Scholz & Malý
Na Příkopě 583/15
110 00 Praha 1
IČO 24281867
DIČ CZ24281867
www.scholzmaly.cz
info@scholzmaly.cz
Telefon:
+420 602 646 160

Městská část Praha 8
Odbor územního rozvoje a výstavby
Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Magistrátu hlavního města Prahy
Odbor stavebního řádu
Škodův palác, Jungmannova 35,
110 00 Praha 1, Nové Město

Ke sp. zn.: **MCP8 428453/2025/OV.Be**
K č.j.: **MCP8 456355/2026**

V Praze dne 31.08.2026

Odvolatel: **Karel Pánek**
nar. 01.02.1980
bytem K Velké skále 875/16, Troja, 182 00 Praha 8

zast. **JUDr. Františkem Scholzem**, ev. č. ČAK 3586
Advokátní kancelář SCHOLZ & MALÝ s.r.o.
IČO: 242 81 867, se sídlem Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1

Stavebník: **RNDr. Jana Slámová**, nar. 05.03.1965, Písečná 307, 182 00 Praha,
Ing. Tomáš Sláma, nar. 08.04.1964, Písečná 307, 182 00 Praha,
zast. JA architekti, s.r.o., IČO 11834692, Salvátorská 1092, 110 00 Praha

Řízení o povolení záměru „Novostavba dvou rodinných domů včetně napojení na inženýrské sítě, připojení na komunikaci, zpevněných ploch Praha, Troja, K Velké Skále“

- **Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby č. j. MCP8 456355/2026**

Přílohy dle seznamu na konci textu

I.

1. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen „**stavební úřad**“) dne 05.08.2026 vyvěsil na úřední desce rozhodnutí ze dne 30.07.2026 č. j. MCP8 456355/2026 (dále jen „**rozhodnutí**“), kterým stavební úřad povolil záměr „Novostavba dvou rodinných domů včetně napojení na inženýrské sítě, připojení na komunikaci, zpevněných ploch Praha, Troja, K Velké Skále“ na pozemcích parc. č. 792/64, 792/66, 797/2, 797/3 v katastrálním území Troja. (dále jen „**Záměr**“).

2. Záměr je projednáván jako řízení s velkým počtem účastníků. Rozhodnutí tak bylo v souladu s § 25 odst. 2 správního řádu ve spoj. s § 144 odst. 6 správního řádu doručeno dne 20.08.2026.

3. Odvolatel ve společném jmění vlastní pozemek parc. č. 792/171, jehož součástí je stavba č.p. 875; rodinný dům, a dále pozemek parc. č 792/72, který přímo se Záměrem sousedí. Je proto účastníkem řízení, jak je patrné přímo z výčtu účastníků řízení v rozhodnutí.

4. Odvolatel nesouhlasí s napadeným rozhodnutím a tímto proti němu podávají v zákonem stanovené lhůtě smyslu ust. § 81 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) toto

o d v o l á n í

Odvolatel napadá napadené rozhodnutí v celém jeho rozsahu. Napadené rozhodnutí je nezákonné a nesprávné, jelikož:

1) stavebník již nyní částečně zmařil splnění podmínek vydaného rozhodnutí, když zahájil terénní práce na pozemcích, kde se Záměr nachází;
2) Záměr je v rozporu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, jelikož nejsou splněny podmínky pro uplatnění podmíněně přípustného koeficientu KPPp;
3) Záměr je v rozporu s právními předpisy, když
    a. významně převyšuje stávající výškovou hladinu zástavby
    b. nesplňuje požadavky na nejnižší přípustnou odstupovou vzdálenost
    c. nevyhodnocuje dostatečně hlukovou zátěž

5. Vzhledem k tomu, že stavebník již počal provádět práce, aniž by disponoval pravomocným rozhodnutím o povolení záměru, tak fakticky zmařil splnění podmínky stanovené stavebním úřadem. Mělo by tak dojít k zastavení řízení z důvodu, že se žádost stala zjevně bezpředmětnou a stavební úřad by měl zahájit řízení o odstranění nepovolených prací.

6. **I pokud by k zastavení řízení nedošlo, pak je na místě napadené rozhodnutí zrušit a vrátit k dalšímu řízení, případně žádost zamítnout. Jednotlivé vady rozhodnutí odvolatel odůvodňuje níže**.

7. Odvolatel poznamenává, že níže poukazuje na nezákonnost vydání rozhodnutí. Tu je nadepsaný odvolací orgán povinen zkoumat dle ust. § 89 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb. z úřední povinnosti, i pokud na tuto nezákonnost Odvolatel neupozornil dříve v námitkách.[1]

II.
Stavebník zahájil stavbu a zmařil splnění podmínky stanovené v rozhodnutí

8. Stavební úřad v rozhodnutí stanovil podmínku č. 5 na základě jednotného enviromentálního stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 8 č.j. MCP8 115479/2025, SZ MCP8 832574/2024/7 ze dne 12.3.2025. Součástí této podmínky jsou i následující body:

