



Č. j.: MCP6 0699852/2025
Sp. zn.: SZ MCP6 452489/2022/OV/Kra
Značka: P-1369/Bubeneč;
Vyřizuje: Krásná Jitka
T / M: tel. 220 189 802
E-mail: jkrasna@praha6.cz
Datum: 3.11.2025

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Odbor výstavby Úřadu m. č. Praha 6, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 330 odst. 1 stavebního zákona, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 20.12.2022 podal žadatel

**BK Slánská s.r.o., IČO 07558384, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město,
kterého zastupuje Ing. Šárka Jiroušková, Ph.D., IČO 63098644, Poděbradská 723/130, Praha 9-
Hloubětín, 198 00 Praha 98,**

a na základě tohoto posouzení:

podle § 92 odst. 2) stavebního zákona a § 9 vyhlášky 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění

zamítá žádost o vydání územního rozhodnutí na novostavbu bytového domu

„Rezidence Charles De Gaulle 25“

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1369 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1370 (zahrada), parc. č. 2105 (ostatní plocha) v katastrálním území Bubeneč.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

BK Slánská s.r.o.,
Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy,
Hlavní město Praha, zast. odborem evidence majetku MHMP,
PREdistribuce, a.s.,
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.,
Pražská vodohospodářská společnost a.s.,
CETIN a.s.,

Pokud reagujete na přípis odboru výstavby, uvádějte, prosím, příslušnou spisovou značku!

Úřad městské části Praha 6
Čs. Armády 23
160 52 Praha 6

T: 220 189 111
podatelna@praha6.cz
www.praha6.cz

IČ: 00063703
DIČ: CZ00063703
Datová schránka: bmzbv7c

Odůvodnění:

Dne 20.12.2022 podal žadatel BK Slánská s.r.o., IČO 07558384, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1- Nové Město, kterého zastupuje Ing. Šárka Jiroušková, Ph.D., IČO 63098644, Poděbradská 723/130, Praha 9-Hloubětín, 198 00 Praha 98, žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Rezidence Charles De Gaule 25“ na pozemcích parc. č. 2105, 1369, 1370, v katastrálním území Bubeneč.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání územního rozhodnutí podle ust. § 86 stavebního zákona a ust. § 3 a příloh č. 1 vyhl. č. 503/2006 Sb. a dospěl k závěru, že je pro projednání v územním řízení schopná. Dne 9.2.2023 oznámil zahájení územního řízení pod č.j. MCP6 039900/2023. n: SZ MCP6 187280/2022/OV/Krá. Zahájení územního řízení stavební úřad adresoval známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům s tím, že ústní jednání se podle § 87 odst. 1 stavebního zákona nekonalo, neboť stavebnímu úřadu jsou poměry na staveništi z jeho předchozí rozhodovací činnosti velmi dobře známy (řízení o odstranění původního objektu, dozorová činnost v území, povolování staveb v ulici Charlese de Gaulla, Na Marně, Terronská, Maďarská....) a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Okruh účastníků a dotčených orgánů byl poučen, že závazná stanoviska, námitky a připomínky lze podat do 15 dnů od obdržení oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Oznámení doručil stavební úřad účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (vlastníci pozemků a staveb, na kterých má být záměr uskutečněn) a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům anebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno) také jednotlivě.

Dne 22.2.2023 podal námitky k umístění stavby Diplomatický servis, vlastník obou sousedních objektů č. pop. 913 a 915 v ulici Charlese de Gaulla.

Dne 23.2.2023 podala námitky proti umístění stavby Městská část Praha 6, zastoupená Odborem územního rozvoje ÚMČ Praha 6

Námitky byly vypořádány v samostatné části odůvodnění.

Žadatel prostřednictvím svého zástupce dne 23.3.2023 požádal o časovou lhůtu na podání reakce na námitky účastníků řízení a doplnění podkladů do 31.3.2023.

Dne 31.3.2023 pak doplnil v reakci na námitky i podklady řízení. Toto doplnění obsahovalo reakci žadatele na jednotlivé námitky, dodatek souhrnné technické zprávy, ve které je popsán vliv stavby na okolní stavby a pozemky, vypuštění zemních kotev a zajištění stavební jámy a dále je vyhodnocen soulad s PSP s grafickým prokázáním splnění odstupového úhlu od oken obytných místností stávajících okolních budov.

Stavební úřad dne 5.5.2023 oznámil doplnění podkladů územního řízení všem účastníkům řízení i dotčeným orgánům a pro nahlížení do podkladů a možnost vyjádření k doplněnému stanovil lhůtu 15 dnů od doručení oznámení.

K doplněnému se vyjádřil Diplomatický servis, vlastník sousedních objektů č. pop. 913 a 915 v ulici Charlese de Gaulla. Trvá na svém tvrzení, že výška římsy navržené stavby 12,8m neodpovídá výšce říms okolních budov – jejich objekty mají výšku římsy 9,5 a 7,4m, což dokumentuje i výkres Pohled z ulice – širší vztahy dat. 11.11.2022 a neadekvátní zastavěnost prokazuje situační výkres C4.1., kde zastavěnost pozemku je u návrhu (35, resp. včetně podzemí 41% a všechny charakteristické objekty v ulici mají zastavěnost do 25%. Na základě toho se účastník řízení domnívá, že plánovaná stavba by poškodila hodnotu jejich nemovitostí i kvalitu života jejich nájemníků.

Demolice původního rodinného domu č. pop. 914, Charlese de Gaulla 26 domu o jednom podzemním, dvěma nadzemními podlažími a podkroví, o jedné bytové jednotce a bytu domovníka a garáži v 1.P.P.- na pozemku parc.č. 1369 a 1370 k.ú. Bubeneč v místech plánované stavby byla stavebním úřadem povolena Rozhodnutím odstranění stavby ze dne 14.10.2021 pod č. jedn. MCP6 433945/2021.

Stavební úřad vydal dne 18.7.2023 pod č. jedn. MCP6 213856/2023, SZ MCP6 452489/2022/OV/Kra rozhodnutí, kterým zamítl umístění stavby.

Proti tomuto rozhodnutí se odvolal dne 1.8.2023 žadatel - Robert Neale, jednatel společnosti BK Slánská s.r.o., IČO 07558384, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město.

Stavební úřad postoupil věc nadřízenému orgánu – Odboru stavebního řádu MHMP k odvolacímu řízení.

Dne 7.7.2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 20.12.2022, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odvolací orgán vydal pod č. jedn. MHMP 1133787/2024 dne 10.9.2024 rozhodnutí, kterým rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc vrátil k novému projednání. Toto rozhodnutí nabylo právní moci 16.9.2024.

Dne 18.4.2025 obdržel stavební úřad reakci žadatele na rozhodnutí Odboru stavebního řádu MHMP, ve které cituje rozhodnutí odvolacího orgánu s vyznačením nového referenčního území a tuto citaci doplňuje údaji z ÚAP k jednotlivým bytovým domům v nově vyznačené lokalitě a srovnává tyto s vlastním návrhem.

Poté dne 30.5.2025 oznámil stavební úřad doplnění podkladů a pokračování v řízení, obeslal účastníky řízení i dotčené orgány.

Tato písemnost nebyla v důsledku administrativní chyby doručena zástupci žadatele, proto stavební úřad opakoval doručení dne 12.6.2025 a vrátila se nedoručená písemnost účastníka řízení RNDr. Vladimíra Ulricha s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý. Stavebnímu úřadu se z jemu dostupných zdrojů nepodařilo adresu místa pobytu výše uvedeného účastníka řízení zjistit, proto dne 12.6. 2025 doručoval písemnost uvedenému účastníkovi veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce. Tomuto účastníkovi byly následně doručovány všechny písemnosti stejným způsobem.

Námítku do řízení vznesl ve stanovené lhůtě dne 13.6.2025 účastník řízení – Městská část Praha 6, zastoupená Odborem rozvoje a investic a dne 16.6.2025 účastník řízení – vlastník sousedních objektů č. pop.1367 a č. pop. 1371 k.ú. Bubeneč. Diplomatický servis.

Vypořádání námitek je v samostatné části odůvodnění.

Stavební úřad dne 18.7.2025 oznámil ukončení shromažďování podkladů k rozhodnutí.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

je dáno určením vlastníků dotčených pozemků a dále určením okruhu osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbách na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Stavební úřad při tomto vymezení území posuzoval vliv provozu stavby v době jejího užívání. Navržená stavba je určená k bydlení, tedy odpovídá využití navazujícího území, kde jsou také funkce bydlení (OB) a ubytování (VV). Není zdrojem hluku ani znečištění ovzduší. Stavební úřad proto vymezil kromě pozemků, na nichž se stavba umísťuje i okruh pozemků a staveb, které by mohly být umístěním stavby dotčeny, následovně: parc.č.1367, 1368, 1371, 1372,1351/4, 1351/5, 2106, 1346/1, 1346/2, 1384/2, 1386, 1389/1 k.ú. Bubeneč, inženýrských sítí, komunikací a ostatních staveb na těchto pozemcích umístěných a staveb č. pop. 913, 915, 1023, 1128, 1069, 465 k.ú. Bubeneč.

Účastníci územního řízení a doručování písemností:

Stavební úřad posoudil okruh účastníků řízení o umístění stavby podle ustanovení § 85 odst. 1a) stavebního zákona, podle kterého je účastníkem řízení žadatel BK Slánská s.r.o., IČO 07558384, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterého zastupuje Ing. Šárka Jiroušková, Ph.D., IČO 63098644, Poděbradská 723/130, Praha 9-Hloubětín, 198 00 Praha 98

a podle ustanovení § 85 odst. 1b), podle kterého je účastníkem řízení obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy uskutečněn, těmto účastníkům řízení doručoval stavební úřad jednotlivě.

Při vymezení okruhu účastníků podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavební úřad vycházel z vymezení místa stavby; účastníky řízení jsou vlastníci pozemků a staveb, na kterých má být

požadovaný záměr uskutečněn: tj. Hlavní město Praha, zast. odborem evidence majetku MHMP, Pražská plynárenská Distribuce, a.s. člen koncernu Pražská plynárenská a.s.; Pražská vodohospodářská společnost a.s., PREdistribuce, a.s., CETIN česká telekomunikační infrastruktura, těmto účastníkům řízení doručoval stavební úřad jednotlivě.

Podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky řízení vlastníci sousedních pozemků a staveb a ti, kdož mají k nim jiná věcná práva a ti, o kterých tak stanoví zvláštní předpis, což jsou – tj. vlastníci pozemků č. parc. tj. vlastníci pozemků č. parc.1367, 1368, 1371, 1372,1351/4, 1351/5, 2106, 1346/1, 1346/2, 1384/2, 1386, 1389/1 k.ú. Bubeneč, inženýrských sítí, komunikací a ostatních staveb na těchto pozemcích umístěných a staveb č. pop. 913, 915, 1023, 1128, 1069, 465 k.ú. Bubeneč a dále podle zvláštního právního předpisu: Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v § 18, odst. 1 písm. h) stavebního zákona je účastníkem řízení Městská část Praha 6, zast. OÚR ÚMČ Praha 6, Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč. Těmto účastníkům řízení doručoval stavební úřad jednotlivě.

Dotčeným orgánům Hygienické stanici hl. m. Prahy, Hasičskému záchrannému sboru hl. m. Prahy, Odboru bezpečnosti MHMP Odboru ochrany prostředí MHMP, Odboru územního rozvoje MHMP, Odboru památkové péče MHMP, Odboru výstavby – vodoprávnímu úřadu, ODŽP ÚMČ Praha 6 ÚMČ Praha 6, Obvodnímu báňskému úřadu pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského doručoval stavební úřad jednotlivě.

Vzhledem k tomu, že při oznámení o pokračování řízení ze dne 30.5.2025 se nepovedlo doručit písemnost spoluvlastníku přes ulici sousedící stavby účastníku řízení Vladimíru Ulrichovi, naposledy trvalým pobytem na adrese: Mongolská 465/5, 160 00 Praha 6 – Bubeneč – s tím, že pošta vyznačila, že je na uvedené adrese neznámý, doručoval stavební úřad tomuto účastníku veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce ÚMČ Praha 6 po dobu 15 dní i elektronické úřední desce s možností dálkového přístupu.

Tímto způsobem byly doručovány všechny následné písemnosti.

K žádosti bylo doloženo:

Plné moci, souhlasy vlastníků pozemků nebo staveb:

Plná moc od společnosti BK Slánská s.r.o. pro Chapman Taylor s.r.o. ze dne 14.7.2022

Plná moc od společnosti Chapman Taylor s.r.o. pro ing. Šárku Jirouškovou ze dne 14.7.2022

Souhlas vlastníka pozemků MHMP – Odbor evidence majetku č.j.MHMP 2150016/2022 ze dne 16.11.2022

Závazná stanoviska, stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů:

MČ Praha 6 - ODŽP č.j. MCP6 290304/2022 ze dne 24.8.2022

MČP6 – ODŽP Roz. o připojení na komunikaci č.j. MCP6 413860/2022 ze dne 7.12.2022

MČ Praha 6 - OV – souhlas vodoprávní č.j. MCP6 361647/2022 ze dne 27.9.2022

MČ Praha 6 - OV - § 17 – vrty č.j. MCP6 372402/2022 ze dne 5.10.2022

MHMP odbor památkové péče č.j. MHMP 1773623/2022 ze dne 29.9.2022

MHMP odbor ochrany prostředí č.j. MHMP 1571836/2022 ze dne 29.8.2022

MHMP odbor ochrany prostředí č.j. MHMP 1691093/2022 ze dne 16.9.2022

MHMP odbor územního rozvoje č.j. MHMP 1403097/2022 ze dne 17.8.2022

MHMP odbor krizového řízení č.j. MHMP 1590450/2022 ze dne 1.9.2022

Hasičský záchranný sbor č.j. HSAA- 8834-3/2022 ze dne 15.9.2022

Hygienická stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 42152/2022 ze dne 9.8.2022

Další stanoviska a vyjádření:

NIPI č.j. 133220080 ze dne 29.9.2022

PVK+PVS č.j. ZADOST202210248 ze dne 26.8.2022

Povodí Vltavy č.j. 55584/2022-263 ze dne 18.8.2022

Báňský úřad č.j. SBS 46713/2021/OBÚ-02/1 ze dne 11.11.2021

Policie č.j. KRPA-252330-2/ČJ-2022-0000DŽ ze dne 26.8.2022

Policie – připojení č.j. KRPA-252330-6/ČJ-2022-0000DŽ ze dne 14.11.2022
TSK svodná č.j. TSK/29660/22/1109/Kon ze dne 13.10.2022
TSK koordinace č.j. TSK/29660/22/1110/Kr ze dne 3.10.2022
DPP č.j. DP/2241/22/100630/TZ/30/1243 ze dne 8.8.2022
Pražská energetika a.s. č.j. 25186701 ze dne 15.11.2022
Pražská plynárenská a.s. č.j. 2022/OSDS/04944 ze dne 23.9.2022
CETIN (O2) č.j. 728297/22 ze dne 16.8.2022

Žádost byla doložena vyjádřeními (popř. razítko v situaci) provozovatelů elektronických komunikací o existenci/neexistenci nadzemních nebo podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi dle § 101 zák. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:

AIRWAYNET a.s. č.j. 177401655 ze dne 22.2.2022
ALFA TELECOM s.r.o. bez č.j. ze dne 5.3.2021
Nej cz č.j. VYJNEJ-2022-02202-01 ze dne 21.2.2022
COPROSYS a.s. č.j. bez č.j. ze dne 5.3.2021
Vodafone Czech Republic a.s. č.j. MW9910192980390721 ze dne 11.2.2022
ČD telematika č.j. 1202103424 ze dne 18.2.2021
České radiokomunikace č.j. UPTS/OS/297350/2022 ze dne 12.2.2022
Quantcom, a.s. č.j. PH1055665 ze dne 3.8.2022
Fast Communication s.r.o. č.j. FACO00376/22 ze dne 11.2.2022,
Fine Technology Outsource, s.r.o. č.j. 38444 ze dne 14.2.2022
ÚVT Internet s.r.o. č.j. 222073496 ze dne 7.8.2022
ICT Support, s.r.o. č.j. 2021328742 ze dne 17.2.2021
INETCO.CZ a.s. č.j. 122416782 ze dne 22.2.2022
Internet Praha Josefov s.r.o. č.j. bez č.j. ze dne 13.3.2022
Irongate s.r.o. č.j. IRGA00195/22 ze dne 11.2.2022
Kaora s.r.o. č.j. KAOR00348/22 ze dne 11.2.2022
Levný.net s.r.o. č.j. 38443 ze dne 14.2.2022
Ministerstvo obrany - Sekce ekonomická a majetková – OOÚZ č.j. 130427-1150-OÚZ ze dne 15.12.2021
Ministerstvo vnitra č.j. MV-184048-4/SIK5-2021 ze dne 15.11.2021
New Telekom, s.r.o. č.j. 133411874 ze dne 22.2.2022
Veolia č.j. REVE/20220922-007/ES ze dne 23.9.2022
Planet A, a.s. č.j. bez č.j. ze dne 6.1.2022
Pranet s.r.o. č.j. 7654 ze dne 10.3.2022
Pražská teplárenská a.s. č.j. 920/2021 ze dne 24.3.2021
Rychlý drát, s.r.o. č.j. RYDR00400/22 ze dne 11.2.2022
SPOJE.NET s.r.o. bez č.j. mejl ze dne 19.2.2021
Sys-DataCom s.r.o. č.j. 38442 ze dne 14.2.2022
TC NET s.r.o. č.j. TCNE00341/22 ze dne 11.2.2022
Technologie Hl.m.P č.j. VPD-00472/2022 ze dne 9.2.2022
Telco Pro Services,a.s. č.j. 201368369 ze dne 11.2.2022
T-Mobile Czech Republic a.s. č.j. E08675/22 ze dne 11.2.2022

Stručný popis a kapacity stavby:

Na místě stávající rodinné vily č. pop. 914, Charlese de Gaulla 26 domu o jednom podzemním, dvou nadzemních podlaží a podkroví, o jedné bytové jednotce a bytu domovníka a garáži v 1.P.P.- na pozemcích parc.č. 1369 a 1370 k.ú. Bubeneč v místech plánované stavby, byla stavebním úřadem povolena demolice Rozhodnutím odstranění stavby ze dne 14.10.2021 pod č. jedn. MCP6 433945/2021. K vlastnímu odstranění stavby již došlo.

