouzení konkrétního případu. Vychází pouze z výpočtu založeného na obecných či předpokládaných parametrech, který má být podle vlastního obsahu teprve doplněn o zjištění skutečného stavu dotčených staveb.
- [96] Bez znalosti skutečného statického stavu domu č. p. 77/4 nelze spolehlivě určit, jaké deformace je tato budova schopna bezpečně přenést, jaké mezní hodnoty posunů lze připustit ani jaká konkrétní ochranná opatření bude nutné přijmout. Právě tyto skutečnosti jsou však rozhodující pro posouzení, zda hluboký výkop a pažení prováděné bezprostředně u základů sousedního domu nezpůsobí jeho poškození nebo ztrátu stability.

***Odůvodnění Rozhodnutí potvrzuje nezbytnost pasportizace pro posouzení skutečného vlivu Záměru***

- [97] Vnitřní rozpornost Rozhodnutí je patrná také z jeho vlastního odůvodnění. Stavební úřad v něm na straně 63 výslovně uvádí:
- „Pasportizace je důležitá pro určení aktuálního stavu konstrukce těsně před zahájením realizace stavby, aby bylo možné určit skutečný vliv stavby na sousední objekty, proto je v závěru posouzení zajištění stavební jámy požadavek pasportizace zmíněn.“***
- [98] **Tím Stavební úřad sám připustil, že bez pasportizace nelze určit skutečný vliv Záměru na sousední objekty.** Přesto současně uzavřel, že Záměr mechanickou odolnost a stabilitu domu č. p. 77/4 neohrozí. Tyto dva závěry vedle sebe nemohou logicky obstát.
- [99] Jestliže je pasportizace potřebná k tomu, aby bylo možné určit skutečný vliv stavby na sousední objekty, nelze před jejím provedením spolehlivě uzavřít, jaký tento skutečný vliv bude. Stavební úřad tedy na jedné straně uznává, že rozhodné skutkové okolnosti dosud nebyly zjištěny, na druhé straně však o téže otázce činí definitivní závěr ve prospěch bezpečnosti Záměru.
- [100] Statický výpočet požaduje vedle inventarizace stávajícího stavu také zhodnocení sousedních objektů ze statického hlediska. Jde proto o odborné zjištění, které může ovlivnit např. posouzení proveditelnosti navrženého řešení, způsob zajištění stavební jámy, technologický postup výkopových prací nebo návrh pažení a kotvení.
- [101] Pokud mohou výsledky statického zhodnocení vyvolat potřebu změny technického řešení Záměru nebo stanovení dalších ochranných opatření, musí být takové zhodnocení provedeno před povolením Záměru, nikoli až po nabytí právní moci společného povolení.
- [102] **Nelze připustit, aby byla stavba nejprve povolena v určité podobě a teprve následně se zjišťovalo, zda je tato podoba ve vztahu ke konkrétnímu stavu sousedního domu bezpečná.** Takový postup převrací zákonnou posloupnost povolovacího procesu. Nejdříve musí být bezpečnost stavebního řešení

spolehlivě prokázána a teprve poté může být stavba povolena. Ani z tohoto důvodu proto nemůže Rozhodnutí obstát.

**e) Přímé napojení Záměru na stavbu s bytovou jednotkou Odvolatele**

***Stavební úřad řádně neposoudil, zda Záměr zasahuje do společných částí sousedního domu***

- [103] Odvolatel již ve svých námitkách upozorňoval, že podle projektové dokumentace má být Záměr bezprostředně stavebně napojen na stávající budovu č. p. 77/4, v níž je bytová jednotka Odvolatele. Odvolatel přitom vlastní spolu s bytovou jednotkou rovněž odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech domu, mezi něž náleží také jeho obvodové konstrukce.
- [104] Stavební úřad tuto námitku odmítl v podstatě pouze s odůvodněním, že Záměr bude realizován na pozemcích stavebníka, a proto nejsou souhlasy vlastníků sousední budovy potřebné. Takové vypořádání je nedostatečné a mívá podstatu námitky Odvolatele.
- [105] **Samotná skutečnost, že je půdorys Záměru zakreslen na pozemcích stavebníka, ještě nevylučuje, že jeho konstrukční provedení bude vyžadovat zásah do obvodové stěny sousedního domu nebo její využití.** Z projektové dokumentace je zřejmé, že nová stavba bude bezprostředně napojena na obvodové stěny budovy č. p. 77/4.

***Potřebu souhlasu vlastníků nelze vyloučit pouze odkazem na umístění Záměru na pozemcích stavebníka***

- [106] Podle § 184a odst. 1 Stavebního zákona platí, že není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.
- [107] Z uvedeného ustanovení vyplývá, že rozhodující není pouze to, na čích pozemcích je Záměr půdorysně zakreslen, ale zda má být uskutečněn také na cizí stavbě nebo s využitím jejích konstrukcí. Pokud má být Záměr konstrukčně kotven do obvodové stěny domu č. p. 77/4, pokud má do této stěny jinak zasahovat nebo pokud má být společná část sousedního domu využita jako součást technického řešení Záměru, nelze takový zásah povolit bez souhlasu dle § 184a Stavebního zákona.
- [108] Obvodová stěna domu č. p. 77/4 je společnou částí nemovité věci ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Stavebník přitom nedoložil, že by disponoval právem tuto konstrukci využít, upravit, zatížit, zakrýt nebo do ní stavebně zasáhnout. **Stavební úřad proto měl požadovat, aby Stavebník doložil i souhlas Odvolatele s realizací Záměru podle § 184a Stavebního zákona, což se ale nestalo.**