> „3. *Před započetím prací budou vytyčeny hranice trvalého záboru zemědělské půdy v terénu a ty budou zajištěny tak, aby nedocházelo k jejich narušení či posunutí na přilehlé pozemky a na neodnímanou část.*
> *5. Stavební činnost bude prováděna tak, aby na zemědělském půdním fondu a jeho vegetačním krytu došlo k co nejmenším škodám.*
> *8. Na základě pedologického průzkumu bude před zahájením stavby provedena skrývka humózního horizontu o* ***mocnosti 0,4 m****. Celkový objem skryté kulturní zeminy bude 244,4 m³.*“

9. V odůvodnění jednotného enviromentálního stanoviska je uvedeno:

> „*Na základě pedologického průzkumu zpracovaného Ing. V. Klimšovou v únoru 2025 je v řešeném území zemědělská půda zastoupena kambizemí. Na části odnímaného pozemku parc. č. 792/2 v k.ú. Troja (498 m2) a na pozemku parc. č. 797/3 v k.ú. Troja (113 m2) bude před zahájením stavby provedena skrývka humózního horizontu o mocnosti 40 cm. Celkový objem skryté kulturní zeminy bude 244,4 m3*“

10. Uvedený pedologický průzkum nebyl součástí dokumentace pro povolení Záměru ke dni, kdy Odvolatel nahlížel do spisu. **Odvolatel tak má za to, že dokumentace pro povolení Záměru není úplná a stavební úřad nemohl posoudit, zda navržený Záměr odpovídá jednotnému enviromentálnímu stanovisku.**

11. Již z dostupných neúplných podkladů však lze zjistit, že projektová dokumentace jednotnému enviromentálnímu stanovisku neodpovídá.

12. Jak vyplývá ze souhrnné technické zprávy k SO 01 - Horní dům, bod B.10g (s. 41), tak má dojít k sejmutí ornice o **mocnosti 0,3 m a nikoli 0,4 m, jak požaduje jednotné enviromentální stanovisko)**. To samé je uvedeno v souhrnné technické zprávě k SO 02 – Dolní dům, bod B.10g (s. 39).

[1] STRAKA, Josef, KORBEL, František, ŠEBA, Jan, BURSÍKOVÁ, Lenka. § 190 [Námitky účastníků řízení]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František, ČERNÝ, Pavel, LACHMANN, Martin, ROZTOČIL, Aleš, BOHADLO, David a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 1619.

13. Pokud tedy stavební úřad v rozhodnutí v rámci podmínky č. 1 uložil postupovat v souladu s projektovou dokumentací, pak toto je v rozporu s výše uvedenou podmínkou č. 5 a způsobuje vadu rozhodnutí.

14. **Naprosto zásadní je však skutečnost, že ještě před vydáním rozhodnutí stavebník zahájil terénní práce, čímž mohl splnění závazné podmínky v rozhodnutí zcela zmařit.**

15. Odvolatel provedl fotodokumentaci skutečného stavu pozemků, na kterých se má Záměr uskutečnit. Z pořízeného snímku, a dále ze snímků přiložených k tomuto podání je patrné, že na pozemcích Záměru stavebník provedl ještě před vydáním rozhodnutí rozsáhlou terénní činnost, která v současné době dosahuje výšky pravděpodobně 5 - 6 m oproti původnímu terénu.



Obrázek 1 Fotografie skutečného stavu Záměru k 07.07.2026

16. **V tomto případě by se mohlo jednat o nepovolenou terénní úpravu vyžadující změnu využití území dle § 214 odst. 1 písm. a) *a contrario*.**

17. Svou činností ale navíc stavebník narušil a zcela změnil povrch pozemků Záměru. V jednotném enviromentálním stanovisku je zjevně vyjádřena ochrana kulturní půdy, kterou má stavebník skrýt a následně využít. Povrh pozemků, na kterých se má Záměr uskutečnit, ve významné míře změněn terénní činností je však oproti žádosti diametrálně odlišný. Rovněž pedologický průzkum, na který

odkazuje jednotné enviromentální stanovisko, se vyjadřoval k naprosto odlišné situaci a nelze z něj nyní vycházet, i kdyby byl v rámci povolovacího řízení doložen, protože skutková situace se oproti žádosti významně změnila.

18. **Činností stavebníka mohlo dojít k narušení a znehodnocení kulturní zeminy, kterou stavební úřad ve stanovených podmínkách provádění záměru chrání.**

19. Zároveň je evidentní, že stavebník fakticky zahájil stavbu Záměru, aniž by bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o povolení záměru, **je proto na místě řízení zastavit pro odpadnutí předmětu žádosti, a následně zahájit řízení o odstranění stavby dle § 250 odst. 1 písm. b) StavZ, včetně zahájení přestupkového řízení.**

Důkaz: *Fotodokumentací původního terénu a terénních prací*

III.
Nesplnění podmínek pro použití podmíněně přípustného koeficientu KPPp

20. V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a posuzuje též míru využití území. Jak SO 01 tak SO 02 mají dle projektové dokumentace být na samé hranici podmíněně přípustného koeficientu KPPp **≤ 0,5**, a to v případě SO 01 činí **KPPp = 0,5** a v případě SO 02 činí **KPPp = 0,46**. Stavební úřad vyhodnotil, že v tomto případě jsou splněny podmínky pro vyšší, podmíněně přípustnou míru využití území.

21. Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy vydaného opatřením obecné povahy č. 55/2018 (dále jen „**územní plán**“) oddílu 7, pododdílu 7a, odst. 14 přílohy č. 1 územního plánu – Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy platí, že podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);

b) vyšší míra využití je **nezbytná** pro **zachování prokazatelných** logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, **jednotné výšky**, měřítka zástavby, **převažující formy, proporcí, symetrie** apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují,

c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.

22. Odvolatel poukazuje na to, že Záměr nesplňuje přinejmenším podmínku uvedenou v písm. b) výše, tedy že vyšší míra využití území v tomto případě **není nezbytná** pro naplnění tam uvedených kritérií. Naopak, Záměr se oproti sousední zástavbě výrazně vychyluje jak svojí hmotou, tak svojí celkovou výškou, ale i celkovým zasazením do lokality. Tyto skutečnosti spolu s tím, že Záměr se uvažuje na

samé hranici maximální podmíněně přípustné míry využití, vedou k závěru, že rozsah využití uvedený v projektové dokumentaci je v rozporu s územním plánem.

23. Z jazykového vyjádření podmínek pro aplikaci podmíněně přípustné míry využití území je zřejmé, že

- je třeba **kumulativního naplnění** všech stanovených kritérií
- jsou použita slovní vyjádření jako **nezbytné** a **prokazatelné**, což značí mimořádnost a důležitost důkladného prověření naplnění kritérií.

Využití podmíněně přípustného koeficientu je tak zjevně stanoveno jako výjimečné, vyhrazené pouze pro nepochybné případy, kdy nelze postupovat jinak. **O takový případ se nejedná.**

24. Nelze přistoupit na výklad, podle něhož je uplatnění KPPp přípustné pokaždé, kdy záměr svou výškou a měřítkem nevybočuje z okolí. To by prakticky odstranilo rozdíl mezi obecným a podmíněným koeficientem. Stavební záměry obecně mají respektovat urbanistický kontext bez ohledu na to, zda v daném případě využívají standardní či podmíněně přípustný koeficient.

25. Koeficient KPPp zjevně míří především na případy, kdy je **skutečně nezbytně nutné zachovat logický ráz** (např. doplnění řadové zástavby tak, aby byla zachována výška a uliční řada). Odvolatel upozorňuje, že primárně je třeba vycházet ze standardní míry využití území. Nelze vykládat podmíněně přípustný koeficient jako paušální oprávnění pro rozšiřování podlažních ploch. Ostatně je zřejmé, že právě naddimenzování celého Záměru vede k překročení dalších parametrů, jako je například výšková hladina. K tomu Odvolatel považuje za zásadní **stanovení logického referenčního území**, a v návaznosti na to naplnění podmínek výše. V tomto případě je logické považovat referenční území východní a jižní část ulice K velké skále, která je zastavěna rodinnými domy. Stavby při východní a jižní části ulice mají obdobný charakter, jsou postaveny ve svažité části a mají i obdobnou výškovou hladinu.

26. Západní část ulice k referenčnímu posouzení není vhodná, jelikož se jedná typově o zcela odlišné stavby. Do referenčního rámce rovněž nelze zařazovat bytové domy v severní části ulice K velké skále z důvodu, že tyto budovy se výrazně liší jak svým charakterem a umístěním, tak i výškovou hladinou. Níže Odvolatel v mapě vyznačuje referenční rámec, který považuje za správný.



Obrázek 2 - Referenční rámec vyznačený na mapě atlasu ÚAP

27. Jak je patrné z přiloženého snímku z atlasu Územně analytických podkladů,[2] tak výstavba v referenčním rámci je složena ze solitérních domů v jedné řadě. **Není v území obvyklé, aby domy tvořily druhou řadu, jak to nyní navrhuje stavebník**. Tímto způsobem dochází k fragmentaci a nekoncepčnímu rozvoji území. Umístění dvou rodinných domů namísto jednoho (což bylo ostatně povoleno dřívějším územním rozhodnutím) tak rovněž není nezbytné, naopak se jedná o narušení stávajícího charakteru.

28. Nezbytnost není dána ani z hlediska zachování výškových hladin. Obvyklá výšková hladina je v úrovni II, tedy do 9,00 m. Převážná výšková hladina v římse se však v referenční oblasti pohybuje kolem 6 m. výjimkou je objekt č. p. 811, který je však z hlediska ostatních objektů spíše excesem, který by se neměl replikovat.

29. Z atlasu územně analytických podkladů vyplývá, že typická relativní výška zástavby činí méně než 6 m.

[2] Dostupný na www adrese https://uap.iprpraha.cz/mapy/



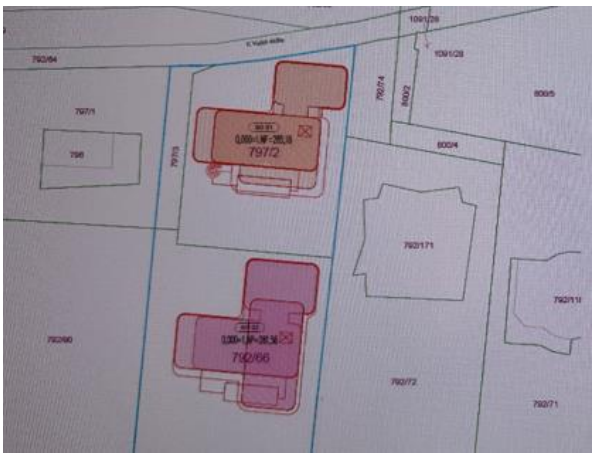
Obrázek 3 - Typická relativní výška zástavby (barevně zvýrazněny pozemky Záměru), zdroj: atlas ÚAP

30. **Záměr má být oproti stávající výškové hladině výrazně vyšší. Nejvyšší výška Objektu SO 01 činí 10,26 m a objektu SO 02 činí 10,26 m**. To je výrazné navýšení oproti výškové hladině v nejbližším okolí. Navíc výpočet maximální výšky je v případě Záměru v projektové dokumentaci **zkreslen a ve skutečnosti je vyšší, protože kóta 0,00 není v úrovni nejnižšího původního terénu** (k tomu podrobněji viz níže).