Žadatel podal žádost o umístění novostavby bytového domu se dvěma podzemními, a pěti nadzemními podlažími, přičemž 5. N.P. je ustupující, zastřešení objektu bude plochou střechou.

Funkční využití novostavby je 12 bytových jednotek, v podzemních podlažích 16 garážových stání, objekt počítá s možností zřízení improvizovaného úkrytu v 1.P.P. Zastavěná plocha je celkem 488m², zastavěná plocha nadzemní části objektu je 414m². Obestavěný prostor je 8335m³. Hrubé podlažní plochy domu v nadzemní části 1892m², celkem včetně podzemní části 2369m².

Umístění stavby na pozemku:

Stavba je nepravidelného půdorysu, sestávající z navzájem posunutých pravoúhlých protínajících se částí, vepsaných do obdélníku o maximálním půdorysném rozměru nadzemní části objektu 19,5 m x 26,15 m, půdorys podzemní části je vepsán do obdélníka 21,050 x 25,825m. Před východní fasádu je předsazen balkon nad vstupem do objektu o vyložení cca 1,4 m a před západní průčelí bude předsazena řada balkonů o vyložení 2m (v koordinačním situačním výkresu jsou zakresleny 2 balkony vedle sebe předsazené před východní průčelí, na rozdíl od toho je u identických podlaží 2, 3, 4. jen jedna řada balkonů nad sebou, ale v pohledech a řezech je pouze jeden balkon ve 2.N.P. nad vstupní částí.) . Úroveň podlahy 1 .NP bude ±0,000 = 208,200 m n.m. Střecha objektu je navržena plochá s výškou atiky nad 5. NP +16,2 m – tj. 224,40 mn,m, Bpv s tím, že nad plochou střechou mohou být ještě umístěny technologie do výšky 1,5m nad horní líc atiky – tj. do výšky 225,90m.n.m. Bpv. Atika nad 4.N.P. – v místech teras je navržena ve výšce 12,76m – tj. 220,960 mn.m. Bpv, terasy jsou však ještě opatřeny zábradlím nad atiku. Ustupování 5. ustupujícího podlaží je 3 m od východního průčelí domu, 2,075 m od severního průčelí, 2,250 m od západního průčelí a 1,7m od jižního průčelí domu.

Výšková úroveň dvora – upraveného terénu kolem domu bude na kótě 208,050mn.m. Bpv, což je níže, než sousední pozemky, výškový rozdíl bude zajištěn opěrnými stěnami výšky max. 1,6m podél hranice pozemku a opěrnými stěnami výšky 2,1m v blízkosti vzrostlých stromů, opěrnou stěnou výšky max. 2,1m podél vjezdové rampy do podzemních garáží.

Stavba je umístěna ve vzdálenosti min.3,35m od jižní hranice pozemku, ve vzdálenosti min. 4,05m od severní hranice pozemku, ve vzdálenosti 9,4m od západní hranice pozemku a 8,25m od východní hranice pozemku při ulici Charlese de Gaulla.

Stavba je napojena na vodovodní řad DN 150LT v ulici Charlese de Gaulla novou přípojkou PE 100 SDR 11 63x5,7 délky 12m.

Stavba je napojena na veřejnou jednotnou kanalizační stoku 300K v ulici Charlese de Gaulla novou přípojkou KT DN 200 délky 8m.

Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je svedena do vsakovací galerie s přepadem do revizní přípojkové šachty do jednotné kanalizace.

Stavba je napojena přes novou rozpojovací skříň v oplocení na veřejnou distribuční soustavu NN PRE v ulici Charlese de Gaulla zasmyčkováním na stávající síť.

Stavba nebude napojena na rozvod plynu. (Stávající přípojka bude ponechána, ale bude ukončena v zemním HUP v chodníku.

Návrh počítá s připojením na elektronické komunikační vedení CETIN, parametrově shodnou metalickou přípojkou z rozvodné sítě v ulici Charlese de Gaulla (v dokumentaci popisuje umístění pouze prázdné chráničky, což stavební úřad neumísťuje).

Výškové osazení objektu počítá se snížením stávajícího terénu v rozmezí 1-2m, což bude řešeno ve vztahu k sousedním pozemkům opěrnými zdmi vysokými 0,5 – 2m.Projekt počítá s kácením dřevin v místě stavby.

Oplocení do ulice je navrženo ze zděných sloupků, podezdívky a jednotlivých výplní a naváže na sousední ploty výškově.

Na pozemku je navrženo 8 geotermálních vrtů do hloubky 190m, které budou spárovány s tepelným čerpadlem země – voda, vrty budou umístěny v nezastavěné části pozemku okolo celé stavby.

Na střeše bude umístěna fotovoltaická elektrárna o 30 panelech s výkonem 25 kW (ve výkresu střechy je zakresleno 40 dvojitých panelů).

Dopravní připojení je navrženo na místní komunikaci III. třídy Charlese de Gaulla s jednosměrným provozem. Vjezd do domu je dvoupruhový (v místě vrat o šířce 5,5m) z jednosměrné ulice Charlese de Gaulla (místní obslužná komunikace s podélnými parkovacími stáními po obou stranách, zóna 30, se zónou placeného stání) přes chodníkový přejezd. Rampa do garáží bude jednopruhová se světelně řízeným provozem.

V garážích bude místo pro 16 vozidel na 5 zakladačích (3 dvojité a dva jednoduché s jedním zakladačem o šířce vyhovující bezbarierové vyhlášce, návštěvnícké stání dle výpočtu v zóně 02 není třeba řešit.

Žádost obsahuje zásady organizace výstavby s řešením zařízení staveniště s věžovým jeřábem, se stavebními buňkami, s napojením na vodu, elektro a kanalizaci.

Doložená dokumentace pro územní řízení (DUR) je označena datem 11.11.2022, 18.7.2022, s posledním dodatkem 03/2023, zpracovatel Ing. arch Jan Pokorný a autorizovaný architekt Ing. Pavel Hecht, ČKA 03601, žádost o vydání ÚR podána dne 20.12.2022; záměr podléhá posouzení v právním režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a 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, ve znění pozdějších předpisů (pražské stavební předpisy, dále jen PSP).

Stavební úřad posoudil záměr dle §90 Stavebního zákona - dle odst. 1 a) soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území – nařízením 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (PSP)

§ 4, § 5 PSP - Členění území podle předpokládané míry změn (stability), členění území podle charakteru na lokality

Vymezená část lokality č. 320 Vily Bubeneč (určená stavebnímu úřadu odvolacím orgánem), ve které má být navrhovaná novostavba bytového domu, se nachází na severní straně lokality, je vymezena parkem Generála Lázara Cárdenase, na straně východní parkem Willyho Bandta a vilovou zástavbou přiléhající k ulicím Na Marně, na straně západní zástavbou přiléhající k ulici Charlese de Gaulla. Součástí lokality je také zástavba přiléhající k ulici Mongolská. Na stranách jižní a západní na tuto lokalitu navazuje kompaktnější zástavba při ulicích Terronská a Rooseveltova, která vytváří citlivý přechod k zástavbě blokové.

Vymezenou část lokality charakterizuje mírně svažité terén k severní straně, soustava drobných veřejných, zejména uličních prostranství a rozsáhlé zahrady, větších soukromých pozemků s objekty jednotlivých vil a malých bytových domů (vilodomů). Měřítko zástavby, architektonický výraz jednotlivých domů, rozsáhlé zahrady a také prvky drobné architektury se tak společně podílejí na charakteru prostředí a jeho vysoké kvalitě.

Záměr je navržen do lokality se stávající zástavbou, kde je již vytvořen charakter a struktura zástavby v rámci stabilizovaného území a tato lokalita nepředpokládá větší rozsah změn charakteru tohoto území.

Stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP vyhodnotilo návrh tak, že "navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury".

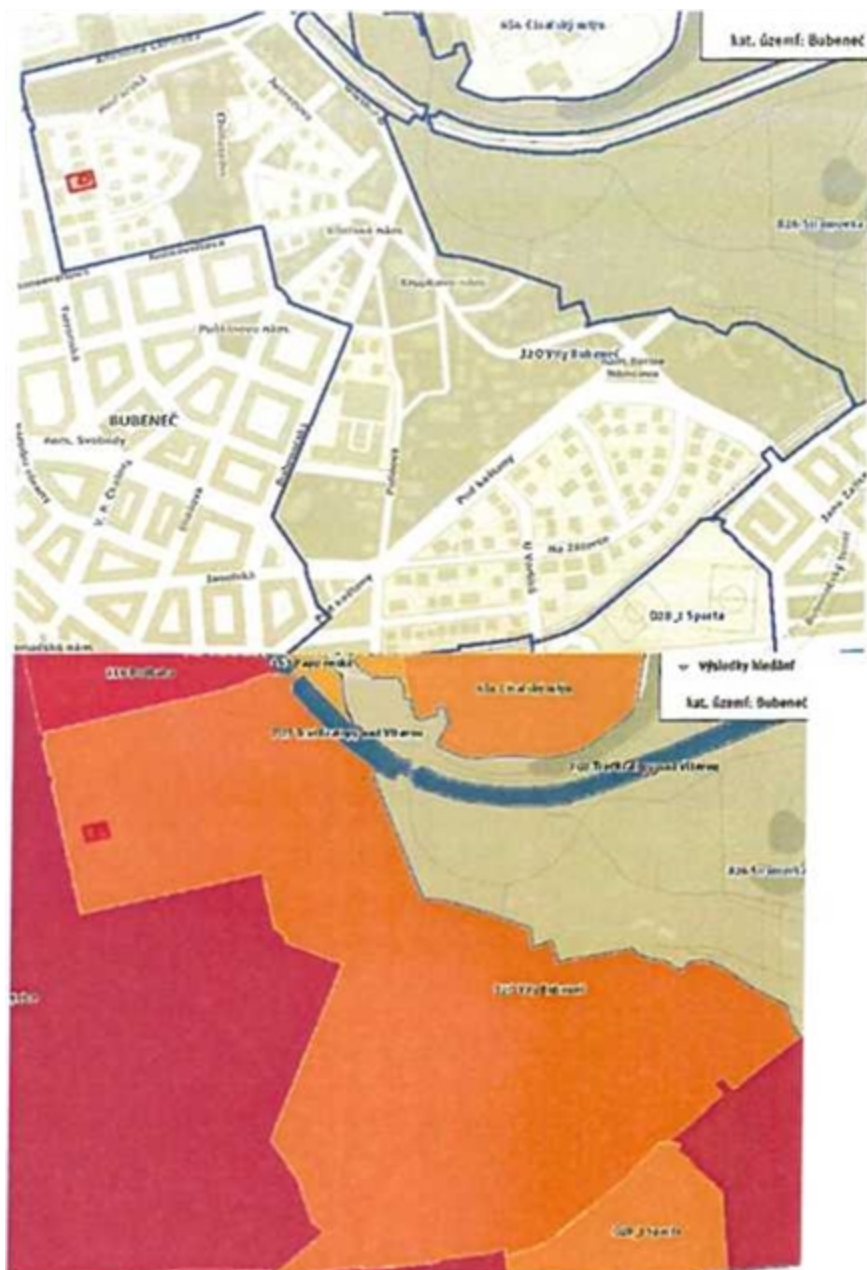
Vymezení lokality musí vždy zohledňovat INDIVIDUÁLNÍ POMĚRY V ÚZEMÍ (rozsudek NSS ze dne 29.11. 2023, ČJ. 4As 282/2022-174 bod 65 a násl.), v konkrétním případě může převážet i charakter bezprostřední okolní zástavby nad širšími poměry v území. To je právě případ umístované stavby. Ve vyznačené a porovnávané části (dle OST MHMP) převažují stavby vilového charakteru nad bytovými domy a stavby občanské vybavenosti (jak je vyznačeno v mapce na str 9. tohoto rozhodnutí. Z této mapy je patrné, že z celkového počtu nemovitostí ve vymezené části lokality je 6 staveb občanské vybavenosti, 8 staveb bytových domů a 21 rodinných vil. I z tohoto počtu je vidět, že za převažující zástavbu lze považovat zástavbu vilovou, zástavbu rodinného bydlení, která je doplněna bytovými stavbami buď v nárožních polohách ulic, nebo v těsné návaznosti na v ulici sousedící občanskou vybavenost, v dostatečném odstupu od vilové zástavby.

dle § 20 Obecné požadavky na umístování staveb

(1) Při umístování stavby bylo přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Charakter území

Územně analytické podklady – pátá aktualizace z r. 2020 označují místo stavby v lokalitě 320 **Vily Bubeneč**, v lokalitě ohraničené ze západu ulicí Terronskou, ze severu ulicí Antonína Čermáka, z východu ulicí Goetheho, podél obory Stromovka až k ulici Nad Královskou oborou, podél tělesa dráhy ke stanici Hradčanské, ulicí Srbskou, Bubenečskou a Českomalínskou.

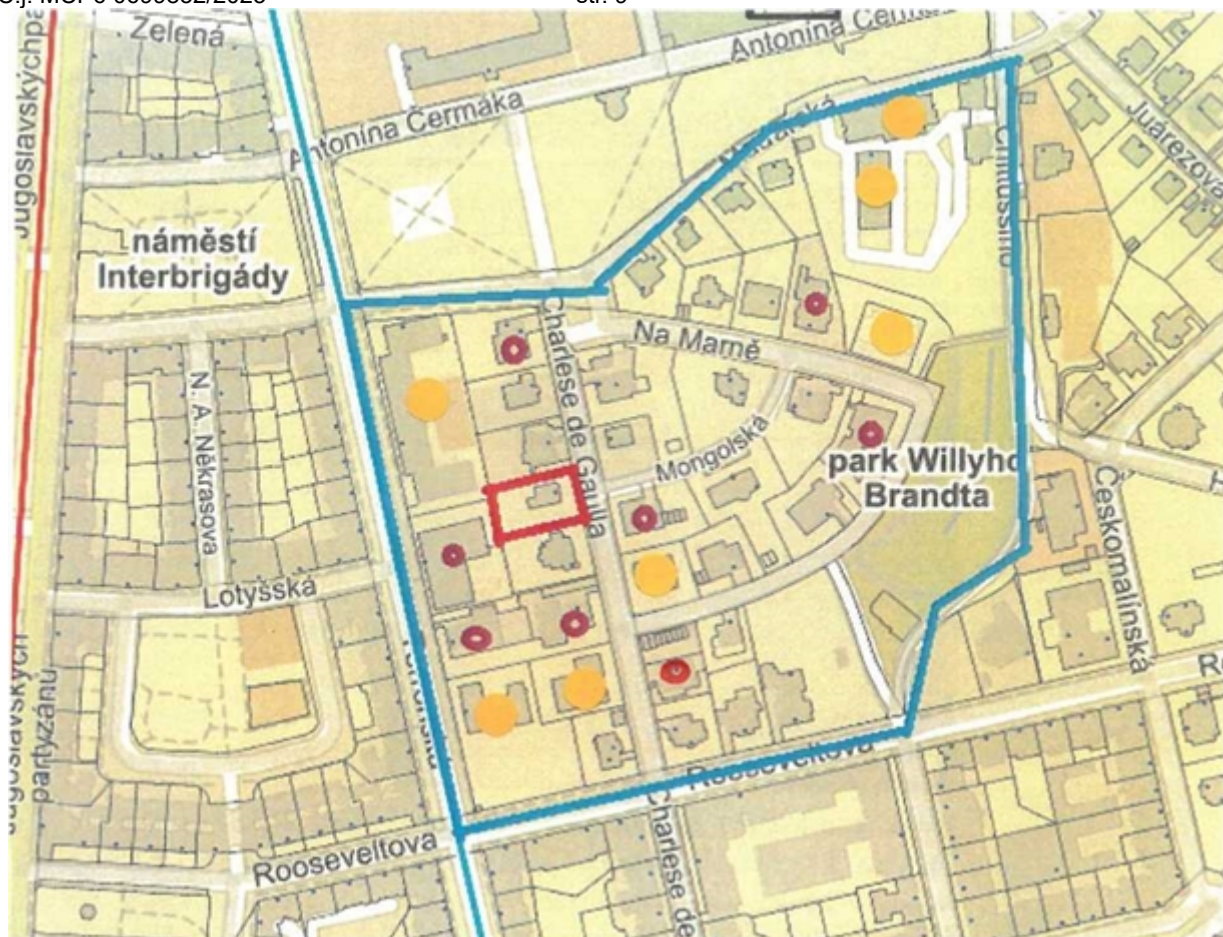


Již z výše uvedeného schématu je patrné, že severní část této lokality z jihu a západu těsně navazuje na blokovou bytovou zástavbu Bubenče, takže je logické, že zejména její západní okraj podél ulice Terronské je urbanizován zástavbou bytových domů a občanské vybavenosti, přechodovým prvkem k prvorepublikové vilové zástavbě východně od Terronské.