***Projektová dokumentace dostatečně neřeší ochranu obvodové stěny před zatékáním a degradací***

- [109] Odvolatel dále namítal, že projektová dokumentace dostatečně neřeší stavebně-technické důsledky bezprostředního přistavění Záměru ke stávající obvodové stěně domu č. p. 77/4. Jde o historickou stavbu, jejíž konstrukce nebyly navrženy s využitím současných izolačních systémů a jejíž obvodová stěna byla dlouhodobě vystavena venkovnímu prostředí.
- [110] Bezprostředním přistavěním Záměru se podstatně změní dosavadní podmínky této konstrukce, zejména možnost jejího vysychání a odvětrávání, teplotní a vlhkostní režim, odvod vody z místa styku obou staveb nebo přístupnost konstrukce pro kontrolu a údržbu.

- [111] **Stavební úřad se s těmito konkrétními riziky věcně nevypořádal.** Pouhé konstatování, že stavebník musí zabránit zatékání, nepředstavuje odborné posouzení navrženého technického řešení. Stejně tak nestačí obecný předpoklad, že realizace nové stavby bude mít na obvodovou stěnu příznivý tepelněizolační účinek.
- [112] Otázku zatékání, kondenzace a degradace historické konstrukce nelze vyřešit obecným tvrzením o budoucí povinnosti stavebníka postupovat řádně. Musí být již z povolené projektové dokumentace zjištělné, jak bude detail napojení technicky proveden a jakými konkrétními opatřeními bude sousední stavba chráněna.
- [113] V Rozhodnutí se ale neuvádí, na základě kterého odborného podkladu Stavební úřad dovodil, že přístavěním Záměru nevznikne riziko zatékání, zvýšené vlhkosti, vzniku plísní nebo postupné degradace konstrukcí domu č. p. 77/4.
- [114] Takový závěr nelze založit pouze na obecném tvrzení, že přístavování budov ke štítovým stěnám je v městském prostředí obvyklé. Každé takové napojení musí být posouzeno podle konkrétní konstrukce, stáří a technického stavu stávající budovy a podle konkrétního detailu nové stavby.

***Zakrytím stěny může být trvale znemožněna její kontrola a údržba***

- [115] Odvolatel rovněž upozorňoval, že po realizaci Záměru bude vnější líc obvodové stěny domu č. p. 77/4 trvale zakryt nebo se stane prakticky nepřístupným. Vlastníci sousedního domu tak nebudou moci kontrolovat zejména poruchy v místě styku obou staveb.
- [116] **Toto omezení je významné zejména s ohledem na současně namítaná statická rizika spojená s hlubokou stavební jámou.** Jestliže bude obvodová stěna po realizaci Záměru nepřístupná, může být ztíženo nebo zcela znemožněno včasné zjištění poruch vyvolaných stavební činností.
- [117] Stavební úřad se nezabýval tím, jak bude kontrola a údržba této konstrukce po realizaci Záměru zajištěna. Nevyhodnotil, zda je navržena přístupná dilatační spára, kontrolní místa nebo jiný technický mechanismus umožňující zjistit vznikající poruchy.

***Tvrzení, že dům byl od počátku určen k přímému napojení další zástavby, nemá oporu v podkladech***

- [118] Stavební úřad dále uvedl, že s navazující zástavbou bylo u domu č. p. 77/4 od počátku počítáno, resp. že jde o štítovou stěnu určenou k přístavěním další budovy. Takový závěr však není v Rozhodnutí přesvědčivě odůvodněn a odporuje historickým podkladům předloženým Odvolatelem.
- [119] **Odvolatel ve svých námitkách doložil historickou fotografii, ze které je patrné, že mezi domem č. p. 77/4 a tehdejší zástavbou předmětných pozemků existoval volný prostor se zelení.** Historické objekty tedy nebyly provedeny v přímém konstrukčním styku s domem č. p. 77/4.
- [120] Historický stav tak zpochybňuje tvrzení, že obvodová stěna domu č. p. 77/4 byla od počátku navržena jako běžná štítová stěna určená k bezprostřednímu napojení sousední řadové stavby. Naopak nasvědčuje tomu, že mezi objekty byla zachována stavební mezera, která umožňovala přístup k obvodové konstrukci. Pouhá absence okenních otvorů ve stěně sama o sobě neprokazuje, že byla konstrukce navržena pro přímé napojení další budovy. Obvodová stěna může být bez otvorů z řady jiných dispozičních, požárních nebo historických důvodů.