31. Záměr bude nepřiměřený a není nezbytný ani z hlediska jeho hmoty. To je patrné např. z výkresů č. C.1. a C.2., kdy je zcela evidentní, že se Záměr naprosto vymyká jak bezprostředně sousedícím, tak i dále umístěným stavbám v referenční oblasti.



Obrázek 3 – C.1 Výkres širších vztahů

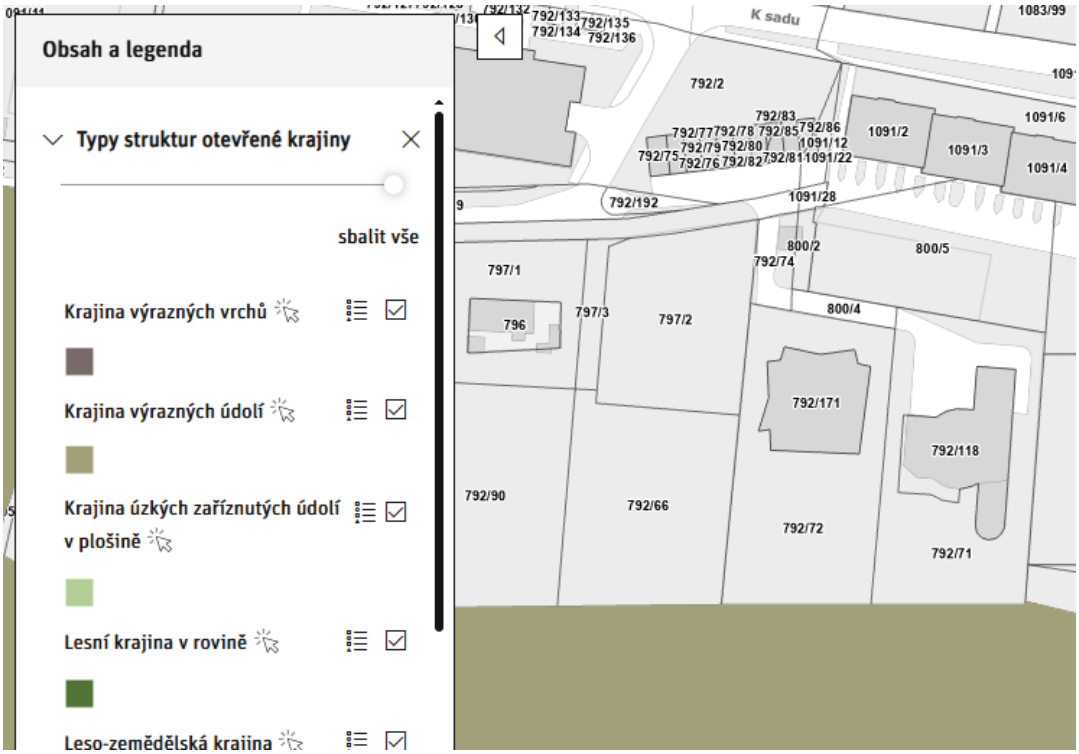


Obrázek 4 - C.2 Katastrální situační výkres

32. Záměr tak evidentně zjevně vybočuje jak z hlediska hmoty, tak z hlediska výškové hladiny. Takové vybočení přitom není žádným způsobem odůvodněno, není nezbytné pro prokazatelné logické

dotvoření stávající zástavby či dotvoření stávající urbanistické struktury (zejm. výškové hladiny), jak ukládá územní plán.

33. Záměr je rovněž dle územně analytických podkladů v blízkosti struktury otevřené krajiny výrazných údolí.



Obrázek 4 - Záměr sousedí s Krajinou výrazných údolí, zdroj: atlas ÚAP

34. Tato struktura otevřené krajiny, která se vyznačuje **nezastavěností svahů**, **zejména jejich pohledově exponovaných horních částí** a hran utvářejících horizonty, jak je uvedeno v územně analytických podkladech.[3]

> Krajina výrazných údolí je struktura otevřené krajiny tvořená výraznými údolími Vltavy a jejích přítoků, která jsou z významné části lesnatá, často s výskytem skalních výchozů ve svazích a na jejich horních hranách, přičemž bezlesé části svahů jsou zpravidla cíleným managementem udržovány bez dřevinné vegetace. Místy je původní reliéf změněn v důsledku minulé i probíhající těžby nerostných surovin
>
> Charakteristické zásady prostorového uspořádání lokality:
>
> – zejména lesní části území poskytují vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport
>
> – nezastavěnost svahů, zejména jejich pohledově exponovaných horních částí a hran utvářejících horizonty jako míst dalekých výhledů i obdivovaných krajinných panoramat, je specifickou hodnotou s potřebou důrazné ochrany a rozvoje

[3] Dostupné na www adrese https://files.iprpraha.cz/app/uap/portal/images/figury/PDF/100.2.2.1.3.pdf

Záměr, který převyšuje stávající výškovou hladinu zástavby významně naruší charakter blízké struktury otevřené krajiny, jelikož jeho realizací by došlo k zastavění exponované části svahu.