Stavební úřad pro potřeby objektivního zjištění **charakteru** území stanovil původně lokalitu, ve které porovnával navržený objekt s prostředím, do kterého má být umístěn, s vilovou zástavbou Bubenče. Neporovnával stavbu se stavbami občanské vybavenosti a na základě převažujícího charakteru území vymezil stavební úřad srovnávací lokalitu vilové zástavby, jejíž hranici stanovil v linii západní hrany stavebního pozemku až k ulici Maďarská a podél západní hranice pozemku č. parc. 1372, podél jeho jižní hrany, v prodloužení jižní hrany pozemku č. parc. 1346/1, podél jihozápadní hrany pozemku 1347/1 k ulici Na Marně, podél západní hrany pozemků č. parc. 1320/2, 1318/4 a 1318/1 k ulici Maďarská.

Odbor stavebního řádu MHMP v odvolacím řízení konstatoval, že stavební úřad neposoudil lokalitu v relevantním rozsahu a je třeba vymezit referenční území tak, aby charakterizovalo jednoznačně danou lokalitu a to následovně:

Červeně: pozemek záměru, fialová: bytové domy, žlutá: občanská vybavenost, modrá: dle MHMP STR vymezené území pro objektivní posouzení charakteru zástavby:



Stavební úřad opravil (dle jím vydávaných rozhodnutí) typy staveb v určené lokalitě s tím, že v ploše označené územním plánem VV na pozemku č. parc. 1377 v k.ú. Bubeneč je kolaudován Dům pro seniory s ubytovacími jednotkami a na pozemcích č. parc. 1344 a 1381 jsou mateřské školky. Na pozemku č. parc. 1318/7 je polyfunkční dům s ordinacemi a jednotkami sociální péče.

Charakter zástavby je daný typickými vlastnostmi, které v dané zástavbě převládají a které tuto zástavbu svým výrazem i způsobem využití sjednocují (charakterizují), dále spolupůsobením formy (struktury) zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména ploch veřejných prostranství, především parků, náměstí, nábř. atd.). Při nově navrhovaných stavebních záměrech je nezbytné posuzovat architektonický a urbanistický kontext, strukturu zástavby, výšku zástavby, architektonický sloh; vzít v úvahu stávající dominanty, průhledy, prostorové osy (urbanistickou kompozici), historické danosti, tedy vše s ohledem na stávající charakter zástavby. Při určování charakteru zástavby je podstatný především objem staveb, půdorysné řešení, počet podlaží a způsob zastřešení, umístění staveb na pozemcích vzhledem k ulici, tedy odstupy od komunikace a jejich celková orientace. Dále je směrodatné převládající funkční využití zástavby. Charakteristické typy zástavby se liší měřítkem, vztahem k veřejnému prostoru i k okolní krajině.

Zásadním hodnotícím aspektem je převládající charakter zástavby ve vymezeném území, s nímž stavební úřad stavbu srovnává a poměřuje. Stavební úřad tedy pro posouzení záměru vymezil v rámci stabilizovaného území dle pokynu odvolacího orgánu nové referenční území, které je patrné z výše uvedeného zákresu.

Stavební úřad má výhrady k zahrnutí staveb podél východní strany ulice Terronské, jedné z hlavních tříd uliční soustavy Bubenče, podél které je v celé délce buď blokova zástavba, nebo bytové domy a občanská vybavenost. Nicméně hodnotil i tyto stavby ve vyznačené lokalitě.

Z rozboru lokality je patrné, že z celkem 37 staveb je 7 staveb občanské vybavenosti, 8 bytových domů a 22 staveb charakteru vil nebo rodinných domů. Převažující charakter zástavby jsou tedy vily a rodinné domy, což odpovídá i názvu lokality č. 320 - Vily Bubeneč.

Z pohledu dnešní legislativy spadají některé rodinné vily při zachování původního objemu do kategorie bytových domů buď svou podlažností, nebo následným rozdělením původních rozlehlých bytů na větší počet bytových jednotek.

Pokud byly v této oblasti stavebním úřadem povolovány objemnější bytové domy, bylo to pouze v nárožních polohách nebo v místech těsné návaznosti na sousední okolní zástavbu obdobných objemových a výškových parametrů – jako např. bytové domy č. pop. 697 a č. pop. 1135 v ulici Na Marně, nebo bytový dům č. pop. 1095 v ulici Terronské a č. pop. 1096 v ulici Charlese de Gaulla povolované v bezprostředním sousedství mateřské školy č. pop. 200 a domu pro seniory č. pop. 1124 a bytového domu č. pop. 1128 v ulici Terronské.

Prvorepublikový bytový dům v ulici Terronské č. pop. 1128 byl přestavěn v 90. letech a svým novým objemem se tak zařadil do zástavby bytových domů podél městské třídy - ulice Terronské.

Bytový dům č. pop. 934 – resp. jeho nástavba byla povolena pouze díky své nárožní poloze v kontextu rozšířeného náměstíčka na křižovatce ulic Na Marně a Charlese de Gaulla.

Samostatným případem, pozůstatkem architektury 60. let je umístění bytového domu č. pop. 465 v místě původní vily na rohu ulic Mongolské a Charlese de Gaulla.

V 90. letech byla nahrazena vila v nároží ulice Na Marně a Charlese de Gaulla bytovým domem č. pop. 598 k.ú. Bubeneč. Tento bytový dům je jednak v nárožní poloze a v kontextu ulice Charlese de Gaulla proti školce a domu pro seniory. I tak je výška atiky 8,6m přiměřená výšce říms okolních objektů, jak je patrné z ÚAP.

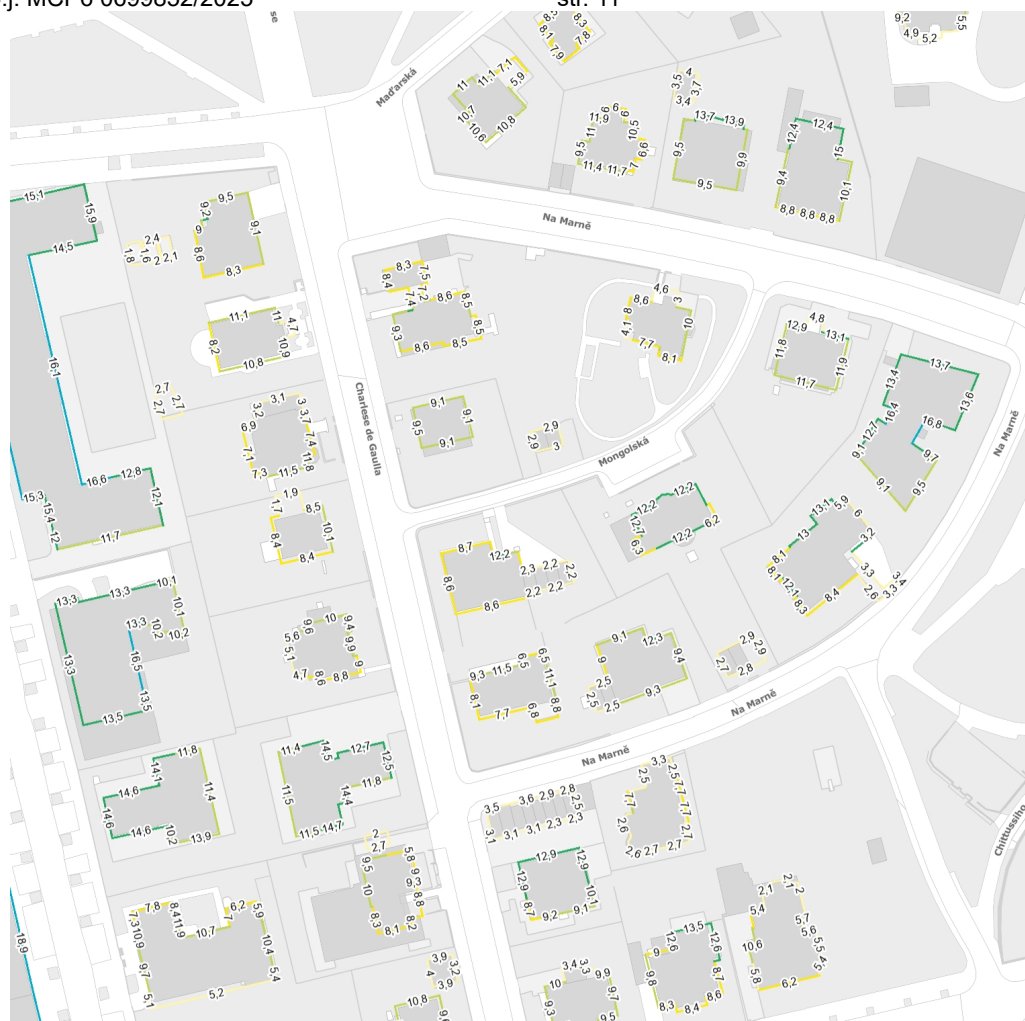
Výše uvedené bytové domy tedy sledují návaznost na těsné sousedství občanské vybavenosti nebo ostatních objemově výrazných staveb. Na rozdíl od navržené stavby bytového domu, která je umístěna mezi dvěma architektonicky hodnotnými vilami.

U ostatních staveb ve vyznačené lokalitě se následnými rekonstrukcemi a přístavbami zásadně nezměnily jejich původní hmotové parametry.

Návrh novostavby se však v takové pozici nenachází. Navržený bytový dům je umístěn mezi původní rodinné vily vysoké architektonické hodnoty – vilu Bedřicha Grosse (z roku 1929 – 1930, navrženou architektky Jaroslavem Polívkou a Bedřichem Ehrmannem) a vilu Emila a Kláry Rosenbergových (1930-1932), jejichž hodnotnou architekturu popisuje publikace *Slavné vily Prahy 6, Bubeneč*. Lokalita Vily Bubeneč není považována za asanační pásmo, ve kterém by se měly původní vily odstraňovat a nahrazovat kapacitními bytovými domy nebo jinou výtěžnější urbanistickou strukturou. Pro zachování charakteru vilové čtvrti akceptuje stavební úřad pouze stavby, které budou svým hmotovým řešením s ohledy na sousedící architektonicky hodnotné stavby odpovídat prostavěností pozemku i výškovým i hmotovým uspořádáním okolní zástavbě. V tomto konkrétním případě s důrazem na těsné sousedství.

V tomto ohledu stavební úřad mimo jiné aplikoval zkušenost z rozhodnutí OST MHMP č. jedn. MHMP 1239957/2023 ze dne 28.6.2023, kdy odvolací orgán vyloučil možnost stavby bytového domu vedle rodinného domu s tím, že „*navrhovaná stavba je v dané lokalitě nevhodná a z hlediska hmotového řešení není souladná s charakterem území, neboť narušuje stávající kompozici dané lokality a není šetrná k sousedství*“, byť se v citovaném případě jednalo o jiný kontext zástavby, kdy je nahrazována nekvalitní nízkopodlažní dožívající zástavba kolem hlavní široké městské třídy novou vyšší zástavbou bytových domů.

Stavební úřad primárně nevylučuje umístění stavby s názvem bytový dům, protože původní vily dnešní pojem rodinného domu z hlediska počtu bytových jednotek nebo podlažnosti překračují, ale stále trvá na svém názoru, že by novostavba měla ctít charakter vilové čtvrti a neměla by se objemově tak zásadním způsobem lišit od vil, mezi něž je umístěována. Slovy historika architektury – . prof. Ing. arch., Petra Urlicha, CSc.: „V daném místě celkem malého pozemku tak navržená stavba smazává významný fenomén génia loci, či ducha místa, tolik potřebného pro zachování paměti úrovně tehdejšího stavitelství a urbanistického principu, charakteristického pro vilové čtvrti v celé Praze.“



Stavební úřad byl při zamítnutí umístění stavby veden úvahou obsaženou v rozsudku č.j. 10 As 332/2023-122 ze dne 16.7.2024 NSS, že „z podstaty stabilizovaného území“ a limitů rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Vždy je nutno vycházet ze skutkových okolností konkrétní věci (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č.j. 3 As 247/2022-62, či např. ze dne 6. 3. 2023, č.j. 5 As 25/2021-174). Přípustnost konkrétního stavebního záměru stavební úřad posoudí vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný stavební záměr nachází. Podstatou posouzení přípustnosti stavebního záměru je tedy zejména jeho srovnání se stávající zástavbou v lokalitě. Rozhodné tak pro posouzení přípustnosti stavebního záměru dále je, jaký rozsah referenčního území bude se stavebním záměrem srovnán, resp. jak velká část posuzované lokality se stavebním záměrem bude tvořit jednu urbanistickou strukturu, a které stavby je tak nutno pro srovnání konkrétně využít. Přípustnost umístění stavebního záměru je nutné zkoumat nejen vzhledem k navazujícímu okolí, ale též k okolí bezprostřednímu. Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je stavební záměr umísťován“.

Stavební úřad vyhodnotil i stavby v širším okolí navržené stavby, umístěné ve vymezené části lokality (jak je výše uvedeno na str. 9)

Stavební úřad vyhodnotil půdorysné parametry okolních a těsně sousedících staveb č. pop 913 a 915 k.ú. Bubeneč (cca 260 a 290m²), jejich hmotové uspořádání výšky (členitého půdorysu se zdobnými prvky na fasádách i vikýřích, o 2 nadzemních podlažích a podkroví, zastřešené valbovými střechami), stavbami o 1-2 bytových jednotkách, které jsou svými půdorysnými rozměry a výškou charakteristické pro vyznačené území, neboť odpovídají původní regulaci, která byla pro toto území v roce 1930 nepřekročitelná.

Tyto stavby porovnal s návrhem novostavby bytového domu, který by měl být mezi výše uvedené dvě vily umístěn: stavbou o dvou podzemních podlažích, 4 nadzemních podlažích a pátém ustupujícím podlaží, stavbou s plochými střechami, 12 bytovými jednotkami a zastavěné ploše 448 m².

Stavební úřad porovnal i objemové parametry charakterizované koeficientem podlažních ploch (KPP) a hrubých podlažních ploch (HPP) novostavby se sousedícími stavbami:

Č. pop. 913	KPP 0,59	HPP 770 m ²
Č. pop. 915	KPP 0,78	HPP 920 m ²
Návrh :	KPP 1,6	HPP 1892 m ²

Z výše uvedeného jednoduchého porovnání je patrné, že plošně, objemově je stavba více jak dvojnásobkem sousedních staveb, a z rozboru vymezené části lokality vyplývají hodnoty i z většinového podílu charakteristických staveb této části lokality.

Dnes už není dané území omezeno tak přísnými regulativy jako v roce 1930, ale stavební úřad musí i nadále trvat na vhodném hmotovém i výškovém začlenění stavby tak, aby se svými rozměrovými parametry alespoň přiblížila a reagovala na bezprostředně sousedící stavby, a trvat na tom, aby novostavby zapadaly do urbanistické struktury okolí.