**f) Nedostatečné posouzení architektonického řešení Záměru ve vztahu k výškové úrovni říms**

- [121] Odvolatel v průběhu řízení namítal, že architektonické a hmotové řešení Záměru nerespektuje specifické výškové a architektonické uspořádání sousední budovy č. p. 77/4, v níž se nachází bytová jednotka Odvolatele.
- [122] **Budova č. p. 77/4 je na straně přiléhající k Záměru architektonicky řešena tak, že římsa v úrovni obytných teras je výrazně snížena oproti hlavní střešní římsy.** Toto výškové odstupňování není nahodilým detailem, ale podstatným prvkem hmotového a architektonického řešení budovy. Snížená římsa vytváří kolem obytných teras otevřený prostor a zajišťuje jejich přirozenou vazbu na okolí.
- [123] Záměr toto architektonické uspořádání nerespektuje. **Jeho stavební hmota je navržena až přibližně k úrovni hlavní střešní římsy domu č. p. 77/4, nikoli k úrovni snížené římsy obytných teras. Vedle terasy Odvolatele tak má vzniknout vysoká a bezprostředně přiléhající stavební hmota, která vytvoří výraznou prostorovou bariéru mezi terasou a jejím okolím.**
- [124] Odvolatel proto namítal, že Záměr měl být v části přiléhající k jeho terase výškově snížen, případně měl na sníženou římsu domu č. p. 77/4 navazovat obdobně odstupňovaným řešením teras, balkonů či ustupující stavební hmoty. Navržené řešení, které vedle obytné terasy umísťuje stavební hmotu téměř až do výšky hlavní střešní římsy, naopak popírá architektonickou logiku sousedního domu a výrazně mění prostorové poměry jeho terasy.

***Odkaz na stanovisko orgánu památkové péče nepředstavuje vypořádání námítky***

- [125] Stavební úřad se s uvedenou námitkou věcně nevypořádal. Namísto vlastního posouzení konkrétního vztahu Záměru k výškové úrovni římsy sousední budovy odkázal na závazné stanovisko orgánu státní památkové péče, které Záměr z hlediska zájmů památkové péče akceptovalo.
- [126] Takový odkaz však neodpovídá podstatě námítky Odvolatele. Posouzení Záměru z hlediska státní památkové péče není totožné s posouzením jeho souladu s charakterem území, hmotovým a prostorovým uspořádáním místní zástavby ani s posouzením jeho konkrétních dopadů na sousední nemovitost.
- [127] Ani souhlasné stanovisko orgánu státní památkové péče proto Stavební úřad nezbavovalo povinnosti zodpovědět, zda Záměr v místě bezprostředního styku se sousedním domem respektuje jeho výškové a architektonické členění a zda umístění vysoké stavební hmoty vedle snížené římsy obytných teras odpovídá charakteru místní zástavby.
- [128] Rozhodnutí žádnou takovou úvahu neobsahuje. Stavební úřad neporovnal výškové úrovně římsy a navazující části Záměru, nevyhodnotil význam snížené římsy pro architektonické řešení domu č. p. 77/4 a nevysvětlil, proč vysokou stavební hmotu umístěnou bezprostředně vedle obytné terasy považuje za odpovídající charakteru zástavby.
- [129] **Pouhý odkaz na stanovisko památkové péče je proto pouze zdánlivým vypořádáním námítky.** Nevypovídá nic o tom, zda se orgán památkové péče otázkou snížené římsy a jejího vztahu k navrhované hmotě Záměru vůbec zabýval, jak tento vztah hodnotil ani z jakých konkrétních důvodů jej případně považoval za přijatelný.

### ***Dopady navrženého řešení na nemovitost Odvolatele***

- [130] Nerespektování snížené římsy nemá pouze estetický nebo architektonický význam. **Umístění vysoké stavební hmoty bezprostředně vedle terasy Odvolatele vyvolává konkrétní zásahy do možnosti jejího obvyklého užívání a do kvality prostředí.**
- [131] Navrženým řešením dojde zejména k vytvoření výrazné pohledové a prostorové bariéry, k zesílení účinků zastínění a omezení proslunění, ke zvýšení pohledových imisí a narušení soukromí, či k omezení výhledu a vizuálního kontaktu s okolím, k přiblížení ploch střech a fasád, které mohou být zdrojem sálavého tepla a světelných odrazů, či ke zvýšení hlukové zátěže spojené s užíváním bezprostředně sousedících částí Záměru.
- [132] Odvolatel si je vědom, že samotný výhled není obecně samostatně chráněnou neměnnou hodnotou a že v městské zástavbě je nutné počítat s určitými změnami okolí. Jeho námitka však nesměruje k absolutnímu zachování dosavadního výhledu. **Směřuje proti mimořádné intenzitě zásahu, která je důsledkem toho, že Záměr nerespektuje konkrétní výškové členění sousedního domu a umísťuje vysokou stavební hmotu právě do prostoru navazujícího na sníženou římsu obytných teras.**
- [133] Tyto účinky bylo nutné hodnotit také ve spojení s ostatními dopady Záměru, zejména s jeho hloubkou zastavění, absencí odpovídajícího vnitrobloku a prokázaným zhoršením denního osvětlení bytu Odvolatele. Jednotlivé zásahy totiž mají společnou příčinu v nadměrném objemu a nevhodném prostorovém uspořádání Záměru a ve svém souhrnu podstatně snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení Odvolatele.