35. Odvolatel upozorňuje, že stavební úřad doslovně převzal odůvodnění ze závazného stanoviska orgánu územního plánování z 01.04.2025, č.j. MHMP 261370/2025, resp. obsahově totožného vyjádření ze dne 04.09.2025, č.j. MHMP 908278/2025. Tím zanedbal vlastní rozhodovací činnost. **S účinností zák. č. 281/2021 Sb. stavební zákon, došlo k odchýlení od dosavadní právní úpravy a již se nově nevyžadují závazná stanoviska, resp. vyjádření orgánu územního plánování**. Dle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad zkoumá, zda je Záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území. Je proto nesprávný postup stavebního úřadu, který neprovedl vlastní hodnocení souladu s územně plánovací dokumentací, a pouze doslovně „překopíroval" odůvodnění jiného orgánu, který není pro povolování staveb příslušný.

36. Stavební úřad jako orgán, který má nejúplnější informace o území a jeho limitech, jednotlivých závazných stanoviscích i již provedených nebo připravovaných záměrech by měl právě tyto znalosti využívat ke komplexnímu vyhodnocení souladu záměru s územně plánovací dokumentací. **Pokud takové posouzení stavební úřad neprovedl, pak zatížil řízení zásadní procesní vadou.**

37. Stavební úřad tedy převzal odůvodnění jiného orgánu, ve kterém se uvádí, že okolní zástavba je tvořena zástavbou rodinných domů, rodinných vil, a dále zástavbou solitérních i řadových bytových domů. Uvádí dále, že se jedná o objekty různých tvarů a velikostí o různé podlažnosti a výšce. Toto tvrzení je zavádějící, jelikož okolní zástavba sice je heterogenní, nicméně je možné identifikovat části lokality, které mají **jednoznačné společné prvky a spadají do jedné referenční oblasti** (v tomto případě zejm. solitérní rodinné domy o určité srovnatelné výškové hladině a hmotě), jak je uvedeno výše.

38. Odůvodnění stavebního úřadu je přitom zcela nedostatečné právě v posouzení **nezbytnosti** stanoveného řešení pro **prokazatelné zachování** logických vazeb na prostorové prvky lokality. Stejného účelu a urbanistického efektu (dodržení uliční čáry, zachování výškových hladin) by bylo možné docílit i při zachování obecného koeficientu míry využití území. **Za takové situace není aplikace mimořádného podmíněně přípustného koeficientu přípustná**. Odvolatel pro ten účel vytvořil orientační schéma, ze kterého vyplývá, že obecný koeficient zastavěnosti lze splnit při realizaci jednoho rodinného domu.



Obrázek 5 Schéma pro využití KPP = 0,3. - 1 RD o 2 NP

39. **Z uvedeného schématu je evidentní, že řešení s využitím obecného koeficientu plně koresponduje s charakterem území a se sousední zástavbou.**

40. Odvolatel nerozporuje možnost realizovat stavební záměry v lokalitě. Taková výstavba by však měla odpovídat charakteru území, výškové hladině i celkové hmotě v referenční oblasti a podmínkám územního plánu. Pokud pak územní plán stanoví pro podmíněně přípustnou míru využití území přísné podmínky, je třeba takové podmínky důkladně posuzovat a prokazovat jejich nepochybné splnění. Z výše uvedených příkladů je zjevné, že **zástavbu je možné logickým způsobem realizovat i při splnění KPP = 0,3.**

41. Územní plán nelze vykládat proti jeho smyslu a jazykovému vyjádření. Územní plán taxativně vymezuje hlavní, přípustné a případně podmíněně přípustné využití území. Pokud některé záměry nejsou uvedeny jako přípustné, příp. podmíněně přípustné, pak tyto záměry provádět nelze.

Regulativy územního plánu nelze výkladem doplňovat nebo dotvářet. K tomu lze odkázat na judikaturu správních soudů, viz např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 11. 2005, čj. 9 Ca 187/2004-56 (publikováno ve sbírce NSS pod č. 1029/2007, Ejk 740/2006):

> „*Protože úkolem regulativů v rámci územně plánovací dokumentace je určení využití území, byla pro posouzení souladu navrhované stavby s územně plánovací dokumentací v dané věci rozhodná ta část obecně závazné vyhlášky města Černošice, která pozitivně stanoví určení využití daného území.* ***Vyhlášku nelze aplikovat ve smyslu argumentace co není právním předpisem zakázáno, je dovoleno, neboť je třeba vycházet ze smyslu této vyhlášky, jak bylo již výše uvedeno, tj. z toho, že tato vyhláška je nástrojem územně plánovací dokumentace provádějící limity využití území, tzv. regulativy, které inkorporovány do vyhlášky obce jsou právně závazné****. Na tuto vyhlášku tedy nelze pohlížet pouze jako na obecně závazný předpis, ale rovněž jako na* ***nástroj provedení schválené územně plánovací dokumentace směřující k určení konkrétního využití území****. Určení využití území nelze dovozovat z toho, co ve vyhlášce není stanoveno, a dovozovat možnost umístění a výstavby objektů, které nejsou ve vyhlášce jako určení využití území stanoveny. Takový postup by popřel funkci vyhlášky jako regulativu – nástroje územně plánovací dokumentace,* ***neboť by umožnil neschválenou zástavbu, nekoordinované funkční využití území***.“