Žadatel porovnával výšky staveb schematicky ve výkresu „Pohled z ulice – širší vztahy“ v celé západní uliční frontě. Je patrné i porovnání se stavbami bytových domů.

Vyhodnocení výšky stavby:

stavební úřad nepovažuje navrženou novostavbu bytového domu, ve vztahu k okolní zástavbě sousedních dvoupodlažních vil s podkrovím, za adekvátním doplněním stávající zástavby. Novostavba je i přes značnou úpravu původního rostlého terénu (snížení o cca 1,5m) objektem převyšujícím vilové stavby v území minimálně o jedno nadzemní podlaží, objektem o atice výšky 220,96m n.m. Bpv (ustupujícím podlažím do výšky 224,40mn.m a možnou nástavbou technologie nad střešní rovinu do výšky 225,900m n.m. Bpv), který je umístován mezi sousedními vilami, jejichž římsa je na úrovni 218,12 mn.m. Bpv (č. pop. 913) a 217,20 m n.m. Bpv (č. pop. 915), což je v lokalitě bubenečských vil z hlediska zásahu do architektonických i urbanistických hodnot lokality nepřiměřené a to zejména vůči oběma sousedícím vilám v ulici Charlese de Gaulla. Dle stavebního úřadu by měla atika posledního plného podlaží novostavby odpovídat výšce římsy sousedících vil, nikoliv je o výšku podlaží převyšovat.

Také v porovnání s nárožní vilou č. pop 934 na křižovatce Charlese de Gaulla , Maďarská dosahuje římsa navržené stavby 220,96 m , tedy o celé podlaží výše než atika tohoto objektu (218,51m n.m.)

Navržený objekt dosahuje v podstatě výšky VŠ kolejí v ulici Terronské (nejbližší průčelí 221,89, hlavní budova 224,18 mn.m. Bpv) a je vyšší než bytový dům v ulici Terronské (atika nad ustupujícím podlažím 221,82 mn.m. Bpv), což je z hlediska umístění stavby do lokality bubenečských vil neakceptovatelné.

Snížením původního terénu se sice zlepšila možnost bezbarierového napojení na ulici, ale zároveň to umožnilo dosáhnout větší výtěžnosti pozemku zvětšením podlažnosti navrženého objektu, což nevede v pohledu z ulice v kontextu dvoupodlažních vil s podkrovím k zachování charakteru lokality.

Při porovnání v poslední době umístěných staveb (např. č. pop. 1135 v ulici Na Marně s atikou ve dvou úrovních - výšky 13,7m a 9,5m ve vztahu k přilehlému terénu) ve vymezené části lokality je z ÚAP patrné, že se i stavby bytových domů vyznačují alespoň snahou navázat na římsy sousedních vil na č. pop. 931 s výškou římsy 13,1m a č. pop 608 s výškou římsy 8,4m.

U navrženého bytového domu je výška atiky nad 4. N.P. 12,76m a uliční římsa 9,9m sousedního č. pop. 913 a druhého souseda objektu č. pop. 915 je uliční římsa ve výšce 8,5m (v ÚAP je uvedena výška 11,8m v jihovýchodním nároží domu, ale to je výška měřená k úrovni odkopaného vstupu do podzemního podlaží, která neodpovídá úrovni římsy do ulice, ta je v pohledu z ulice ve výšce 8,5m od skutečného terénu, jak je patrné z dokumentace z archivu stavebního úřadu (jejíž kopii zařadil stavební úřad do podkladů rozhodnutí). Z toho vyplývá, že atika nad 4. N.P. novostavby je o 2,86m a 4,26m vyšší než římsy sousedních vil. Stavební úřad samozřejmě připouští ve specifických případech návaznosti na sousední objekty i gradaci zástavby směrem k centru či od vilové zástavby směrem k blokové zástavbě, jako je tomu např. v případě bytového domu č. pop. 1096. Nicméně v tomto případě se jedná o náhradu odstraněné prvorepublikové vily mezi dvěma vilami, uprostřed ulice, v kontextu architektonicky kvalitní

prvorepublikové zástavby, kde by měla dle stavebního úřadu bezprostřední návaznost na okolní zástavbu hrát roli podstatnou.

Lokalita, ve které je stavba navrhována sousedí podél ulic Terronská a Rooseveltova s lokalitou blokové zástavby Bubenče, jejíž přísná regulace umožňovala stavbu bloků o 4 nadzemních podlažích a podkroví, která graduje k lokálním náměstím bloky o 5 podlažích. Bloky o 6 podlažích jsou pak na centrálním veřejném prostoru – Vítězném náměstí.

Stavební úřad vycházel ze znalosti místa i širšího okolí, podstatných charakteristik staveb pro rozdělení Bubenče na lokality v ÚAP. Oddělením blokové zástavby a vilové zástavby do samostatných lokalit, byl jasně stanoven nejen charakter zástavby co urbanistického typu, ale tyto dvě sousedící lokality se zásadně liší i v podlažnosti - výškovém uspořádání lokality. Bloková zástavba na protilehlé straně ulice Terronské i na protilehlé straně ulice Rooseveltovy je čtyřpodlažní s podkrovím. Vilová zástavba je zástavba o nižší podlažnosti, většina staveb v referenčním území je dvoupodlažní s podkrovím. Čtyř podlaží dosahují v lokalitě vily Bubeněč jen stavby ve výjimečném urbanistickém kontextu. Stavební úřad v této souvislosti nepovažuje návrh bytového domu o čtyřech podlažích a pátém ustupujícím podlaží, tedy stavbu o stejné podlažnosti, jako je bloková zástavba sousední lokality, za přiměřený v lokalitě Vily Bubeněč.

Také prostavěnost do hloubi pozemku je kritériem, ze kterého můžeme porovnávat *půdorysné rozměry* navržené stavby s okolními stavbami.

Hloubka zástavby od uliční čáry směrem do pozemku je u navržené stavby 26,125m (cca 28,125m včetně předsazených konstrukcí balkonů do zahrady) neodpovídá hloubce zástavby okolních pozemků (stavby v sousedství cca 16m na č. parc. 1371 a cca 17m na č. parc. 1367) ve srovnání ve vymezené lokalitě obvykle 16m výjimečně 20m, např. u nedávno povolené novostavby na pozemku č. parc. 1357/3 a 1357/1 k.ú. Bubeněč je hloubka zástavby od stavební čáry 16,5m, u vedlejší přístavby k domu č. pop. 967 je součet vzdálenosti zahradního průčelí od stavební čáry výjimečně 23m a to jen v důsledku kontextu přístavby se zástavbou okolních pozemků, kde stavba na své východní straně sousedí s polyfunkčním domem s ordinacemi a jednotkami sociální péče na pozemku č. parc. 1318/4 k.ú. Bubeněč a zdravotnickým zařízením pro následnou péči č. pop. 144 k.ú. Bubeněč. U domu č. pop. 1135 v nároží ulice Na Marně je hloubka zástavby 20m přizpůsobena oběma sousedícím stavbám. Dům seniorů č. pop. 1124 má hloubku zástavby od stavební čáry 27m a s ním sousedící bytový dům díky svému sousedství tuto hloubku zástavby zopakoval s tím, že využil ještě své provázanosti s č. pop. 1095 v ulici Terronské.

Jiný typ zástavby podél hlavní třídy Terronské umožnil i umístění objemnější zástavby. Stavební blok Terronská a Charlese De Gaulla je podél Terronské ze severní i jižní strany ukončen nárožními prvky veřejné vybavenosti – VŠ kolejemi s půdorysem tvaru U a hloubkou zástavby bočních křídel 28m a mateřskou školou, která je orientována kratší stranou do ulice Terronská a delší stranou 33m kolmo na Terronskou. Odvozena od těchto nárožních prvků se tak odvíjí i hloubka zastavěnosti na pozemcích mezi těmito nárožními stavbami. Tento typ zástavby s hmotovými vazbami na protilehlou blokovou zástavbu podél ulice Terronské má však v urbanistické struktuře zástavby jiný kontext ve vztahu k veřejnému prostranství a nelze jej aplikovat na novostavbu bytového domu mezi dvěma vilami.

Sousedící vila navržené novostavby č. pop. 913 je již handicapována jižně sousedícím bytovým domem, který se stal nově přechodovým prvkem mezi domem seniorů č. pop. 1124 a vilovou zástavbou. Sousedství jižně situovaného bytového domu je eliminováno alespoň vzdáleností stavby od společných hranic pozemků 12m. Kdežto navržený dům je od společné hranice pozemku s vilou č. pop. 913 vzdálen pouze 3,5m, což při výšce 5 NP. (včetně ustupujícího podlaží) po délce 26,1m od stavební čáry není šetrné k sousedním stavbám č. pop. 913 a 915 a neodpovídá tak porovnatelným stavbám v porovnávané lokalitě, jak je výše uvedeno. Návrh uprostřed uliční fronty, mezi dvěma vilami nelze dle stavebního úřadu srovnávat se stavbami umístěnými v jiném kontextu svého okolí. Žadatel ve svém odvolání operuje s pojmem „legitimního očekávání“ povolení stejně velké stavby, jaké se v lokalitě ojediněle vyskytují. Stavební úřad však musí vzít v úvahu i jiný úhel pohledu „legitimního očekávání“ vlastníků sousedních vil, že náhradou odstraněné vily č. pop. 914 bude umístěna stavba přiměřené velikosti, porovnatelná s jejich stavbami.

Také zastavěnost pozemku je porovnávacím kritériem, které může prokázat přiměřenost návrhu vůči *půdorysným rozměrům okolních staveb*. Žadatel sice předložil podklad s porovnáním zastavěnosti ve

výkresu C.4.4, srovnával kromě vilové zástavby po obou stranách ulice Charlese de Gaulla včetně staveb bytového domu i domu pro seniory i stavby VŠ kolejí, bytových domů i mateřské školy v ulici Terronské,. Zastavěná plocha navržené stavby je dle projektanta 448m², což je zastavěnost nadzemní stavbou 36% pozemku a 41 % pozemku celková zastavěnost. Ve vilové lokalitě typu zahradního města mají vily následující zastavěnost: v ulici Charlese de Gaulla 19%č. pop. 934, 17% č. pop. 916, 24% č. pop. 915, 20% č. pop. 913, 24% č. pop. 465, 15% č. pop. 1069, 25% č. pop. 816 k.ú. Bubeneč. V celé posuzované lokalitě jsou největší povolované stavby pro bydlení č. pop. 1140 v ulici Na Marně o zastavěnosti pozemku 26% a sousední dům s přístavbou č. pop. 967 o zastavěnosti 33%, což však umožňoval kontext současně povolovaných staveb zároveň s polyfunkčním domem s ordinacemi a jednotkami sociální péče na sousedním pozemku č. parc. 1318/4. Stavby s vyšší zastavěností jsou stavby podél ulice Terronské- bytový dům 1128 má zastavěnost 49% a VŠ koleje zastavěnost 42%, což jsou stavby lemující hlavní třídu a z převažujícího charakteru lokality se výrazně vymykají. Bytový dům Na Marně č.p. 1135 má zastavěnost pozemku 37%, což je ale díky nárožní poloze stavby a při dodržení stavebních čar v nároží i hloubky zástavby ve vztahu k oběma přímo sousedícími stavbami ve vztahu k jejich odstupové vzdálenosti 12m a 14m v daném místě akceptovatelné.

Pokud chce žadatel navrženou stavbu srovnávat výškově se stavbou bytového domu č. pop. 1096, měl by vzít v úvahu i jeho zastavěnost pozemku 29% , přičemž tento dům má jednu sekci při ulici Terronské, kde se předpokládá větší zástavba kolem hlavní třídy a druhou sekci do ulici Charlese De Gaulla, kde byla zohledněna návaznost na jižně situovaný dům pro seniory. Stavební úřad při umisťování domu seniorů vzal v úvahu jeho polohu i vztah k veřejnému prostranství, umístění vedle mateřské školy a také skutečnost, že objekt občanské vybavenosti ve funkční ploše VV nebyl omezen v zastavěnosti pozemku, která činí 37%, což není případ navržené stavby bytového domu, která operuje argumenty o stejné zastavěnosti některých staveb ve vymezené části lokality.

Z výše uvedeného vyplývá, že zastavěnost pozemku vyjádřená v procentech převyšuje zastavěnost ostatními vilami a je srovnatelná např. se zastavěností pozemku VŠ kolejí (41%) nebo domu pro seniory (37%) v ploše VV, což jsou dle stavebního úřadu stavby jiného charakteru, se kterými nelze navržený objekt srovnávat.

Neméně průkazným je také porovnání KPP – koeficientu podlažních ploch navržené novostavby a stávajících staveb ve vymezené lokalitě, který charakterizuje objemové parametry stavby ve vztahu k velikosti pozemku. Z porovnání KPP jednotlivých domů v ulici Charlese de Gaulla 0,86 č. pop. 934, 0,61 č. pop. 916, 0,78 č. pop. 915, 0,59 č. pop. 913, 0,58 č. pop. 465, 0,42 č. pop. 1069, 0,5 č. pop. 816 k.ú. Bubeneč vyplývá, že navržená stavba bytového domu s KPP 1,6 je ve vztahu k velikosti zastavovaného pozemku dvakrát až třikrát objemnější, než okolní vily.

Z porovnání se stavbami bytového domu č. pop. 1128 s KPP 2,24 a VŠ kolejí s KPP 2,11 nelze navrženou stavbu srovnávat, neboť jsou umístěny při hlavní třídě – ulici Terronské, s odlišným typem zástavby, která je výškově srovnatelná a objemově se přibližuje k blokové zástavbě přes ulici.

V porovnání s bytovým domem č. pop. 1095 a 1096, se kterým se návrh výškově poměruje, je patrné, že převyšuje svým KPP 1,6 i KPP této stavby (1,33). Navržená novostavba je z porovnatelného okolí v kontextu koeficientu podlažních ploch KPP staveb po obou stranách ulice Charlese De Gaulla porovnatelná pouze se stavbou domu pro seniory č. p. 1124, která má KPP 1,71 , jedná se však o stavbu občanské vybavenosti, která netvoří charakteristický prvek dané vymezené části lokality a jak stavební úřad opětovně zdůrazňuje, má odlišnou návaznost na své okolí. Ze vzdálenější části lokality je jednou z větších staveb k porovnání rodinná vila s přístavbou č. pop. 967 v ulici Na Marně s koeficientem KPP 0,6 (navržená stavba má dvojnásobný KPP) nebo nárožní objekt č. pop. 1135 s KPP 1,5 , který se vymyká svou polohou a vazbami na bezprostřední okolí (v porovnání KPP 1,6 návrhu) .

Z rozboru lokality je patrné, že z celkem 37 staveb porovnávané části lokality (když vyjmemme jinou urbanistickou strukturu kolem ulice Terronské, mateřské školy a zdravotní zařízení následné péče v ulici Chitussiho), byly stavebním úřadem vybrány k porovnání nejhmotnější stavby v lokalitě a návrh je z hlediska koeficientu podlažních ploch zhruba souměřitelný s jednou stavbou občanské vybavenosti - domova seniorů a jedním bytovým domem, v nárožní poloze ulice Na Marně, přičemž tyto stavby jsou zasazeny do odlišného kontextu okolní zástavby, než navrhovaná stavba bytového domu.

Z výše uvedeného porovnání výšek staveb, prostavěnosti do hloubi pozemku, zastavěnosti pozemku, porovnání koeficientu podlažních ploch staveb ve vymezené části lokality stavební úřad dovedl, že návrh

překračuje obvyklou míru zastavěnosti ve vymezené lokalitě, zastavuje pozemek do hloubi zahrady a dovolává se srovnání se stavbami v kontextu zástavby nesrovnatelnými.

Stavební úřad v lokalitě vily Bubeneč přistupuje k povolování staveb s velkou mírou zodpovědnosti k architektonickým a urbanistickým hodnotám území. Vždyť v tomto území byla tvrdě regulována zastavěnost již od samých počátků vzniku zástavby. Například archivní materiály k vile č. pop. 913 obsahují zamítnutí žádosti o stavební povolení z roku 1930 z důvodu překročení Státní regulační komisí stanovené maximální zastavěné plochy o 16,65 m². Vila byla povolena až po úpravě projektu.

Dnes sice neplatí v místě žádná regulace, ale stavební úřad trvá na zachování charakteru lokality za použití právě charakteristických výškových objemových parametrů odvoditelných z okolní zástavby, s důrazem na citlivou návaznost na okolí bezprostřední.

Stavební úřad je si vědom toho, že požadavek § 20 PSP nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, to však pouze v případě, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.