### ***Ztráta výhledu a otevřenosti terasy v důsledku absence odpovídajícího vnitrobloku***

- [134] S výše popsaným nerespektováním výškové úrovně snížené římsy bezprostředně souvisí rovněž námitka Odvolatele týkající se zásadní ztráty výhledu a otevřenosti jeho terasy v důsledku absence odpovídajícího vnitrobloku, kterou Odvolatel uplatnil již v části X. svých původních námitek.
- [135] **Za stávajícího stavu je terasa Odvolatele orientována do otevřeného prostoru.** Její kvalita a možnost obvyklého užívání nejsou dány pouze samotnou plochou terasy, ale také prostorovým uspořádáním okolí, zejména sníženou římsou domu č. p. 77/4 a absencí bezprostředně přiléhající vysoké stavební hmoty. Z historických podkladů předložených Odvolatelem navíc vyplývá, že otevřenost tohoto prostoru není nahodilým či pouze dočasným stavem, ale souvisí s historickým stavebním uspořádáním daného místa.
- [136] **Záměr má tento otevřený prostor nahradit rozsáhlou stavební hmotou, která se přibližuje bezprostředně k domu č. p. 77/4 a téměř k úrovni jeho hlavní střešní římsy.** Vzhledem k mimořádné hloubce zastavění a faktické absenci standardního vnitrobloku tak dojde k téměř úplnému obestavění prostoru, do něhož je terasa Odvolatele orientována. Nejde tedy pouze o dílčí omezení dálkového výhledu, ale o zásadní změnu prostorového charakteru bezprostředního okolí terasy – z otevřeného prostoru se má stát prostor sevřený vysokou a rozsáhlou hmotou Záměru.
- [137] Stavební úřad se s podstatou této námítky nevypořádal. Omezil se na obecné konstatování, že vlastník nemovitosti nemá právo na zachování stávajícího výhledu a že v městské zástavbě je nutné počítat s jejím dalším rozvojem. Taková úvaha je však příliš obecná a mívá konkrétní obsah námítky Odvolatele.

- [138] Odvolatel netvrdí, že mu svědčí absolutní subjektivní právo na neměnný výhled nebo na zachování dosavadního nezastavěného stavu sousedních pozemků. Je si vědom toho, že městské území podléhá vývoji a že zákonná výstavba může světelné, pohledové i prostorové poměry okolních nemovitostí v přiměřeném rozsahu změnit. **Namítá však, že intenzita tohoto zásahu je v posuzovaném případě důsledkem nezákonného a charakteru území neodpovídajícího objemu Záměru, zejména jeho mimořádné hloubky, výšky a téměř úplného zastavění dotčených pozemků.**
- [139] Pokud by Záměr respektoval převažující hloubku okolní zástavby a zachoval vnitřní část bloku jako prostorově odpovídající vnitroblok se zelení, nebyla by jeho vysoká stavební hmota přivedena v takovém rozsahu až k terase Odvolatele. Mezi terasou a protilehlou zástavbou by zůstal otevřenější prostor odpovídající urbanistickému charakteru okolních bloků. **Omezení výhledu a otevřenosti by tak bylo podstatně menší a odpovídalo by poměrům běžným v dané lokalitě.**
- [140] Stavební úřad namísto tohoto řádného posouzení označil terasu Odvolatele za atypický prvek, odkázal na jediný vybraný příklad menšího vnitrobloku a následně argumentoval neexistencí kódu míry využití plochy a absencí zeleně na pozemku Odvolatele. Žádná z těchto úvah však neprokazuje, že Záměr svou hmotou, hloubkou zastavění a uspořádáním vnitřní části bloku respektuje charakter území.
- [141] Především není zřejmé, na základě jakých podkladů Stavební úřad dospěl k závěru, že umístění půlkruhové terasy v podkroví domu č. p. 77/4 představuje „poměrně atypický prvek“.
- [142] **Samotný tvar terasy nemůže odůvodnit její téměř úplné obestavění ani snížení ochrany kvality prostředí jejího uživatele.** I kdyby byla terasa z architektonického hlediska neobvyklým prvkem, nic to nemění na povinnosti stavebníka přizpůsobit Záměr skutečným stavebním a prostorovým poměrům v místě. Existující a řádně povolenou stavbu je třeba při navrhování nové zástavby respektovat takovou, jaká ve skutečnosti je. Nelze její konkrétní architektonické řešení označit za atypické a z tohoto důvodu jeho význam pro posouzení dopadů nové stavby fakticky pominout.
- [143] Argumentace Stavebního úřadu navíc obrací správnou posloupnost posouzení. Negativní ovlivnění terasy není primárně důsledkem jejího půlkruhového tvaru, ale důsledkem toho, že Záměr svou nadměrnou hmotou a hloubkou zastavění přivádí vysokou stavební konstrukci až do bezprostřední blízkosti terasy. Pokud by Záměr respektoval hloubku, hmotové řešení a výškové odstupňování stávající zástavby, nebyla by terasa Odvolatele vystavena tak intenzivnímu zastínění, uzavření prostoru, ztrátě výhledu a dalším souvisejícím imisím.
- [144] Stavební úřad dále připouští, že vnitroblok vytvořený Záměrem bude stísněný, tuto skutečnost však ospravedlňuje tvarem a velikostí stavebních pozemků. Ani tento argument neobstojí. **Tvar a velikost pozemků nejsou důvodem pro rezignaci na respektování charakteru území, nýbrž představují limit, kterému musí být přizpůsoben rozsah a hmota navrhované stavby.**
- [145] **Pokud by Záměr respektoval převažující hloubku okolní zástavby, zachoval obvodový charakter blokové struktury a přiměřeně ustoupil od vnitřní části bloku, vznikl by i na tomto místě prostorově odpovídající vnitroblok.** Ten by odděloval stavební hmotu Záměru od domu č. p. 77/4, umožňoval umístění zeleně a zajišťoval přiměřené světelné, pohledové a mikroklimatické poměry.