42. Podmíněně přípustné využití území je jakousi výjimkou z obecného pravidla, a jako taková by se měla v souladu s obecnými právními zásadami **vykládat zužujícím způsobem, tedy restriktivně**. K tomu lze odkázat např. na rozsudek NSS ze dne 18.08.2020, č.j. 10 As 115/2020-44:

> „*[8] Stěžovatelka má pravdu již v tom, že výklad žalovaného a městského soudu je v* ***rozporu s obecnou interpretační zásadou****,* ***podle níž je výjimky z pravidla třeba vykládat restriktivně*** *[srov. obecně např. nález ze dne 15. 11. 2001, sp. zn. I. ÚS 144/2000 (N 172/24 SbNU 281)], respektive je výjimky z pravidla nutno vykládat* ***v souladu s jejich textem a účelem*** *(srov. stanovisko generální advokátky Juliane Kokott z 8. 6. 2017 ve věci C-246/16, Enzo Di Maura, 1 bod 32, respektive poznámka pod čarou č. 16, kde generální advokátka jednak podává výčet judikatury SDEU, jednak upozorňuje, že při výkladu* ***musí být zachován text a účel výjimky****: „Touto formulací Soudní dvůr ve své podstatě vyžaduje ne restriktivní, nýbrž přesný výklad výjimek“, uzavírá v poznámce č. 16 generální advokátka)“*

43. Stavební úřad tak v zásadě umožnil výklad, že postačí, aby umístění předimenzovaného Záměru bylo **možné**, ačkoli podmíněná přípustnost je dle územního plánu daná jen pro takové záměry, u kterých to je skutečně **nezbytné**.

44. Odvolatel si je vědom, že Záměr se nachází v rozvojovém území OB-B, které se do určité míry stále vyvíjí. Skutečnost, že se jedná o rozvojové území však nemůže znamenat automatické umožnění předimenzované výstavby bez ohledu na stávající zástavbu a logické vazby v území. Tímto způsobem by totiž docházelo k postupnému nárůstu hmoty v lokalitě a **z podmíněně (tedy výjimečně) přípustné míry využití by se fakticky stala míra využití obvyklá**. To jistě nebylo úmyslem pořizovatele územního plánu.

45. Závěrem lze zdůraznit, že nemožnost využití podmíněně přípustného koeficientu KPPp a na to navazující nesoulad s územním plánem a charakterem území vyplývá jak z jednotlivých výše uvedených parametrů Záměru, **tak především z jejich kumulace**, jelikož právě souběžné působení

- **významných terénních úprav a nepřiměřené výšky staveb** (která je navíc stanovena chybně – viz níže),
- **extrémního nárůstu hmoty oproti okolní zástavbě**, jakož i
- **nekoncepčního a nelogického umístění dvou stavebních objektů za sebou**, ačkoli v referenčním území jsou obvyklé solitérní domy v jedné řadě,

umocňuje výsledný nesoulad s charakterem území a v konečném důsledku nesoulad s územním plánem.

46. **Stavební úřad se tedy dostatečně nezabýval tím, zda jsou splněny podmínky pro použití podmíněně přípustného koeficientu míry využití území. Tyto podmínky jsou přitom dle jejich jazykového vyjádření přísné a Záměr je nesplňuje. Přirozené a logické dotvoření zástavby je přitom možné provést i při zachování obecných koeficientů pro využití území. Záměr je tak v rozporu s územním plánem a je nepřípustný.**

Důkaz:

- *Schéma pro využití KPP = 0,3. – 1 RD o 2 NP*

IV.
Rozpor s právními předpisy

47. Záměr je mimo rozporu s územním plánem rovněž v rozporu s právními předpisy, především pak s požadavky na výstavbu stanovenými v nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen "**PSP**") a vyhlášce č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu (dále jen „**VPV**“).

48. Stavební úřad při vyhodnocení souladu s PSP nekriticky převzal údaje stavebníka uvedené v Souhrnné technické zprávě pro jednotlivé objekty, aniž by provedl vlastní hodnocení. Takový postup je rozporný se zásadou materiální pravdy dle § 3, resp. § 50 odst. 1 a 2 správního řádu, dle které stavební úřady mají zjišťovat všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Stavebník se totiž záměrně vyhnul ustanovením, které povolení Záměru vylučují, jak je uvedeno níže.

Výšková regulace (§ 18 a násl. PSP)

49. Záměr odporuje požadavkům na výškovou regulaci, která je stanovená v § 18 a násl. PSP. Územní plán nestanoví výškovou regulaci. Dle § 19 PSP by se tedy výškové hladiny měly odvozovat z územní studie, popřípadě se navrhují v dokumentaci pro povolení záměru. Dokumentace pro povolení záměru v rámci vyhodnocení souladu s PSP (pro oba objekty na str. 8 Souhrnné technické zprávy) na toto

ustanovení vůbec neodkazuje ani není uvedeno, zda byla vyhotovena územní studie nebo jaká se navrhuje výšková regulace.