Stavební úřad si tento požadavek nevyložil tak, že by bylo možné návrh stavby porovnávat s nejzazšími nebo maximálními parametry, které se ve vymezené lokalitě vyskytují, ale hodnotí návrh dle parametrů převažujících a charakteristických pro dané území.

Stavební úřad vyhodnotil návrh novostavby jako správně umístěný na stavební čáru, s průčelím adekvátní šířky ve vztahu kuličnickému prostranství, ale jinak ve všech ostatních parametrech předimenzovaný, co do podlažnosti, výšky římsy, zastavěné plochy, neodpovídající charakteru území, jak bylo výše uvedeno a prokázáno v porovnání s převažující zástavbou a převažujícím charakterem vymezené lokality.

Stavební úřad nepovažuje předložený návrh bytového domu za zvýšení kvality prostředí jako celku, za odůvodněný případ, který může upravovat charakter prostředí.

Pro pochopení architektonického návrhu stavební úřad také zkoumal popis návrhu umístění novostavby v souhrnné technické zprávě a předkládá citaci ze str. 10. odst. B 2.2.b) Architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení:

„Záměrem je nahradit stávající vilu novou bytovou stavbou v tom nejvyšším standardu. Dům leží na rozhraní mezi prvorepublikovými vilami a novějšími rezidenčními objekty a v neofunkcionalistickém duchu se snaží citlivě začlenit do celkového charakteru pražské Bubenče.

Ekonomickým cílem bylo dosáhnout co nejvíce bytů o ploše do 120m², což je dostatečná velikost pro komfortní rodinné bydlení využívající navíc daňové zvýhodnění.“

Stavební úřad konstatuje, že ekonomické cíle jsou v případě předloženého návrhu očividně nadřazeny nad požadavky § 20 Pražských stavebních předpisů.

Stavba čtyřpodlažního bytového domu s pátým ustupujícím podlažím je situována mezi dvě dvoupodlažní vily s podkrovím č. pop. 913/23 (vila Emila a Kláry Rosenbergových od bratrů Kalichových z r. 1930-1932) a vilu č. pop. 915/27 (vila Bedřicha Grosse od architektů Polívky a Ehrmanna z r. 1929-1930), což je výškově neúnosné (i přes odlišné osazení do terénu) a bez respektu k výšce hlavních říms těchto vil (viz. porovnání absolutních i relativních výšek na str. 12 odůvodnění rozhodnutí).

V rozsudku č.j. 10 As 332/2023-122 ze dne 16.7.2024 NSS dospěl k závěru, že „...připustnost umístění stavebního záměru je nutné zkoumat nejen vzhledem k navazujícímu okolí, ale též k okolí bezprostřednímu. Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je stavební záměr umísťován“.

NSS v obsahu uvedeného rozsudku dále uvedl, že ve stabilizovaném území „správní orgány jsou povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. V opačném případě jsou jejich rozhodnutí nepřezkoumatelná“, tedy z daného rozsudku lze dovodit, že v případě, kdy stavební úřad záměr posoudí jako nepřipustný, musí posoudit a zdůvodnit proč navrhovaná stavba není zachováním, dotvořením ani rehabilitací stávající urbanistické struktury.

V tomto kontextu právě stavební úřad vyhodnotil, že novostavba bytového domu je navržena mezi dvě architektonicky hodnotné prvorepublikové vily a zásadně neodpovídá výškově, objemově i prostavěností pozemku těmto stavbám.

Pokud stavební úřad v dané lokalitě povoloval nové bytové domy, bylo to vždy s ohledem na kontext sousedící zástavby, např. BD 1124 v sousedství mateřské školy a domu pro seniory č.p. 1069 (v ploše VV) v dostatečné vzdálenosti 16m od nárožní vily č. pop 836. Dům pro seniory byl povolován s ohledem na funkční plochu VV vymezenou územním plánem, ve vzdálenosti 16 – 18m od vily č. pop. 913.

Objemové srovnání návrhu bytového domu se stavbou domu seniorů a argumentaci, že dům č. pop. 1069 neslouží pro seniory stavební úřad odmítá s tím, že stavba byla k tomuto účelu v souladu s požadavky územního plánu zkolaudována, z hlediska platného územního plánu je stále v ploše VV – veřejná vybavenost, proto ji řadí mezi stavby občanské vybavenosti.

Stavební úřad vyhodnotil s odkazem na porovnání výše uvedených parametrů se stavbami v referenčním území, že navržená stavba **není v souladu s charakterem území, neodpovídá půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce ve srovnání s bezprostředně sousedícími stavbami**, že navržená stavba narušuje stávající kompozici dané lokality a není šetrná k okolí – k oběma sousedícím stavbám v ulici Charlese de Gaulla.

dle § 25 Výšková regulace

dle odst. 2) stavební úřad zařadil návrh 5 podlažního bytového domu s ustupujícím 5. N.P. s výškou římsy 12,76m nad 4. N.P. do výškové hladiny IV.

Stavební úřad určil ve vymezeném území - části lokality dvě výškové hladiny, a sice převažující výškovou hladinu III (0 m-12 m) a ojediněle se vyskytující výškovou hladinu IV (9 m-16 m) pro stavby v zástavbě vilové (bytových a rodinných domů) a dále pak dvě výškové hladiny, a to výškovou hladinu V (12 m - 21 m) a výškovou hladinu VI (16 m - 26 m) pro stavby veřejné vybavenosti a ostatních objektů.

dle § 26 Umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci

Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech

V daném stabilizovaném území není k dispozici územní studie. Z územně analytických podkladů byla vyhodnocena stavebním úřadem vymezená lokalita takto:

Výšková linie obvodu střech okolních budov se řadí převážně do hladiny II- 0-9m a hladiny III – 0-12m s tím, že stavební úřad se zaměřil na domy s větší výškou římsy nebo atiky plochých střech: hladina vyšší je v případě domu č. pop. 607 v ulici Maďarské, kde se jedná o dvoupodlažní dům s mansardovou střechou (kde se v UAP považuje za výškově určující horní hrana mansardy 12,3m, ačkoliv opticky je to dle názoru stavebního úřadu úroveň hlavní římsy – tedy 9,3m) kdy se stavba dle ÚAP má řadit do hladiny IV (dle SÚ do hladiny v místě obvyklé III), u domu č. pop. 931 je objekt dvoupodlažní se stanovou střechou do ulice Maďarské díky svažitému terénu do ulice Na Marně překračuje výšku 12m, tzn. řadí se do výškové hladiny IV. Některé stavby již spadají do výškové hladiny IV: u vily č. pop. 1140 v ulici Na Marně byla stavebním úřadem umístěna stavba pro bydlení o 3 bytových jednotkách, (3 N.P. a 4. ustupující podlaží), která díky svažitému terénu směrem do zahrady v této zahradní fasádě překračuje výšku 12m, do ulice je však v hladině III. Také třípodlažní zahradní přístavba k domu č. pop. 967 (2 nadzemní podlaží a podkroví směrem do ulice) má výšku v zahradním průčelí díky svažitému terénu vyšší než 12m, do ulice však odpovídá hladině III.

Bytový dům č. pop. 1096 má do ulice Charlese de Gaulla výšku atiky na úrovni 12,5m, do ulice Terronské 14,6m, tzn. je ve výškové hladině IV, bytový dům č. pop 1124 (dům pro seniory) má do ulice výšku atiky max 9m, v ustupujících podlažích 10,2m, řadíme jej do hladiny II. Bytový dům č. pop. 1079 na protilehlé straně ulice proti domu pro seniory má výšku 12,8 – 12,9m – tedy v hladině IV.

Bytový dům č. pop. 1135 v ulici Na Marně má výškovou hladinu atiky ploché střechy v nárožním segmentu na výšce 13,6m a v segmentu navazujícím na vilu v jihozápadním sousedství je výška atiky 9,5m – tedy v hladině IV.

Z tohoto vyhodnocení referenčního území vyplývá, že by navržený bytový dům s atikou na úrovni 12,76m – hladinou IV nepřekračoval výškové hodnoty maximálních výšek v referenčním území, neboť se v něm stavby s parametry hlavní římsy do uliční fronty vyskytují, většina staveb v lokalitě je však s výškou hlavní římsy do ulice do 12m – tedy v hladině III.

V odvolacím orgánem předepsané a pro porovnání zástavby vymezené lokality se nacházejí i stavby, které by se řadily do stejné hladiny jako návrh novostavby bytového domu, ale tyto stavby jsou v opodstatněném kontextu (nároží nebo vazby na vyšší navazující budovy), který vykazuje alespoň snahu přiblížit se výškově návaznosti a bezprostřední okolí. To však není případ navržené novostavby, která je ve vztahu k sousedním prvorepublikovým vilám (uliční římsy ve výšce 9,5 a 8,5m – z doložené archivní dokumentace) převyšena o plné jedno podlaží a měla by zohlednit svou atikou nad posledním plným podlažím úroveň římsy obou sousedících staveb, což by bylo v daném kontextu architektonicky i urbanisticky opodstatněné.

Stavební úřad připouští, že při posuzování hladin zástavby se ve vymezené lokalitě stavby stejné výškové hladiny vyskytují, avšak v jiném kontextu okolních staveb, který nelze porovnat se stavbou na pozemku č. parc. 1369 a 1370 k.ú. Bubeneč.

Žadatel v reakci (ze dne 18.4.2025) na rozhodnutí odboru stavebního řádu MHMP komentoval zařazení jednotlivých staveb vymezeného referenčního území do hladin na podkladě výšek uvedených v ÚAP a v této lokalitě také zjišťoval a porovnával počty bytových jednotek v jednotlivých stavbách.

K počtu bytových jednotek stavební úřad konstatuje, že v případě navržené stavby není tak podstatný počet bytových jednotek, ale z hlediska přínosu novostavby pro veřejný prostor je podstatnější hmotové uspořádání stavby a její zapojení do urbanistického kontextu daného území.

dle § 28 odstupy od okolních budov

Stavební úřad doplnil spis o archivní podklady k sousedním domům – č. pop. 913 a č. pop. 915 k.ú. Bubeneč a konstatuje, že v protilehlém severním průčelí č. 913 nejsou okna obytných místností a v jižním průčelí č. pop. 915 jsou v 1. N.P. a výše okna obytných místností.

V doplněných podkladech ze dne 31.3.2023 žadatel graficky prokázal splnění požadavků odst. 1) a to splnění odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 pro okna obytných místností stávajících okolních budov – v tomto případě vztaženo k nejnepríznivěji situovaným parapetům oken obytných místností v 1.N.P. č. pop. 915. Tím pádem pro ostatní okna je požadavek také splněn.

V ostatních parametrech § 29 - 38 nařízení 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (PSP) vyhovuje návrh stavby požadavkům této vyhlášky.

Stavební úřad konstatuje, že územní řízení o umístění staveb má komplexní a kumulativní charakter - návrh musí splňovat všechny zákonné požadavky, tedy i požadavky § 20 PSP, kdy musí být při umisťování staveb *přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce*, jak bylo podrobně popsáno výše. Z celkového porovnání všech dostupných informací a podrobných místních znalostí stavebního úřadu o území vyplynulo, že navržená novostavba neodpovídá charakteru území, do kterého je umisťována, jak svou výškou, tak svými půdorysnými rozměry i kubaturou, zejména ve vztahu k bezprostřednímu okolí.

Ve vztahu k veřejným prostranstvím je novostavba situována východním průčelím do ulice Charlese de Gaulla, nachází se zhruba uprostřed západní uliční fronty této místní ulice, nemůže se tedy porovnávat se stavbami umístěnými v odlišném urbanistickém kontextu - podél hlavní třídy Terronské nebo Roosweltovy, se stavbami v nárožních polohách ulic (např. ulice Na Marně) nebo lokálních náměstíček (v ulici Maďarské). Navržená novostavba není v žádné urbanisticky akcentované poloze, která by jí umožňovala hmotové či výškové odlišení od okolní zástavby.

Navrhované řešení představuje "podstatné rozšíření podlažnosti objektu na 5 obytných podlaží" v neopodstatněném kontextu, s opticky uplatněnou výškou 5. ustupujícího podlaží podél dvou stran objektu. Toto řešení stavby nekoresponduje s původním architektonickým záměrem zástavby většinou o jednom podzemním podlaží, dvou nadzemních podlažích a podkrovím, příp. ustupujícím podlažím v úrovni 3.NP (v případě objektů s plochou střechou) vždy v menší části plochy staveb. Navržené řešení – „výměny“ původní rodinné vily č.p. 1674 k.ú. Dejvice za bytový dům, o 2 podzemních, 4 nadzemních podlažích a 5 ustupujícím podlaží nad většinou půdorysu stavby, hrubě narušuje svým rozsahem architektonicky a urbanisticky cennou lokalitu.

Tímto a výše uvedeným rozbořem a porovnáním faktorů tvořících charakter zástavby stavební úřad vyhodnotil, že záměr není v souladu s § 20 PSP.

Ačkoliv zástupce stavebníka se odvolává na stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP, s tím, že "navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury", stavební úřad respektuje úhel pohledu dotčeného orgánu z hlediska širokého kontextu požadavků územního plánu, nikoliv užšího pohledu na místo samé. V případě, že by stavební úřad povoloval v navržené lokalitě stavby nadměrných rozměrů, bylo by to zásadním precedentem pro následné umísťování staveb v lokalitě a došlo by k zásadnímu narušení faktorů, tvořících toto stabilizované území. Šířka fasády v západní uliční frontě je přiměřená okolním stavbám, ne však podlažnost, hloubka prostavěnosti pozemku půdorysné rozměry stavby a výška atiky nad posledním plným podlažím ve vztahu k sousedním stavbám (důsledkem nepřiměřeného půdorysu a výšky je i celkový nepřiměřený objem – kubatura navržené stavby).

Stavební úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci navrženého záměru s tím, že trvá na tom, že záměr není v souladu s charakterem území, kdy přípustné řešení by mělo být navrženo v souladu s charakterem dané lokality a konkrétní stávající urbanistickou strukturou v místě stavby s přihlédnutím ke kontextu bezprostředního sousedství prvorepublikových vil v uliční frontě ulice Charlese de Gaulla.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Dne 22.2.2023 podal Diplomatický servis, jakožto vlastník obou sousedních objektů č. pop. 913 na pozemku č. parc. 1371 a 1372 k.ú. Bubeneč a č. pop. 915 na pozemcích č. parc. 1367 a 1368 k.ú. Bubeneč, následující námitky (citace námitek šikmým písmem):

1) Urbanistická struktura lokality

Navržený objekt nereflektuje urbanistickou strukturu sousední zástavby, a to především svou celkově nadměrnou hmotou a výškou. Z přiložené dokumentace je patrné, že nerespektuje okolní vilovou zástavbu a na úzký pozemek situuje naddimenzovaný stavební program. Nerespektuje tudíž ani výšky hlavních podstřešních říms sousedních objektů a výškově převyšuje dokonce i hřebeny jejich šikmých střech.

(Lokalita je též součástí ochranného pásma Památkové rezervace hl. m. Prahy / nárazníkové zóny statku světového dědictví Unesco.)

Stavební úřad námitce zamítnutím návrhu vyhověl, jak uvedeno v odůvodnění výroku rozhodnutí na stránkách 12-16 tohoto rozhodnutí, z hlediska památkové ochrany stavební úřad respektoval názor dotčeného orgánu na úseku památkové péče, který vydal osvědčení o vzniku souhlasného bezpodmínečného závazného stanoviska.

2) Objem budovy a bezprostřední sousedé

Nadměrnost stavebního programu pro daný pozemek má za následek přílišný objem navrhované budovy v kontextu okolní zástavby. Tím by jednoznačně prostorově znehodnotila své bezprostřední sousedy.

Dle Územního plánu dle REGULATIVŮ v oddíle 7 - Podmínky prostorového uspořádání je stanoveno v: 7a) ... Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP). (4) U stávajících staveb, kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tj. 1.1.2000, jejichž míra využití plochy neodpovídá míře stanovené pro plochu, ve které jsou umístěny, se postupuje obdobně jako ve stabilizovaném území podle odst. (3). (5) Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4.

....odchylka od stávající míry využití ploch ve stabilizovaném území, vyjádřená charakterem území s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, je možná pouze změnou územního plánu vydanou formou opatření obecné povahy.

Navržený objekt má dle našeho výpočtu právě tuto odchylku, žádáme předložení výpočtu Míry využití plochy, koeficient podlažních ploch a také koeficient zeleně.

Dále uvádíme, zatím ovšem jako podpůrný argument, že v připravovaném Metropolitním plánu je pozemek součástí Lokality Vily Bubeneč. Jedná se o maloplošné zvláště chráněné území, Památkovou zónu.