- [146] Není správné ani tvrzení Stavebního úřadu, že stísněný vnitroblok není v lokalitě ojedinělý. Na podporu tohoto závěru Stavební úřad odkázal pouze na vnitroblok vymezený ulicemi Krymská, U Staré sokolovny, Francouzská a Donská.
- [147] **Odvolatel namítá, že i tento Stavebním úřadem vybraný menší vnitroblok je prostorově podstatně větší než stísněný „světlík“, který má vzniknout v důsledku realizace Záměru.** Odkaz na uvedený blok proto závěr Stavebního úřadu nepodporuje. Naopak potvrzuje, že ani jím vybraný příklad menšího vnitrobloku není s navrženým řešením přímo srovnatelný.
- [148] Stavební úřad navíc postupoval nesprávně. **Charakter území musí být odvozen z převažujících a typických znaků zástavby, nikoli z jediné možné výjimky.** Výběr jednoho relativně menšího vnitrobloku bez srovnání se všemi ostatními bloky v relevantním území představuje selektivní hodnocení poměrů v území.
- [149] **V okolní zástavbě se naopak běžně vyskytují rozsáhlé vnitrobloky s významným podílem nezastavěných ploch a zeleně, včetně vzrostlých stromů.** Právě tyto opakující se prostorové znaky určují převažující charakter území.
- [150] Významné je rovněž srovnání s blokem vymezeným ulicemi Kodaňská, Krymská, Košická a Moskevská. **Tento blok je svou velikostí a umístěním pro posouzení místních poměrů relevantní, přesto se v něm nachází poměrně rozsáhlý vnitroblok.** Uvedený příklad vyvrací tvrzení, že malá či specifická velikost bloku sama o sobě vyžaduje téměř úplné zastavění jeho vnitřní části.
- [151] Ani neexistence kódu míry využití plochy neznamená, že na pozemcích lze realizovat stavbu jakékoli intenzity a půdorysného rozsahu. Stavební úřad byl i nadále povinen podle § 20 odst. 1 PSP posoudit soulad Záměru s charakterem území.
- [152] Argumentace Stavebního úřadu týkající se zeleně je neúplná také proto, že nezohledňuje stávající stav dotčených pozemků. Výrok Rozhodnutí výslovně předpokládá kácení dřevin, které se na pozemcích Záměru v současnosti nacházejí.
- [153] Není tedy přesné prezentovat věc tak, že Odvolatel požaduje po stavebníkovi vytvoření nové zeleně tam, kde žádná zeleň není a kde ji územní plán výslovným koeficientem nevyžaduje. **Záměr povede k odstranění stávajících stromů a jejich nahrazení mimořádně intenzivní zástavbou, která pro odpovídající vnitroblokovou zeleň neponechá prostor.**
- [154] Stavební úřad se namísto toho omezil na konstatování, že stavebník nemá výslovnou povinnost na svých pozemcích zeleň vytvořit. Nevypořádal však, zda je odstranění stávajících stromů a téměř úplné zastavění pozemků slučitelné s charakterem okolních vnitrobloků a zda nedojde k nepřiměřenému snížení kvality prostředí.

**g) Nesoulad Záměru s požadavky na ochranu městské památkové zóny**

- [155] **Odvolatel dále namítá, že Záměr není v souladu s podmínkami ochrany městské památkové zóny „Vinohrady, Žižkov, Vršovice“, do níž je umístován.** Tato památková zóna byla vyhlášena vyhláškou hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany (dále jen „**Vyhláška o památkových zónách**“).

- [156] Podle čl. 2 Vyhlášky o památkových zónách je posláním památkových zón zachovat a trvale chránit kulturně-historické a urbanisticko-architektonické hodnoty vybraných částí území hlavního města Prahy. Předmětem ochrany jsou podle čl. 3 této vyhlášky zejména:
- **historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba,**
  - **urbanistická struktura, charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry,**
  - **historické zahrady, parky a doplňkové parkově-zahradní plochy a prvky tvořící součást historického prostředí.**
- [157] Ochrana památkové zóny proto nespočívá pouze v ochraně jednotlivých pohledově exponovaných fasád nebo tradičních architektonických detailů. **Zahrnuje rovněž ochranu historické urbanistické struktury, měřítka zástavby, její prostorové a hmotové skladby a vzájemného poměru zastavěných a nezastavěných částí bloků.**
- [158] **Záměr uvedené hodnoty nerespektuje.** Jak Odvolatel podrobně vysvětlil v předchozích částech odvolání, Záměr:
- mimořádnou hloubkou zasahuje do vnitřní části bloku,
  - fakticky eliminuje standardní vnitroblok,
  - nevytváří prostor pro zeleň odpovídající okolním vnitroblokům,
  - nerespektuje výškové členění sousedního domu č. p. 77/4, zejména sníženou římsu jeho obytných teras,
  - vytváří rozsáhlou stavební hmotu, která se svým objemem a půdorysným rozsahem vymyká převažujícímu měřítku území.
- [159] Právě tyto charakteristiky jsou přitom rozhodné pro posouzení, zda Záměr zachovává prostorovou a hmotovou skladbu, urbanistickou strukturu a charakter objektů a pozemků chráněných podle čl. 3 Vyhlášky o památkových zónách.
- [160] **Z historické fotografie doložené Odvolatelem navíc vyplývá, že dřívější zástavba dotčených pozemků byla oproti Záměru výrazně nižší a méně objemná.** Mezi historickou zástavbou a domem č. p. 77/4 byla ponechána stavební mezera se zelení. Nešlo tedy o souvislou vysokou hmotu bezprostředně napojenou na dům Odvolatele.
- [161] Historický stav je významný nejen pro posouzení údajné existence proluky, ale také pro ochranu památkové zóny. Zpochybňuje totiž závěr, že rozsáhlý osmipodlažní polyfunkční objekt s hlubokým zastavěním vnitřní části bloku představuje přirozené pokračování historické urbanistické a hmotové skladby území.
- [162] **Stavební úřad se s touto argumentací řádně nevypořádal, neboť odkázal jen na závazné stanovisko MHMP, odboru památkové péče, ze dne 4.12.2023, č.j. MHMP 2545455/2023, které se ale výše uvedenými skutečnostmi vůbec nezabývá.** Fakticky se zaměřilo jen na výšku Záměru, aniž by posoudilo zejména nepřiměřený hmotový rozsah Záměru a hloubku zastavění bloku, které se zcela vymykají místním poměrům v lokalitě a nerespektují podmínky ochrany památkové zóny.