50. V případě Záměru a referenčního území je přitom patrné, že okolní srovnatelné stavby jsou ve výškové hladině II, tj. 0-9 metrů, nejvyšší budova v referenční oblasti má u římsy nejvýše 8,6 m.

51. **Z odůvodnění rozhodnutí přitom vyplývá, že maximální výška obou objektů z důvodu umístění výtahové šachty činí 10,26 m, což odpovídá výškové hladině III, která neodpovídá okolní zástavbě.**

52. V tomto ohledu si je Odvolatel vědom, že dle § 20 PSP se regulovanou výškou míní vzdálenost měřená svisle **od nejnižšího bodu přilehlého terénu** po úroveň hlavní římsy. Přes hlavní římsu však mohou dle § 20 odst. 2 písm. přesahovat jen výslovně stanovené části stavby, především šikmá střecha či ustupující podlaží. Výtahová šachta navržená stavebníkem, je s tímto ustanovením v přímém rozporu. Záměr tedy překračuje obvyklou výškovou hladinu.

53. Z výkresové dokumentace navíc vyplývá, že kóta 0,00 **není v úrovni nejnižšího přilehlého terénu.** Údaje o výškách jsou proto významně zkresleny a ve skutečnosti je **výška jednotlivých objektů v Záměru ještě vyšší, čímž je jen zdůrazněn výškový nesoulad Záměru s charakterem území.**

54. **Stavební úřad proto pochybil, když opomněl vyhodnotit soulad s výškovou regulací a v rozhodnutí ohledně toho chybí jakékoli odůvodnění. Rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné pro neurčitost důvodů.**

Odstupy od okolních budov (§ 21 a násl. PSP)

55. Stavební úřad v odůvodnění při vyhodnocení odstupových vzdáleností opět kopíruje vyjádření stavebníka v souhrnné technické zprávě (k vadnosti tohoto postupu viz výše). V rámci vyhodnocení § 21 uvádí, že byla dokumentace doplněna o situaci a řezopohled prokazující splnění odstupového úhlu a odkazuje na bod B.3.8. Zastínění (zřejmě Souhrnné technické zprávy).

56. V Souhrnné technické zprávě, kterou měl Odvolatel k dispozici v rámci seznámení s podklady pro rozhodnutí však v bodě B.3.8. (pro žádný z objektů) není uvedeno k Zastínění v zásadě nic. Je uvedeno toliko, že k zastínění nemá docházet z důvodu splnění odstupových vzdáleností od hranic pozemků. Odvolatel má přitom eminentní zájem na tom, aby Záměr nepřiměřeně nestínil na rodinný dům Odvolatele.

57. V Souhrnné technické zprávě a ani dokumentaci se však Odvolateli nepodařilo dohledat avizované výkresy nebo popis splnění odstupových uhlů dle § 21 PSP.

58. Odvolatel má dále za to, že nejsou splněny požadavky na minimální odstupy ve vztahu ke stavbě garáže při hranici pozemku parc. č. 792/74, kdy odstupová vzdálenost činí pouze 0,9 m.

Ochrana před hlukem (§ 21 VPV)

59. Dle § 21 odst. 1 VPV má být stavba musí být navržena a provedena tak, aby byly splněny hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy

60. Součástí podkladů pro rozhodnutí je hluková studie společnosti Sonic Systems CZ s.r.o. Autoři hlukové studie vyhodnotily hlukovou zátěž uvažovaných zdrojů hluku (venkovní klimatizační jednotky, vyústění přívodu a vývodu vzduchu VZT, případně osazené ventilátory).

61. Z výsledků akustické studie vyplynulo, že klimatizační zařízení bude v noční době překračovat maximální přípustné hygienické limity. Z tohoto důvodu je ve studii navržena instalace protihlukových krytů na klimatizační jednotky, případně instalace tišších opatření.

62. Další podmínkou dle závěrů hlukové studie je, že vyústění vzduchotechnických zařízení do exteriéru mají být osazeny tlumícími prvky.

63. Odvolatel v této souvislosti upozorňuje na neurčitost hlukové studie, jelikož není zcela zřejmé, zda se v hlukové studii vyhodnocovala také hluková zátěž tepelného čerpadla. V textu hlukové studie se hovoří o klimatizačních jednotkách. V nadpisech tabulek s akustickými výsledky však je uvedeno „Venkovní jednotky tepelných čerpadel“.

64. V souhrnné technické zprávě (str. 17) se uvádí, že systém chlazení bude zajišťovat tepelné čerpadlo země/voda. Na požadavek stavebníka byla navrhnuta multisplitová klimatizace jako další samostatný systém chlazení. Hluková studie by tak měla vyhodnocovat jak hlukovou zátěž tepelného čerpadla, tak i samostatné klimatizační jednotky, a to i v jejich souběžném provozu.

65. Hluková studie tak v tuto chvíli zřejmě neposuzuje všechna technologická zařízení a měla být hluková studie doplněna tak, aby obsahovala skutečně veškeré zdroje hluku, které v souvislosti se Záměrem vzniknou.