Stavební úřad části námitky týkající se splnění požadavků územního plánu nevyhověl, neboť je vázán kladným závazným stanoviskem dotčeného orgánu OÚR MHMP, ale části námitky týkající se charakteru území a urbanistické struktury zamítnutím návrhu vyhověl (s podrobným odůvodněním na str. 10-17 odůvodnění rozhodnutí).

3) Zvýšená dopravní zátěž

Kapacitní parking pod navrženým objektem v kombinaci s předpokládanou obsazeností objektu (a návštěvníky) se nepříznivě promítnou do dopravní zátěže ulice Charlese de Gaulla.

Námitce nebylo vyhověno. Z hlediska dopravní zátěže místa nepovažuje stavební úřad stavbu za relevantní důvod pro zamítnutí žádosti. Doprava v klidu je plně řešena v rámci stavby a předpokládané množství automobilů může sice i podstatným způsobem v době dopravní špičky zpomalit provoz, ale nelze jej kvalifikovat jako neúměrné dopravní zatížení ulice.

4) Založení plánovaného bytového domu

Ve výkrese již nejsou zemní kotvy. Ale stále je kresleno záporové pažení stavební jámy. Žádáme technické řešení, způsob, jakým bude tedy bez zemních kotev proveden.

Námitce bylo vyhověno. Žadatel dne 31.3.2023 doplnil a upravil dokumentaci, vypustil zemní kotvy zasahující na sousední pozemek, zajištění stavební jámy předpokládá pomocí kotveného záporového pažení, přičemž se pažíci konstrukce navrhl rozpírat směrem dovnitř.

5) Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných a pobytových místností okolních budov

V tomto dokumentu, který vypracoval Ing. J. Klepal z CHAPMAN TAYLOR s.r.o. byl posouzen vliv na fasády obou našich domů:

Č.p. 915, č. parcely 1367 - rodinný dům, ulice Charlese de Gaulla 915/27, vilu využívá Velvyslanectví Ukrajiny.

Č.p. 913, č. parcely 1371 - objekt k bydlení, ulice Charlese de Gaulla 913/23, vilu využívá Velvyslanectví Rumunska.

V odstavci 6.1.3 Výsledky a hodnocení DENNÍ OSVĚTLENOST a v odstavci 6.2.3 PROSLUNĚNÍ BYTŮ je uvedeno, že v č.p. 915, č. parcely 1367 - rodinný dům, ulice Charlese de Gaulla 915/27 nejsou obytné nebo pobytové místnosti.

Ve skutečnosti se však nachází v 1.NP obytné místnosti a to SALON č.m.i o rozloze 37,28 m² a SALON č.m.4 o rozloze 41,84 m². Ve 2.NP jsou také obytné místnosti, a to POKOJ č.m. 1 o rozloze 20,47 m² a další POKOJ č.m. 2 o rozloze 23,25 m².

U č.p. 913, č. parcely 1371 - objekt k bydlení, ulice Charlese de Gaulla 913/23 navrhovaný objekt sousedí skutečně se stranou našeho objektu, která má na této straně nepobytové místnosti.

Žádáme o opravu výpočtu DENNÍ OSVĚTLENOSTI A PROSLUNĚNÍ BYTŮ u č.p. 915, č. parcely 1367 - rodinný dům, ulice Charlese de Gaulla 915/27.

Námitce bylo vyhověno. Žadatel v doplnění ze dne 31.3.2023 předložil dodatek 03/2023 k podkladům rozhodnutí, ve kterém prokázal dostatečný odstup novostavby od sousedních stávajících staveb a posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných a pobytových místností Z předložených vypočtených hodnot činitele denní osvětlenosti je patrné, že stavba nezastiňuje nad míru okolní budovy (prověřeno u všech fasád sousedních domů). Pro ověření správnosti odstupových úhlů byly jako podklad řízení doplněny archivní kopie kolaudačního stavu sousedních domů.

Dne 23.2.2023 podala námitky proti umístění stavby Městská část Praha 6, zastoupená Odborem územního rozvoje ÚMČ Praha 6

Pro řešený záměr novostavby BD nebyla na OÚR MČP6 podána žádost o stanovisko a tudíž k němu nebylo předběžné stanovisko účastníka řízení vydáno. Záměr byl v minulosti v podobě studie na OÚR předběžně ústně konzultován, přičemž OÚR MČP6 se záměrem a jeho navrhovanými parametry nesouhlasil a požadoval jeho úpravu. O další konzultace neprojevil žadatel zájem. Záměr je v nezměněné podobě předmětem územního řízení.

Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. V daném místě jsou těmito zájmy především:

- pouze úměrný nárůst kapacity staveb ve stabilizovaném území a to i s ohledem na související nárůst nároků na občanskou vybavenost.
- zachování urbanistických a architektonických hodnot území s důrazem na zkvalitnění veřejného prostoru
- nesouhlasit se stavbami, které vytvářejí nevhodný precedent v území s negativním vlivem na budoucí záměry v lokalitě

Jako účastník řízení uplatnila Městská část tyto námitky:

1) Záměr není v souladu s §4 PSP.

Jedná se o stabilizované území s plně vyvinutým charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a území je jen doplňováno.

Stávající objekt je svými parametry zcela charakteristickým zástupcem vilové lokality Bubeneč se strukturou zahradního města (1940, arch. Stanislav Tobek). Zastavěná plocha stávajícího objektu je cca 151 m², HPP lze kvalifikovaným výpočtem odhadnout cca 450 m². Zastavěná plocha navrhovaného domu je 488 m², HPP 1892 m².

Záměr není v souladu se stabilizovaným územím s ohledem na neúměrný nárůst stavby

Více jak čtyřnásobný nárůst HPP a více než trojnásobný nárůst zastavěné plochy oproti stávajícímu objektu by se již jednoznačně stal zásadní změnou stávajícího charakteru.

Výrazný nárůst kapacit - bytových jednotek a parkovacích stání by svým provozem zásadně měnil způsob využití území.

Rozsahem se již nejedná o doplnění stabilizovaného území, ale o nedovolenou transformaci ve stabilizovaném území.

Stavební úřad námitce týkající se §4 PSP - obecných zásad uspořádání území v územně plánovací dokumentaci nevyhověl, otázka stabilizovaného území je vyhodnocena v závazném stanovisku dotčeného orgánu ÚZR MHMP a toto stanovisko je pro stavební úřad závazným podkladem k rozhodování. Části námitky týkající se zastavěné plochy a nárůstu objemu novostavby stavební úřad sdílí s namítajícím, jak je patrné z odůvodnění na str. 7 – 15 tohoto rozhodnutí a tak zamítnutím návrhu námitce vyhověl.

2) Záměr není v souladu s §20 PSP.

Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce

Ustanovení předepisuje adekvátně svými parametry reagovat na stávající zástavbu. Není správné se navrhovaným objektem vztahovat ke stavbám nacházejících se v jiných funkčních plochách, byť stojí v jedné ulici. Tyto stavby mají v území jinou funkci, mají jinou typologii a tudíž jiné prostorové nároky a jiný charakter. Rovněž není správné se navrhovaným objektem vztahovat ke stavbám příslušícím k jiné lokalitě (např. k objektu č.p. 1128). Navrhovaná stavba není v souladu s charakterem území. Podlažností 4 + 5.NP ustupující převyšuje stavby v území, které mají 2 - 3 NP + podkrovní/ustoupené podlaží. Půdorysné rozměry stavby rovněž výrazně převyšují půdorysné rozměry stávající zástavby. Neadekvátnost záměru také viz například výkres C.4.1 - Srovnání zastavěnosti a C.4.3 - Srovnání výšek okolních objektů.

Stavební úřad námitce zamítnutím návrhu vyhověl, neboť sdílí stejný názor s namítajícím, jak uvedl v podrobném rozboru nesouladu záměru s § 20 PSP na str.7-16 odůvodnění rozhodnutí.

3) Záměr není v souladu s §25 a §26 PSP.

Podle ustanovení §26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie, nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Výška stavby není v souladu s charakterem zástavby v území, který definují stavby s charakterem 2 - 3 NP + podkrovní/ustoupené podlaží.

Není ani v souladu s výškami uvedenými v územně analytických podkladech. Dle ÚAP se výšky říms objektů v ulici Charlese de Gaulla vdané funkční ploše nachází v hladině III 0 - 12 m. Navrhovaná výška římsy 4.NP je 12,8 m (IV. hladina).

Stavební úřad dle § 25 Výšková regulace zařadil dle odst. 2) návrh 5 podlažního bytového domu s ustupujícím 5. N.P. s výškou římsy 12,76m nad 4. N.P. do výškové hladiny IV.

Stavební úřad určil ve vymezeném území - části lokality dvě výškové hladiny, a sice převažující výškovou hladinu III (0 m-12 m) a ojediněle se vyskytující výškovou hladinu IV (9 m-16 m) pro stavby v zástavbě vilové (bytových a rodinných domů) a dále pak dvě výškové hladiny, a to výškovou hladinu V (12 m - 21 m) a výškovou hladinu VI (16 m - 26 m) pro stavby veřejné vybavenosti a ostatních objektů.

Dle § 26 se stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. V daném stabilizovaném území není k dispozici územní studie. Z územně analytických podkladů byla vyhodnocena stavebním úřadem vymezená lokalita takto:

Výšková linie obvodu střech okolních budov se řadí převážně do hladiny II- 0-9m a hladiny III – 0-12m s tím, že stavební úřad se zaměřil na domy s větší výškou římsy nebo atiky plochých střech: hladina vyšší je v případě domu č. pop. 607 v ulici Maďarské, kde se jedná o dvoupodlažní dům s mansardovou střechou (kde se v UAP považuje za výškově určující horní hrana mansardy 12,3m, ačkoliv opticky je to dle názoru stavebního úřadu úroveň hlavní římsy – tedy 9,3m) kdy se stavba dle ÚAP má řadit do hladiny IV (dle SÚ do hladiny v místě obvyklé III), u domu č. pop. 931 je objekt dvoupodlažní se stanovou střechou do ulice Maďarské díky svažitému terénu do ulice Na Marně překračuje výšku 12m, tzn. řadí se do výškové hladiny IV. Některé stavby již spadají do výškové hladiny IV: u vily č. pop. 1140 v ulici Na Marně byla stavebním úřadem umístěna stavba pro bydlení o 3 bytových jednotkách, (3 N.P. a 4. ustupující podlaží), která díky svažitému terénu směrem do zahrady v této zahradní fasádě překračuje výšku 12m, do ulice je však v hladině III. Také třípodlažní zahradní přístavba k domu č. pop. 967 (2 nadzemní podlaží a podkroví směrem do ulice) má výšku v zahradním průčelí díky svažitému terénu vyšší než 12m, do ulice však odpovídá hladině III.

Bytový dům č. pop. 1096 má do ulice Charlese de Gaulla výšku atiky na úrovni 12,5m, do ulice Terronské 14,6m, tzn. je ve výškové hladině IV, bytový dům č. pop. 1124 (dům pro seniory) má do ulice výšku atiky max 9m, v ustupujících podlažích 10,2m, řadíme jej do hladiny II. Bytový dům č. pop. 1079 na protilehlé straně ulice proti domu pro seniory má výšku 12,8 – 12,9m – tedy v hladině IV.

Bytový dům č. pop. 1135 v ulici Na Marně má výškovou hladinu atiky ploché střechy v nárožním segmentu na výšce 13,6m a v segmentu navazujícím na vilu v jihozápadním sousedství je výška atiky 9,5m – tedy v hladině IV.

Z tohoto vyhodnocení referenčního území vyplývá, že by navržený bytový dům s atikou na úrovni 12,76m – hladinou IV nepřekračoval výškové hodnoty maximálních výšek v referenčním území, neboť se v něm stavby s parametry hlavní římsy do uliční fronty vyskytují, většina staveb v lokalitě je však s výškou hlavní římsy do ulice do 12m – tedy v hladině III.

V odvolacím orgánem předepsané a pro porovnání zástavby vymezené lokality se nacházejí i stavby, které by se řadily do stejné hladiny jako návrh novostavby bytového domu, ale tyto stavby jsou v opodstatněném kontextu (nároží nebo vazby na vyšší navazující budovy), který vykazuje alespoň snahu přiblížit se výškově návaznosti a bezprostřední okolí. To však není případ navržené novostavby, která je ve vztahu k sousedním prvorepublikovým vilám (uliční římsy ve výšce 9,5 a 8,5m – z doložené archivní dokumentace) převyšena o plné jedno podlaží a měla by zohlednit svou atikou nad posledním plným podlažím úroveň římsy obou sousedících staveb, což by bylo v daném kontextu architektonicky i urbanisticky opodstatněné.

Stavební úřad připouští, že při posuzování hladin zástavby se ve vymezené lokalitě stavby stejné výškové hladiny vyskytují, však v jiném kontextu okolních staveb, který nelze porovnat se stavbou na pozemku č. parc. 1369 a 1370 k.ú. Bubeneč.

Zamítnutím návrhu stavební úřad námítce vyhověl, neboť považuje kontext bližšího okolí za směrodatný pro určení zapojení stavby do převažující se hladiny zástavby ve vymezeném referenčním území lokality Vily Bubeneč, převažující v porovnání s ostatními stavbami pro bydlení, jak bylo podrobněji rozebráno v odůvodnění rozhodnutí na konci str. 9 a na str. 10 a dále pak na str. 16-17 odůvodnění rozhodnutí.

4) Není prokázáno splnění §28 PSP

Stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu.

Požadavek tohoto paragrafu není v PD prokázán. Vzhledem k rozsahu záměru je možné, že vůči objektům č.p. 913 a č.p. 915 není tento požadavek splněn.

Žadatel námitce vyhověl a podklady řízení doplnil. V doplněných podkladech ze dne 31.3.2023 žadatel graficky prokázal splnění požadavků odst. 1) a to splnění odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 pro okna obytných místností stávajících okolních budov – v tomto případě vztaženo k nejnejpříznivěji situovaným parapetům oken obytných místností v 1.N.P. č. pop. 915. Tím pádem pro ostatní okna je požadavek také splněn. Námitce bylo vyhověno, odstupový úhel byl po doplnění podkladů prokázán.

5) Záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací - ÚPn SÚ hl. m. Prahy.

Namítáme nesprávnost závazného stanoviska ÚZR MHMP.

Dle přílohy č.1 závazné části UP SÚ hl.m. Prahy, OOP 55/2018 Sb. hl.m. Prahy v platném znění, se jedná o stabilizované území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou a kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Záměr není v souladu se stabilizovaným územím.

Více jak čtyřnásobný nárůst HPP a více než trojnásobný nárůst zastavěné plochy oproti stávajícímu objektu je jednoznačně rozsáhlou stavební činností. Záměr není v souladu s charakterem území a s hodnotami výškových hladin uvedenými v ÚAP (viz výše).

Stavební úřad z hlediska posuzování stabilizovaného území námitce nevyhověl, neboť tato oblast byla kladně posouzena dotčeným orgánem ÚZR MHMP, ale v části nesouladu s charakterem území námitce zamítnutím návrhu vyhověl. V části námítky, že záměr není v souladu s hodnotami výškových hladin stavební úřad konstatuje, že v odvolacím orgánem předepsané a pro porovnání zástavby vymezené lokality se nacházejí i stavby, které by se řadily do stejné hladiny jako návrh novostavby bytového domu, ale v opodstatněném kontextu, který vykazuje alespoň snahu přiblížit se výškově návaznosti a bezprostřední okolí. To však není případ navržené novostavby, která je ve vztahu k sousedním prvorepublikovým vilám převyšena a měla by zohlednit svou atikou nad posledním plným podlažím úroveň římsy obou sousedících staveb. Proto v této části námítky stavební úřad namítajícímu vyhověl.

V opakovaném řízení ve stanovené lhůtě vznesli námitky tito účastníci řízení:

Dne 13.6.2025 podala námitky proti umístění stavby Městská část Praha 6, zastoupená Odborem územního rozvoje ÚMČ Praha 6.

Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. V daném místě jsou těmito zájmy především:

- pouze úměrný nárůst kapacity staveb ve stabilizovaném území a to i s ohledem na související nárůst nároků na občanskou vybavenost
- zachování urbanistických, architektonických a historických hodnot území s důrazem na zkvalitnění veřejného prostoru
- nesouhlasit se stavbami, které vytvářejí nevhodný precedent v území s negativním vlivem na budoucí záměry v lokalitě

Záměr byl v minulosti na ORI MČ P6(dříve OÚR) v podobě studie ústně konzultován. S předloženým záměrem jsme v předložených parametrech nesouhlasili a vzhledem k tomu, že žadatel neprojevil zájem o další konzultace či oficiální vyjádření OÚR MČ P6 jakožto účastníka řízení, nebylo k němu vydáno naše stanovisko. Dle vyjádření odvolatelky, která zastupuje investora, do Rozhodnutí č.j. MCP6 213856/2023 „Byla na základě konzultace s OÚR MČP6 studie a navazující DUR redukována“. Tato redukce byla spíše marginální povahy a proto OÚR MČP6 uplatnil námitky do řízení dne 23.02.2023 pod č.j. OUR 120/23. K našim námitkám bylo v řízení přihlédnuto a OV MČ P6 žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl. V současné době je po zrušení rozhodnutí o zamítnutí MHMP zahájeno opětovné územní řízení. Předložený záměr se v námi vytýkaných parametrech nezměnil, proto uplatňujeme opětovně námitky účastníka řízení.