- [163] **Odvolatel proto tímto výslovně zpochybňuje zákonnost a věcnou správnost závazného stanoviska orgánu státní památkové péče**, na němž Stavební úřad založil závěr o souladu Záměru se zájmy památkové ochrany. Odvolatel proto navrhuje, aby odvolací správní orgán postupoval podle § 149 odst. 7 správního řádu a vyžádal si od správního orgánu nadřízeného orgánu státní památkové péče potvrzení nebo změnu závazného stanoviska.
- [164] Nadřízený orgán památkové péče by měl přezkoumat zejména, zda závazné stanovisko vychází ze všech rozhodných podkladů a zda Záměr skutečně respektuje hodnoty chráněné čl. 2 a 3 Vyhlášky o památkových zónách. Nemůže přitom zůstat pouze u hodnocení fasádního nebo materiálového řešení Záměru, ale musí posoudit také jeho celkovou prostorovou a hmotovou skladbu, hloubku zastavění, vztah k vnitrobloku a návaznost na konkrétní architektonické uspořádání sousedního domu.

#### **h) Další vady Rozhodnutí a nevypořádané námitky Odvolatele**

- [165] Vedle výše podrobně rozvedených odvolacích důvodů Odvolatel namítá, že Stavební úřad neúplně, nesprávně nebo pouze zdánlivě vypořádal také další námitky uplatněné v průběhu řízení. V řadě případů Stavební úřad konkrétní skutková tvrzení Odvolatele nahradil obecnými úvahami o přípustnosti rozvoje města, odkázal na dílčí stanoviska dotčených orgánů nebo přesunul řešení rozhodných otázek až do fáze realizace stavby.
- [166] Takový postup neodpovídá § 68 odst. 3 správního řádu. Podle tohoto ustanovení musí být z odůvodnění rozhodnutí seznatelné nejen to, že správní orgán určitou námitku považoval za nedůvodnou, ale také z jakých skutkových a právních důvodů k tomuto závěru dospěl.

#### ***Znehodnocení nástěnného uměleckého díla***

- [167] Odvolatel v námitkách upozornil, že na obvodové stěně domu č. p. 77/4 se nachází velkoformátová nástěnná malba „Gai a Gaia“, která bude realizací Záměru fakticky zakryta, a tím znehodnocena. Odvolatel namítal, že stavebník nedoložil souhlas autora ani jiné osoby oprávněné vykonávat příslušná autorská práva.
- [168] Stavební úřad se měl zabývat zejména tím, zda realizace Záměru předpokládá fyzický zásah do uměleckého díla, jeho odstranění, poškození nebo jiný způsob nakládání, k němuž stavebník potřebuje soukromoprávní oprávnění. Pokud Záměr takový zásah vyžaduje, bylo nutné ověřit, zda stavebník disponuje potřebným právním titulem.
- [169] **Námitka má však význam rovněž pro posouzení proveditelnosti povolovaného Záměru a rozsahu zásahu do společných částí domu, na nichž se umělecké dílo nachází.** Jestliže má být nástěnná malba zakryta přístavěním Záměru, potvrzuje tato skutečnost bezprostřední stavební vztah Záměru k obvodové stěně domu č. p. 77/4.
- [170] Rozhodnutí mělo přinejmenším přesně vymezit, zda stavební práce vyžadují fyzický zásah do nástěnného díla a do společné části domu a zda je k takovému zásahu doloženo odpovídající oprávnění. Pokud se Stavební úřad omezil pouze na konstatování, že autorskoprávní otázky jsou soukromoprávní povahy, námitku nevypořádal v rozsahu podstatném pro posouzení technické a právní realizovatelnosti Záměru.

### ***Vytvoření tepelného ostrova a sálavé teplo***

- [171] Odvolatel dále namítal, že téměř úplným zastavěním dotčených pozemků, odstraněním stávajících stromů a vytvořením rozsáhlých střešních a fasádních ploch dojde ke zhoršení mikroklimatických podmínek v místě. Tato skutečnost se projeví zejména zvýšeným přehříváním prostoru, sáláním tepla do bytu a na terasu Odvolatele a omezením možnosti terasu v letních měsících obvykle užívat.
- [172] **Tuto námitku Stavební úřad fakticky nevypořádal.** Obecně odkázal na stanoviska dotčených orgánů, aniž by uvedl, jak konkrétně se k této námitce vztahují a jak ji řeší. Obecný poukaz na splnění jednotlivých technických požadavků nenahrazuje posouzení konkrétního dopadu rozsáhlé stavební hmoty na sousední obytné prostory. Odvolatel namítá konkrétní působení rozsáhlé střechy Záměru v bezprostřední blízkosti své terasy. Toto působení je současně nutné hodnotit spolu s absencí odpovídajícího vnitrobloku, odstraněním vzrostlé zeleně a omezením proudění vzduchu.