66. **Odvolatel v této souvislosti upozorňuje, že v řízení nebylo doloženo závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví**, který by se v souladu s § 77 odst. 1 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. mimo jiné k otázkám spojeným s hlukovou zátěží měl vyjádřit. Jelikož se v tomto případě nejedná o dodatečné umístění tepelného čerpadla, ale o umístění nové stavby, **je stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví nezbytné**.

67. K tomu Odvolatel odkazuje na veřejně dostupné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy

> „*Stavební úřady zahajují řízení v situacích, kdy se jedná o umístění stavby objektu vytápěného tepelným čerpadlem nebo změnu způsobu vytápění objektu. KHS včetně HSHMP pak v těchto řízeních vystupují jako tzv. dotčené orgány státní správy.* ***V průběhu řízení posuzují umístění tepelného čerpadla a ke kolaudaci mohou požadovat průkaz povinnosti dodržet hygienický limit z jeho provozu, tedy doložit akreditované/ autorizované měření hluku.***“[4]

[4] Dostupné na www adrese https://www.hygpraha.cz/porizenim-a-provozem-tepelneho-cerpadla-vznika-jeho-vlastnikovi-odpovednost-za-plneni-hygienickych-limitu-hluku/

68. **Stavební úřad by měl v rozhodnutí zajistit potřebnou ochranu před hlukem, měl zajistit vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví a měl v návaznosti na hlukovou studii a závazné stanovisko tohoto stanovit takové podmínky, které by zajistily splnění hygienických limitů.**

V.
Zásah do kvality prostředí

69. Odvolatel v neposlední řadě upozorňuje na to, že Záměr bude významným způsobem zasahovat do kvality prostředí a bude nepříznivým způsobem ovlivňovat život a soukromí Odvolatele.

70. Z výše uvedeného vyplývá, že Záměr je oproti stávající zástavbě naddimenzovaný, nepřiměřeně rozsáhlý jak hmotou, tak svojí výškou. S tím je spojený významný zásah do práv Odvolatele. Stavba bude umožňovat zásah do soukromí, jelikož terasy na Záměru povedou ke vniku pohledových imisí na pozemky Odvolatele. Zároveň mají být venkovní terasy osvětleny, což bude způsobovat nepřiměřené světelné imise.

71. Záměr bude omezovat Odvolatele též tím, že jednotlivé objekty budou stínit na pozemek a dům Odvolatele. K tomu se Odvolatel vyjadřoval výše.

72. V neposlední řadě pak Odvolateli bude zároveň ztíženo využití jeho pozemku a bude mu ztížen výhled do krajiny. Tím dojde ke snížení hodnoty jeho pozemků.

73. Stavební úřad tak měl stanovit podmínky, které by omezovaly zásah do soukromí a života Odvolatele (zejména učinit opatření omezení osvětlení teras a omezení imisí pohledem).

74. **Záměr tak bude zasahovat též do kvality prostředí, resp. pohody bydlení Odvolatele.**

VI.
Závěr a návrh

75. Z výše uvedených skutečností jasně vyplývá, že napadené rozhodnutí je nezákonné, nesprávné a nepřezkoumatelné. Zároveň v tuto chvíli odpadl předmět řízení a další vedení řízení je proto bezpředmětné.

76. Stavebník zahájil terénní práce, aniž by vyčkal řádného pravomocného povolení Záměru. Tím na jedné straně zcela změnil skutkový stav, na základě, kterého podal žádost o povolení záměru. Na straně druhé tím zmařil splnění podmínek, které stavební úřad v napadeném rozhodnutí stanovil.

77. **Je proto na místě řízení zastavit a zahájit řízení o odstranění stavby, resp. nepovolených terénních úprav.**

78. Rozhodnutí samotné navíc trpí závažnými vadami, když Záměr je v rozporu s územním plánem i právními předpisy.

79. Záměr využívá podmíněně přípustný koeficient využití území, ačkoli pro to nejsou splněny stanovené podmínky. Tyto podmínky jsou přitom formulovány velice přísně a měly by se vykládat restriktivně. K dotvoření zástavby by bylo možné provést i takový záměr, který využívá obecný koeficient podlažních ploch.

80. Stavební úřad dostatečně nevyhodnotil, zda je Záměr v souladu s právními předpisy. Stavební úřad přijal nekriticky textovou část projektové dokumentace, aniž by ji sám podrobil vlastnímu správnímu posouzení. Důsledkem tohoto postupu je, že stavební úřad nevyhodnotil, zda Záměr splňuje požadavky právních předpisů, zejména na výškovou regulaci, ochranu před hlukem hlukové limity a odstupové vzdálenosti.

81. V neposlední řadě Záměr také negativně ovlivní poměry v území a kvalitu prostředí. Záměr bude působit imise pohledu a světelné imise. Rozsáhlé terasy dávají prostor pro významné narušování soukromého života Odvolatele.

82. **Ze všech těchto důvodů Odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán řízení zastavil, případně aby žádost zamítnul, případně napadené rozhodnutí zrušil a vrátil k dalšímu řízení z důvodu nutnosti dalšího dokazování.**

Karel Pánek

Přílohy:

1) Plná moc
2) Fotodokumentace původního terénu a terénních prací
3) Schéma pro využití KPP = 0,3 – 1 RD o 2 NP