Záměr novostavby BD nebyl nikdy oficiálně předložen k vyjádření na ORI MČ P6 (OÚR) a tudíž nebyl předmětem hodnocení Komise územního rozvoje, jakožto poradního orgánu Rady MČ P6. Z tohoto důvodu jsme za ORI předložili záměr do Komise územního rozvoje KÚR 06/2025, která se konala dne 11.06.2025. Závěr Komise byl jednoznačný. Byl vysloven **zásadní nesouhlas** se záměrem novostavby BD (příložen zápis z jednání komise).

Pro doplnění našich námitek jsme si dovolili oslovit odborníky na architekturu a urbanismus 20.století a požádali je o odborné posouzení záměru novostavby BD. Odborné posudky vypracoval Doc. Ing. arch. Jan Mužík, CSc. a Prof. Ing. arch. Petr Urlich, CSc. Posudky jsou přílohou tohoto dokumentu.

Námítka - odvolací orgán MHMP nesprávně vymezil referenční území pro posouzení souladu s charakterem území a záměr není v souladu s §20 PSP.

Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Nesouhlasíme s posouzením charakteru území v nově vymezeném území, které stanovil OSŘ MHMP v odvolacím rozhodnutí.

MHMP ve svém odvolacím rozhodnutí stanovil referenční území, které je vymezeno ulicemi Rooseveltova, Chittussiho, Maďarská a Terronská. V tomto území se nacházejí dle ÚPn HMP odlišné funkční plochy, které ze své podstaty určují odlišné využití i charakter zástavby. I přes argumentaci, že „charakter území nelze posuzovat pouze z hlediska územního plánu, ale rovněž z hlediska možnosti začlenění záměru do stávající zástavby s odpovídajícím charakterem území“, nemůžeme opomenout fakt, že předmětný pozemek se nachází v Zachovalém historickém urbanistickém jádru (který je dnes vymezen funkční plochou OB, právě tou, kterou vyhodnocoval ve svém rozhodnutí OV MČ P6) a je zcela nevhodné přimykát objem stavby vzdáleným objektům, které s tímto urbanisticky pevným celkem, nemají co dočinění. Vyčnívající precedent v této ploše OB (BD č.p. 1124, který byl v minulosti navrhován jako domov pro seniory) nemůže určovat charakter zbytku plochy OB, jelikož se nachází jako jediný při ulici Terronská. Charakter ulice Terronská (obousměrná komunikace městského charakteru s příčnými parkovacími stání v obou směrech) je zcela odlišný než ulice Ch. de Gaulla (jednosměrná zklidněná komunikace pro rezidenční vilovou zástavbu) a i výšková hladina je zde zcela jiná. Realizované BD ve funkční ploše OV BD č.p. 1069 a č.p. 1124 ve funkční ploše W, které se přimykají ulici Ch. de Gaulla jsou jasně vymezené ve svých odlišných funkčních plochách, které ze své podstaty připouštějí odlišný charakter zástavby. Zároveň vymezují a ohraničují ve své okrajové části již zmiňovanou funkční plochu OB.

Stavební úřad sice rozumí obhajobě jeho původního vymezení území dle členění funkčních ploch územního plánu, nicméně námitce nevyhověl, řídil se právním názorem nadřízeného orgánu a nově vyhodnotil kontext stavby v části lokality vymezené nadřízeným orgánem.

Námítka - záměr není v souladu s §4 PSP.

Jedná se o stabilizované území s plně vyvinutým charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a území je jen doplňováno.

Nadále trváme na skutečnosti, že záměr není v souladu se stabilizovaným územím s ohledem na neúměrný nárůst stavby. Je zde navržen více jak čtyřnásobný nárůst HPP a více než trojnásobný nárůst zastavěné plochy oproti původnímu objektu. Neúměrný nárůst je znatelný i z hlediska okolních pozemků, které nevykazují takovou prostavěnost. S tvrzením, že „Výstavba nové stavby na místě již existující budovy navíc téměř vždy znamená změnu výšky, tvaru, či objemu objektu na dotčené ploše“ můžeme souhlasit, nicméně je vždy potřeba vyhodnotit, zdaje konkrétní změna výšky, objemu a tvaru objektu pro danou lokalitu a umístění akceptovatelná. V tomto případě se jedná již o nadlimitní nárůst, který nelze vzhledem k sousedním objektům, významu lokality a velikosti pozemku akceptovat. Jak uvádí Doc. Ing. arch. Jan Mužík ve svém odborném posudku (viz. příloha) „Lokalitu charakterizuje mírně svažité terén k severní straně, soustava drobných veřejných, jednotlivých vil a malých bytových domů, rozsáhlé zahrady a také prvky drobné architektury se tak společně podílejí na charakteru prostředí a jeho vysoké kvalitě“. Navrhovaný záměr BD ve svých předimenzovaných parametrech bude narušovat kvalitu tohoto prostředí a z těchto důvodů s ním **zásadně nesouhlasíme**.

Stavební úřad námítce týkající se §4 PSP - obecných zásad uspořádání území v územně plánovací dokumentaci nevyhověl, otázka stabilizovaného území je vyhodnocena v závazném stanovisku dotčeného orgánu ÚZR MHMP a toto stanovisko je pro stavební úřad závazným podkladem k rozhodování. Části námítky týkající se zastavěné plochy a nárůstu objemu novostavby stavební úřad sdílí s namítajícím, jak je patrné z odůvodnění na str. 7 – 15 tohoto rozhodnutí a tak zamítnutím návrhu pro nesoulad s § 20 PSP námítce vyhověl.

Námítka - záměr není v souladu s §25 a §26 PSP.

Nadále trváme na námítce, že záměr není v souladu s výškami uvedenými v územně analytických podkladech. Dle ÚAP se výšky říms objektů v ulici Charlese de Gaulla v dané funkční ploše OB, která by měla být zásadní zúženou referenční plochou, nachází v hladině III 0-12m. Navržená výška římsy 4.NP je 12,8m.

Stavební úřad z hlediska zařazení stavby do hladin a porovnání se stavbami v nově vymezené lokalitě námítce nevyhověl, neboť ve vymezené lokalitě se ojediněle stavby o stejné výškové hladině vyskytují. Nicméně v užším kontextu okolí bezprostředního však námítce zamítnutím žádosti vyhověl a konstatuje, že považuje stavbu o 5 N.P.(včetně ustupujícího podlaží) za převýšenou. Přitom návrh bytového domu by při výšce 3 nadzemních podlaží a 1 ustupujícího podlaží již výškově zohlednil návaznost na sousedící vily a tím i respektoval výškové parametry převažující zástavby v lokalitě Vily Bubeneč.

Námítka-záměr není v souladu s územně plánovací dokumentací - ÚPn SÚ hl.m. Prahy.

Záměr není v souladu se stabilizovaným územím. Jedná se zde o rozsáhlou stavební činnost, jelikož nárůst HPP je více než čtyřnásobný a zastavěná plocha se zvýšila trojnásobně. Záměr není v souladu s charakterem území a hodnotami výškových hladin viz. výše.

Jak vyplývá z výše uvedeného, z hlediska územního rozvoje a námi sledovaných zájmů, zásadně nesouhlasíme s předloženým záměrem.

Stavební úřad části námítky týkající se posouzení souladu s územním plánem nevyhověl, neboť v této věci je kompetentním dotčený orgán - Odbor územního rozvoje MHMP. K obsahu kladného souhlasného závazného stanoviska Odboru územního rozvoje k předmětnému záměru stavební úřad sděluje, že Odbor územního rozvoje MHMP je dotčeným orgánem státní správy z hledisek územního plánování, tj. vydává k záměrům pro účely projednání podle stavebního zákona (v tomto případě zákon č. 183/2006 Sb.) závazná stanoviska s ohledem na ochranu jím chráněných zájmů, tj. posuzuje přípustnost záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1-7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Tento orgán tak posuzuje stavební záměry v kontextu platné územně plánovací dokumentace (Územní plán Sídelního útvaru hl.m.Prahy), tj. v odlišných souvislostech než je posouzení záměru stavebním úřadem. Ve výše uvedeném stanovisku je sice vysloven souhlas s přípustností předmětné stavby avšak pouze z hlediska požadavků územního plánování, nikoli z hlediska splnění požadavků stanovených vyhláškou na využití území a na stavby (v tomto případě s Nařízením č. 10/2016 Sb. Hl.m.Prahy), což je naopak v kompetenci posouzení stavebního úřadu jako rozhodujícího orgánu ve věci podané žádosti o povolení záměru. Posouzení předmětné věci úřadem územního plánování se vztahuje zejména k dotčené funkční ploše, tj. k dotčené ploše OB. V závazném stanovisku úřadu územního plánování č.j. MHMP 1403097/2022 byl vysloven souhlas s přípustností stavby z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje, Zásadami územního rozvoje, z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, z pohledu splnění souladu s územním plánem. Posouzení stavebního úřadu jako rozhodujícího správního orgánu je s ohledem na soulad s platnými PSP, s ohledem na konkrétní lokalitu a konkrétní pozemek, na kterém je záměr navrhován a v tomto kontextu stavební úřad shledal důvody (viz str. 9 – 17 odůvodnění rozhodnutí) pro zamítnutí podané žádosti.

Stavební úřad části námítky týkající se nesouladu navržené stavby s charakterem území vyhověl, s odkazem na podrobnější rozbor na str.7 – 16 tohoto rozhodnutí.

Dále uvádíme, že záměr přesahuje HPP o více než 300m². V tomto případě je nezbytné kontaktovat Odbor rozvoje a investic MČ P6 (email: wacinkova@praha6.cz) ve věci uzavření smlouvy o spolupráci, jejímž předmětem bude závazek investora k poskytnutí finančního či nefinančního plnění jako příspěvku na rozvoj MČ P6 v souvislosti se zátěží, která v území s realizací stavebního záměru vznikne ať už na životním prostředí, kapacitách v oblasti školství či jiné veřejné vybavenosti apod. Smlouva o spolupráci bude uzavřena na základě Zásad obsažených v usnesení Zastupitelstva MČ P6 č. ZMČ-0192/23, ve smyslu Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022.

Na základě metodiky požadujeme jednat s MČ (odbor rozvoje a investic) o potřebě řešení dopadu nárůstu nových bytových ploch do území a to v průběhu Řízení.

Stavební úřad výše uvedené nepovažuje za námitku a z toho důvodu se k obsahu nevyjádřil.

K námitkám byly přiloženy dva expertní posudky pro ověření názoru, který zastává MČ Praha 6:

Posouzení novostavby bytového domu s názvem Rezidence Charles de Gaulle 25 z hlediska historické zástavby v daném území. prof. Ing. arch., **Petr Ulrich**, CSc., editor publikací Slavných vil v Praze 6, emeritní profesor ČVUT v Praze, profesor FF UJEP :

1. Navrhovaná novostavba bytového domu je náhradou-substitucí za dnes již neexistující izolovaný dům - vilu, jež v dané lokalitě vycházela z regulačního plánu, respektive z postupně vznikajících návrhů nové regulace již od roku 1897. Zde je třeba zmínit, že bytová výstavba zde, stejně jako v jiných částech města Prahy, byla založena na principu přísně odděleného návrhu obytných-činných domů v blokové zástavbě, a vilových či izolovaných domů v zeleni
2. Na tomto místě je zřetelné rozhraní právě tohoto principu, daného ulicí Terronskou a kolmo na ní ulicí Rooseveltovou.
3. Dnešní ulice Charlese de Gaulla, je první paralelou s ulicí Terronská, která byla regulačně určena pro vilovou výstavbu, (dnes narušenou objektem studentských kolejí do ulice Terronské), kde z jedné strany byly realizovány domy v blokové formě, z druhé pak izolované vily)
4. Tento princip regulace i samotnou regulaci v těchto místech neporušil ani Antonín Engel se svým návrhem na úpravu Dejvic a Bubenče z roku 1921.
5. Je ním méně pravdou, že na daném vilovém území postupem času, zejména po roce 1989, vznikly namísto některých původních izolovaných vil, jež byly obvykle zbourány, obytné domy proměnného architektonického charakteru, které původní princip narušily. Ty většinou udržely původní regulační čáru hlavního průčelí, ním méně zvýšily počet nadzemních podlaží, tudíž i výškovou hladinu římsy, k čemuž je nutné připočítat i výšku ustupujícího patra (Je nutné připomenout i původní střešní formu sedlovou, valbovou či jehlancovou, nahrazovanou ustupujícím patrem ploché střechy.) Zároveň dost výrazně stoupla i zastavěná plocha, což původní záměr rovněž narušilo v neprospěch zahrady pozemku původního domu.
6. Výrazně též stoupl počet bytových jednotek, jež se znásobují počtem pater. V tomto konkrétním případě jde o částečně zapuštěné přízemí (1. N.P.) a čtyři patra včetně ustupujícího podlaží. Díky tomu se zvyšuje neúnosně automobilová doprava vzhledem též k vybudovaným podzemním garážím ve všech nových objektech, jakož i v tomto navrhovaném.
7. Co týká se samotné architektury, byla v případě vilových domů zejména z období po roce 1900 značně proměnlivá, slohově mnohoznačná a velikostně odpovídající solventnosti stavebníka. Převažující úroveň však ukazuje, že se jednalo o území obydlené většinou velmi bohatými stavebníky, kteří měli možnost oslovit i výborné architekty.
8. Navrhovaný objekt obytného domu v kontextu historického vývoje Bubenče, i vzhledem k již realizované výstavbě po roce 1989, tak **obecně rozšiřuje neblahý trend výrazně zahuštěné a zvyšující se zástavby** (pochopitelný z hlediska investora-developera, méně pak z hlediska památkáře či historika - území je v ochranném pásmu). V daném místě celkem malého pozemku tak smazává významný fenomén génia loci, či ducha místa, tolik potřebného pro zachování paměti úrovně tehdejšího stavitelství a urbanistického principu, charakteristického pro vilové čtvrti v celé Praze.
9. Konkrétní kritiku snese i samotná architektura domu, kdy architekt a investor navrhuje dům celkem o 12 bytech (!) z nichž jeden typu loft v ustupujícím podlaží s rozsáhlými terasami. Architektura domu působí hodně standardně jak z hlediska nenápaditého půdorysu (viz například úzké vnitřní

chodby v bytech, banální jednokřídlé dveřní otvory i do společenských prostor bytu), tak z hlediska samotného vzhledu, rovněž banálního, jednotlivých průčelí. Ve svém výsledku bude objekt působit dle mého názoru hřmotně a nepatřičně pro místo, ve kterém má být realizován. **Nic na tom nezmění ani argument, že podobné objekty v místě již vznikly.**

10. Mohu-li vyjádřit nějaké doporučení, pak by návrh rezidence měl být přepracován v duchu zobecňujících výtek, uvedených v předchozích bodech. To znamená upravit projekt ve smyslu redukce velikosti, zmenšení počtu bytů, stejně jako samotné architektury a jejího jemnějšího měřítka, odpovídající více vilovému charakteru bezprostřední a okolní historické zástavby.

Vyjádření k návrhu stavby Rezidence Charles De Gaulle 25 Doc. Ing. arch. Jan Mužík, CSc. 05/2025:

Podklady pro vyjádření:

Vybrané části dokumentace navrhované stavby

Platný územní plán hl. města Prahy

Průzkum momentálního stavu lokality

Dostupné mapové podklady

Slavné vily Prahy 6 - Bubeneč, FOIBOS BOOKS s.r.o., 2017

Vymezení a charakteristika lokality

Lokalita, ve které má být navrhovaná novostavba bytového domu umístěna je na severní straně vymezena parkem Generála Lázarů Cárdenase, na straně východní parkem Willyho Bandta a vilovou zástavbou přiléhající k ulicím Na Marně, na straně západní zástavbou přiléhající k ulici Charlese de Gaulla. Součástí lokality je také zástavba přiléhající k ulici Mongolská. Na stranách jižní a západní na tuto lokalitu navazuje kompaktnější zástavba při ulicích Terronská a Rooseveltova, která vytváří citlivý přechod k zástavbě blokové.