### ***Ztráta zeleně***

- [173] Výrok Rozhodnutí výslovně předpokládá kácení dřevin na pozemcích Záměru. Námitka Odvolatele proto nesměřovala jen k požadavku vytvoření nové zeleně, ale především k tomu, že Záměr odstraní stávající zeď v bezprostředním okolí jeho nemovitosti, zatímco podstatná část náhradní výsadby má být realizována na jiných, prostorově a funkčně nesouvisejících pozemcích.
- [174] **Náhradní výsadba na jiném místě nenahrazuje místní funkce odstraňované zeleně.** Stromy na dotčených pozemcích přispívají zejména k zastínění a ochlazování bezprostředního okolí, zadržování vody, omezení prašnosti, zachování soukromí a obecně kvalitě prostředí přilehlých bytů a teras.
- [175] Stavební úřad proto měl vážít důsledky pokácení stromů na pohodu bydlení Odvolatele. **Výsadba v jiné části města nemůže nahradit ochlazovací, pohledovou ani prostorovou funkci stromů odstraněných v bezprostřední blízkosti nemovitosti Odvolatele.**
- [176] Ani absence závazného kódu míry využití plochy či minimálního podílu zeleně neznámá, že odstranění stávajících dřevin a téměř úplné zastavění pozemků nejsou relevantní pro posouzení charakteru území a kvality prostředí.

### ***Dopravní zatížení a související imise***

- [177] Odvolatel namítal rovněž zvýšení dopravního zatížení lokality v důsledku rozsahu Záměru, počtu bytů, komerčních prostor a souvisejícího pohybu rezidentů, návštěvníků, zásobování a donáškových služeb. Námitka nesměřovala pouze k obecnému nárůstu dopravy, ale také k souvisejícím dopadům na možnost užívání nemovitosti Odvolatele, zejména k hluku, emisím, prašnosti a zhoršení dopravní obslužnosti.
- [178] Stavební úřad se nemohl spokojit pouze s tím, že Záměr disponuje určitým počtem parkovacích stání nebo že byl dopravně napojen se souhlasem příslušného dotčeného orgánu. **Parkovací kapacita a technické napojení na komunikaci nejsou totožné s posouzením celkového dopravního zatížení vyvolaného Záměrem.** Stavební úřad měl konkrétně vysvětlit, zda vzal v potaz nejen cesty rezidentů, ale i návštěvy, zásobování, služby a svoz odpadu, a zda se související hluk, emise a prašnost nepřiblíží nemovitosti Odvolatele v nepřiměřené míře.

### ***Hluk, prašnost, světelné odrazy a narušení soukromí***

- [179] Odvolatel dále upozorňoval na souhrnné působení provozních imisí Záměru, zejména hluku, prašnosti, světelných odrazů, pohledových imisí a narušení soukromí. Tyto účinky jsou zesíleny mimořádným přiblížením hmoty Záměru k jeho bytu a terase a absencí standardního vnitrobloku.
- [180] **Stavební úřad jednotlivé dopady posuzoval převážně odděleně a část z nich odmítl jako běžný důsledek městské výstavby. Tím však pominul, že podle konkrétních poměrů může být rozhodující právě kumulativní působení více imisí, z nichž každá samostatně nemusí překračovat určitý technický limit, ale ve svém souhrnu může podstatně snížit kvalitu prostředí a možnost obvyklého užívání nemovitosti.**
- [181] Z hlediska Odvolatele nejde pouze o přímý pohled z oken nové stavby. Rozsáhlé fasády, střechy, terasy, komunikační prostory a technická zařízení Záměru mají být umístěny v blízkosti jeho obytné terasy. Stavební úřad měl proto posoudit konkrétní vzdálenosti, výškové úrovně, orientaci otvorů, umístění pobytových ploch a technických zařízení a jejich společný dopad na soukromí a kvalitu prostředí Odvolatele.
- [182] Obecný argument, že lze soukromí v interiéru chránit závěsy nebo žaluziemi, není odpovědí na námitku týkající se venkovní obytné terasy. Používání terasy nelze před pohledovými imisemi chránit stejným způsobem jako interiér bytu, aniž by byla podstata její obytné a rekreační funkce popřena.

### ***Nedostatečné posouzení rizika podkopání základů domu na pozemku parc. č. 361***

- [183] Odvolatel dále namítal, že Záměr předpokládá provedení hluboké stavební jámy pro čtyři podzemní podlaží bezprostředně vedle základů domu č. p. 77/4. Podle projektové dokumentace má být pažení provedeno přímo při obvodové stěně a základech této stavby.
- [184] Námitka Odvolatele se netýkala pouze výsledné stability již dokončené konstrukce stavební jámy. Směřovala zejména k rizikům vznikajícím během samotného provádění pažení a postupného odtěžování zeminy, kdy může dojít k narušení podzákladí sousedního domu ještě předtím, než začne navržený systém plně působit.
- [185] Stavební úřad se s touto podstatou námitky řádně nevypořádal. Odkázal především na to, že projektovou dokumentaci a statické posouzení zpracovaly autorizované osoby, a námitku Odvolatele označil za spekulativní. Autorizace zpracovatele však sama o sobě neprokazuje úplnost ani správnost konkrétního řešení a nezbavuje Stavební úřad povinnosti přezkoumat, zda dokumentace poskytuje odpověď na všechna relevantní rizika.
- [186] **Tato vada je o to významnější, že Statický výpočet 10/2025 sám požaduje před zahájením prací zpracování pasportizace sousedních objektů, která má obsahovat nejen inventarizaci jejich současného stavu, ale také jejich zhodnocení ze statického hlediska.**
- [187] Projektované řešení tedy nebylo posouzeno ve vztahu ke konkrétně zjištěnému stavu základů, nosných konstrukcí a případných poruch domu č. p. 77/4. Bez těchto údajů nelze spolehlivě určit, jaké deformace sousední stavba snese a zda je navržená technologie provádění pažení a výkopu s jejím skutečným stavem slučitelná.

- [188] **Rozhodnutí současně nestanoví dostatečně konkrétní a kontrolovatelné podmínky pro ochranu základů domu č. p. 77/4.** Obecný odkaz na projektovou dokumentaci není dostačující, pokud tato dokumentace sama ponechává podstatné otázky na budoucím statickém zhodnocení a na realizační fázi. Z podmínek Rozhodnutí musí být předem zřejmé, za jakých okolností lze v pracích pokračovat a kdy je stavebník povinen je zastavit nebo změnit technologický postup.

***Nepřehlednost doplněné projektové dokumentace a absence zdůvodnění změn***

- [189] **Odvolatel dále setrvává na námitce, že doplněná projektová dokumentace nebyla předložena v podobě umožňující jednoznačně identifikovat provedené změny.** Neobsahovala soupis změn, revizní značky ani jiné srovnávací vyznačení ve vztahu k předchozí verzi. Tato vada nebyla pouze formální, neboť změny se týkaly mj. zajištění stavební jámy a zakládání Záměru, tedy otázek přímo souvisejících s ochranou stavby č. p. 77/4. Stavební úřad nevysvětlil, jak bylo zajištěno, aby se účastníci mohli se změněným řešením účinně seznámit a uplatnit k němu svá práva podle § 36 odst. 1 správního řádu.
- [190] **Stavebník současně nevysvětlil důvody podstatných změn projektové dokumentace, zejména změn týkajících se zajištění stavební jámy.** Nebylo proto možné posoudit, zda změny reagovaly na dříve zjištěná technická rizika, zda je odstraňují a zda naopak nevyvolávají rizika nová. Stavební úřad měl proto ověřit úplnost a přehlednost dokumentace a věcně posoudit aktuální technické řešení, nikoli pouze konstatovat, že dokumentaci zpracovala autorizovaná osoba.

**i) Nesplnění podmínek pro povolení výjimky z požadavku na shodný počet schodových stupňů**

- [191] Odvolatel konečně namítal, že stavebník dostatečně neprokázal důvody pro povolení výjimky z požadavku bodu 2.0.2 přílohy č. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb., podle něhož musí být ve všech ramenech téhož schodiště stejný počet stupňů.
- [192] Podle § 169 odst. 2 Stavebního zákona lze výjimku z obecných požadavků na výstavbu povolit pouze tam, kde to prováděcí právní předpis výslovně umožňuje, a pouze tehdy, pokud se řešením podle povolené výjimky neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky nebo stavby.
- [193] Stavební úřad odůvodnil výjimku zejména rozdílnými konstrukčními výškami podlaží a existencí výtahů. **Nevysvětlil však dostatečně, proč nelze dispoziční nebo konstrukční řešení upravit tak, aby byl obecný požadavek splněn, zda rozdílný počet stupňů nepředstavuje riziko pro osoby se zrakovým, pohybovým nebo jiným omezením a jak bude zajištěno bezpečné užívání schodiště při poruše výtahu, požáru nebo evakuaci.**
- [194] Rozdílné konstrukční výšky podlaží jsou výsledkem projektového řešení Záměru, nikoli bez dalšího objektivní překážkou, která by sama ospravedlňovala výjimku. Výjimka nemůže sloužit pouze k zachování stavebníkem preferované dispozice, aniž je přesvědčivě prokázáno, že dodržení obecného požadavku není technicky přiměřeně možné.
- [195] Odvolatel v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že se v případě Záměru jedná o polyfunkční objekt, který bude navštěvovat i veřejnost, nikoli pouze osoby, které jej budou vlastnit. Je zde proto dán veřejný zájem na dodržení regulace navržené ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., ve vztahu ke shodnému počtu schodových stupňů, neboť rozdílný počet velice komplikuje mobilitu handicapovaných osob.
- [196] Touto námitkou jsou proto správní orgány povinny se zabývat z úřední povinnosti.

### III. Závěr

[197] S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti Odvolatel navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy jako příslušný odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu vydal toto rozhodnutí:

**Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního, ze dne 30. 6. 2026, č. j. P10-232086/2025, sp. zn. OST 517279/2023/La, se v celém rozsahu ruší a věc se vrací Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebnímu, k novému projednání.**

[198] Odvolatel podpůrně navrhuje, aby odvolací správní orgán, dospěje-li k závěru, že skutkový stav poskytuje dostatečný podklad pro meritorní rozhodnutí, podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu Rozhodnutí změnil tak, že žádost stavebníka o vydání společného povolení a žádost o povolení výjimky zamítne.

**S úctou**

**za Richarda Mortona**

**Mgr. Martin Mládek, advokát**

*Příloha:*

- *Plná moc,*
- *Studie zastínění společnosti DEKPROJEKT s.r.o. ze dne 7. 4. 2026 (opětovně pro přehlednost; již založena ve správním spisu).*