Lokalitu charakterizuje mírně svažité terén k severní straně, soustava drobných veřejných, zejména uličních prostranství a rozsáhlé zahrady, větších soukromých parcel s objekty jednotlivých vil a malých bytových domů (viladomů). Měřítko zástavby, architektonický výraz jednotlivých domů, rozsáhlé zahrady a také prvky drobné architektury se tak společně podílejí na charakteru prostředí a jeho vysoké kvalitě.

Patrně tato celková kvalita prostředí zaujala také autory publikace „Slavné vily Prahy 6, Bubeneč“. V této publikaci jsou podrobněji dokumentovány i vily v ulici Charlese de Gaulla. Jedná se o vilu Bedřicha Grosse a vilu Emila a Kláry Rosenbergových, které přímo sousedí s bývalou rodinnou vilou Františka Stočese.

V platném územním plánu je lokalita součástí stabilizovaného území. Lokalita je také součástí ochranného pásma Městské památkové rezervace.

Charakteristika stavební parcely

Parcela má obdélníkový tvar s délkou stran cca 26,9 m a 43,7 m. Její celková plocha je tedy 1181 m². Kratší, východní strana parcely navazuje na ulici Charlese de Gaulla, ze které je přístupná. Na stranách jižní a severní navazují stejně velké parcely s již zmíněnými vilami. Na straně západní pak parcela sousedí se zahradou Bubenečské koleje ČVUT. Terén parcely je mírně svažité od jihozápadu k severovýchodu. Výškový rozdíl mezi západní a východní hranicí je cca 2,5 m.

Klidovou část parcely tvořící rozlehlá zahrada, která byla přes terasu propojena s hlavními obytnými místnostmi rodinné vily. Prostor této zahrady pocitově ještě zvětšují podobně rozsáhlé zahrady na obou sousedních parcelách. Tyto zahrady také zajišťují citlivý přechod k hmotově výraznější zástavbě přiléhající k ulici Terronská. Především vysoká zeleň - stromy v těchto zahradách se podílejí nejen na přitažlivosti zahrad samotných, ale také na utváření charakteru a kvality veřejného prostranství - ulice Charlese de Gaulla. Společně s vilami se tak podílejí na velmi hodnotném obytném prostředí celé lokality.

Rodinná vila (původně Stočesova) měla jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Charakteristika předloženého návrhu

Předložený návrh má nahradit rodinnou vilu s jedním bytem a zahradou novým bytovým domem s dvanácti většími byty (3 x 3+kk, 8 x 4+kk, 1 x 6+kk) a garážemi pro 16 osobních automobilů.

Navrhovaný bytový dům má dvě podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží. Páté podlaží nadzemní podlaží je navrženo jako ustupující.

Přístup ke vstupu do bytového domu i k rampě do garáží v podzemním podlaží, je z ulice Charlese de Gaulla. V této ulici, stejně jako v ostatních ulicích lokality je pouze jednosměrný provoz motorových vozidel.

Úroveň podlahy vstupního podlaží (1. nadzemního podlaží), kde jsou také dva byty 4+kk, generuje nutnost snížení úrovně rostlého terénu na jižní, západní i severní straně bytového domu v průměru o cca 1,5 m. To přináší nutnost odstranění vzrostlé zeleně, ale také nutnost řešit vzniklé výškové rozdíly se sousedními parcelami. Podél těchto hranic jsou navrženy opěrné stěny různé výšky, v průměru cca 1,5 m.

Hodnocení předloženého návrhu

Porovnání velikost staveb

Původní Stočesova vila z roku 1940 měla jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkrovní (konstrukční výška nadzemních podlaží 3,3 m). Ve vile je jeden byt se šesti pokoji a kuchyní a malý byt domovníka.

Navrhovaný bytový dům má dvě podzemní podlaží, čtyři plná a jedno ustupující nadzemní podlaží. Je zde celkem 12 bytů (jeden 6+kk, osm 4+kk a tři 3+kk) a 16 garážových stání.

Zastavěnost parcely

Celková rozloha parcely je 1181 m². Zastavěná plocha Stočesovou vilou společně se zpevněnými plochami činily celkem cca 180 m². Plocha pro vegetaci tak byla cca 1001 m². Navrhovaný bytový dům má zastavěnou plochu cca 529 m² a nezbytné zpevněné plochy mají plochu cca 106 m². Do těchto ploch nejsou započteny plochy opěrných stěn a další nezbytné zpevněné plochy. Na plochy pro vegetaci tak zbývá pouze cca 546 m².

Velikost bytového domu, zásadní zmenšení ploch pro vegetaci a snížení úrovně rostlého terénu, zejména v západní části parcely je v rozporu s charakterem lokality a výrazně také ovlivní vegetační podmínky a celkové prostředí nejen v zahradách obou sousedních parcel. Ohroženy budou zejména vzrostlé stromy v těsné blízkosti hranic parcel.

Soulad návrhu s cíli územního plánování a platným územním plánem

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Jedním z hlavních cílů územního plánování je zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Platný územní plán vymezil tuto lokalitu jako stabilizované území. S ohledem na urbanistické i architektonické hodnoty této lokality je zde přípustné a odborně správné zachovat již vytvořené hodnoty prostředí a popustit zde pouze drobné a citlivé stavební zásahy, které vychází z měnících se potřeb lidí.

Závěr

Předložený návrh „Rezidence Charles De Gaulle“ není zpracován v souladu s platným Územním plánem. Návrh také nenaplnuje cíle územního plánování. Nevychází z charakteru území a nerozvíjí jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Naopak snižuje stávající hodnotu vystavěného prostředí.

Stavebnímu úřadu sice v tomto případě nepřísluší vyjadřovat se k expertním posudkům, avšak slouží – li pro podporu námítky účastníka řízení, dává za pravdu těmto odborným posudkům a došel k podobnému názoru, jak rozebral v odůvodnění svého rozhodnutí na str. 9 – 17.

Dne 16.6.2025 podal námitky k umístění stavby Diplomatický servis, vlastník obou sousedních objektů č. pop. 913 a 915 v ulici Charlese de Gaulla.

Po prostudování projektových podkladů na zástavbu pozemků č. 136g a 1370 k.ú. Praha - Bubeneč si Diplomatický servis, jakožto vlastník obou sousedních objektů, stále trvá na svých námitkách:

1) Urbanistická struktura lokality

Navržený objekt nereflektuje urbanistickou strukturu sousední zástavby, a to především svou celkově nadměrnou hmotou a výškou. Z přiložené dokumentace je patrné, že nerespektuje okolní vilovou zástavbu a na úzký pozemek situuje naddimenzovaný stavební program. Nerespektuje tudíž ani výšky hlavních podstřešních říms sousedních objektů a výškově převyšuje dokonce i hřebeny jejich šikmých střech.

(Lokalita je též součástí ochranného pásma Památkové rezervace hl. m. Prahy / nárazníkové zóny statku světového dědictví Unesco.)

Charakter území by měl být zachován. Diplomatický servis pronajímá tyto své objekty zastupitelským úřadům jiných států. A tyto slouží k reprezentaci jednotlivých států, k zajištění významných mezinárodních návštěv a k dalším aktivitám spojených s činností diplomatického sboru. Výstavbou bytového domu s tak velkými parametry dojde k zásadnímu zhoršení kvality životního prostředí sousedících objektů.

Stavební úřad námitce vyhověl a zastává stejný názor jako namítající, že návrh *nereflektuje urbanistickou strukturu sousední zástavby, a to především svou celkově nadměrnou hmotou a výškou, nerespektuje střešní římsy obou sousedních objektů (s odkazem na podrobnější rozbor str. 7 – 17 odůvodnění rozhodnutí)*. Proto namítajícímu zamítnutím žádosti vyhověl.

2) Objem budovy a bezprostřední sousedé

Nadměrnost stavebního programu pro daný pozemek má za následek přílišný objem navrhované budovy v kontextu okolní zástavby. Tím by jednoznačně prostorově znehodnotila své bezprostřední sousedy.

41 Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných a pobytových místností okolních budov

V dokumentu, který vypracoval Ing. J. Klepal z CHAPMAN TAYLOR s.r.o. byl posouzen vliv na fasády obou našich domů:

Č.p. 915, č. parcely 1367 - rodinný dům, ulice Charlese de Gaulla 915/27, vilu využívá Velvyslanectví Ukrajiny.

Č.p. 913, č. parcely 1371 - objekt k bydlení, ulice Charlese de Gaulla 913/23, vilu využívá Velvyslanectví Rumunska.

V odstavci 6.1.3 Výsledky a hodnocení DENNÍ OSVĚTLENOST a v odstavci 6.2.3 PROSLUNĚNÍ BYTŮ je uvedeno, že v č.p. 915, č. parcely 1367 - rodinný dům, ulice Charlese de Gaulla 915/27 nejsou obytné nebo pobytové místnosti.

Ve skutečnosti se však nachází v 1.NP obytné místnosti a to SALON č.m.1 o rozloze 37,28 m² a SALON č.m.4 o rozloze 41,84 m². Ve 2.NP jsou také obytné místnosti, a to POKOJ č.m. 1 o rozloze 20,47 m² a další POKOJ č.m. 2 o rozloze 23,25 m². Tato námitka nebyla zodpovězena. Žádáme o opravu výpočtu DENNÍ OSVĚTLENOSTIA PROSLUNĚNÍ BYTŮ u č.p. 915, č. parcely 1367 - rodinný dům, ulice Charlese de Gaulla 915/27.

U č.p. 913, č. parcely 1371 - objekt k bydlení, ulice Charlese de Gaulla 913/23 navrhovaný objekt sousedí skutečně se stranou našeho objektu, která má na této straně nepobytové místnosti.

Stavební úřad námitce denní osvětlenosti bytů nevyhověl, v doplnění podkladů ze dne 31.3. 2023 bylo graficky prokázáno, že nedojde k zastínění obytných místností nad přípustné limity, které jsou zajištěny splněním požadavků § 28 - odstupy od okolních budov.

3) Ohrožení velkého stromu buku

Na pozemku objektu Charlese de Gaulla 915/27, P6, katastrální území Praha 6 - Dejvice, parc.č. 1367, 1368, 1370 se nachází zdravý, velmi rozložitý Buk lesní (*Fagus sylvatica*), v naší evidenci strom č.6, o průměru kmene 88 cm, obvodu kmene 276 cm, s výškou koruny 24 m a šířkou 16 m.

Strom se nachází na hranici pozemku. Jedná se o velmi cenného jedince s velkou estetickou i ekologickou hodnotou. Cca 2,7m od jeho kmene bude postavena stěna a dále bude souvisle probíhat až do podzemního podlaží.

Obecně platí, že by se při výkopových pracích nemělo zasahovat do kořenového prostoru do úrovně okapové linie koruny. Ve standardu se uvádí 10 x průměr koruny. Což je minimálně 16 m od kmene stromu. Kmeny stromů by měly být chráněny proti oděru. V kořenovém prostoru by se neměla pohybovat těžká technika.

Pokud se v blízkosti stromu provádějí výkopové práce, je nepřipustné poškodit kořeny o síle větší než 50 mm a kořeny 30-50 mm je nutné při poškození odříznout ostrým náradím a ošetřit prostředkem proti hnilobě.

Buk jako taxon je extrémně náchylný na zásahy v kořenovém prostoru, a to jak výkop, tak i zvýšení terénu.

Stavební práce, tak jak jsou navrženy v projektové dokumentaci, nebude možné provést bez neodborného zásahu do kořenového systému dotčeného buku, lze jednoznačně předpokládat poškození takto cenného jedince, a nelze vyloučit ani jeho úhyn.

Budeme požadovat od sousedního investora doložení arboristického dohledu při stavbě a dodržení všech opatření uvedených v dokumentu „Ochrana dřevin při stavbě“, SPPK A 01 002:20217, AOPAKČR.



Na základě výše popsanych zjištění Diplomatický servis, vlastník sousedních objektů, je stále přesvědčen, že plánovaná zástavba poškozuje jejich hodnotu jakožto i kvalitu života a práce jejich nájemníků.

Stavební úřad námitku týkající se obav při odkopání rostlého terénu až do kořenového systému vzrostlého buku na sousedním pozemku vyhodnotil jako důvodnou, když sám vyhodnotil snížení rostlého terénu kolem domu cca o 1,5 m pouze jako prostředek k uplatnění větší podlažnosti, a tím pádem i k větší ekonomické výtěžnosti pozemku (viz citace ze souhrnné technické zprávy na konci str. 14 odůvodnění tohoto rozhodnutí). Požadavek souseda na ochranu kořenového systému i koruny stromu v případě stavební činnosti v blízkosti tohoto stromu je legitimní, jeho uplatnění by bylo na místě v případném dalším stupni povolování stavby. Zamítnutím umístění stavby se však stává požadavek bezpředmětným.

Závěr:

Stavební úřad konstatuje, že územní řízení o umístění staveb má komplexní a kumulativní charakter - návrh musí splňovat všechny zákonné požadavky, tedy i požadavky § 20 PSP, kdy musí být při umísťování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce, jak bylo podrobně popsáno výše. Z celkového porovnání všech dostupných informací a podrobných místních znalostí stavebního úřadu o území vyplynulo, že navržená novostavba neodpovídá charakteru území, do kterého je umísťována, jak svou výškou, tak svými půdorysnými rozměry i kubaturou, zejména ve vztahu k bezprostřednímu okolí. Navrhované řešení představuje "podstatné rozšíření podlažnosti objektu na 5 obytných podlaží" s opticky uplatněnou výškou 5. ustupujícího podlaží podél dvou stran objektu. Toto řešení stavby nekoresponduje s původním architektonickým záměrem zástavby většinou o jednom podzemním podlaží, dvou nadzemních podlažích a podkrovím, příp. ustupujícím podlažím v úrovni 3.NP (v případě objektů s plochou střechou) vždy v menší části plochy staveb. Navržené řešení – „výměny“ původní rodinné vily č.p. 1674 k.ú. Dejvice za bytový dům, o 2 podzemních, 4 nadzemních podlažích a 5 ustupujícím podlaží nad většinou půdorysu stavby, hrubě narušuje svým rozsahem architektonicky a urbanisticky cennou lokalitu.

Tímto a výše uvedeným rozbořem a porovnáním faktorů tvořících charakter zástavby stavební úřad vyhodnotil, že záměr není v souladu s § 20 PSP.

Umístění takto objemné stavby bytového domu mezi vilovou zástavbou Bubenče by vytvořilo nežádoucí precedens, který by mohl následně vést ke znehodnocení urbanisticky cenné lokality se strukturou zahradního města. Z výše uvedených důvodů se žádost o společné povolení zamítá.

Z důvodu hospodárnosti řízení stavební úřad již nepožadoval opravu nesrovnalostí ve výkresové a textové části dokumentace týkající se fotovoltaické elektrárny na střeše objektu a počtu a rozmístění balkonů na východním průčelí bytového domu, neboť důvodem zamítnutí žádosti byly podstatné skutečnosti nesouladu umístění stavby s požadavky Pražských stavebních předpisů.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených, s vědomím plné odpovědnosti za jemu svěřené území, které oplývá velkými kulturními hodnotami i jedinečnou urbanistickou a architektonickou strukturou zástavby konce 19. a začátku 20. století.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník (jemuž se nedoručuje elektronicky), dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřijatelné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci.

Otisk úředního razítka

JUDr. Světlana Jedináková
Vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení: Radka Nováková

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměřuje.

Obdrží:**účastníci řízení :****- podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – žadatel, zástupce (dodejky):**

1. Ing. Šárka Jiroušková, Ph.D., IDDS: g4xkgje

- podle § 85 odst. 1 písm. b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

- podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona - vlastníci pozemků a staveb, na kterých má být záměr uskutečněn (dodejky):

3. Hlavní město Praha, zast. odborem evidence majetku MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

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

5. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt

6. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

7. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

- podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona osoby jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům anebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (dodejky):

8. České vysoké učení technické v Praze, IDDS: p83j9ee

9. Ing. Jana Mádlová, Na Třebešíně č.p. 2391/34, 100 00 Praha 10-Strašnice

10. RNDr. Miroslav Mádle, Přemyslovská č.p. 1911/38, 130 00 Praha 3-Žižkov

11. Diplomatičtý servis, IDDS: ahem9gp

12. HZ REAL s.r.o., IDDS: xeha9gt

13. RNDr. Jan Sotorník, Jakobiho č.p. 325/7, Praha 10-Petrovice, 109 00 Praha 111

14. Ing. Petr Laube, IDDS: v94cuvz

15. Vladimíra Laubeová, Generála Píky č.p. 518/2, 160 00 Praha 6-Dejvice

16. RNDr. Filip Pešek, Ph.D, IDDS: ahr7jjp

17. Doc. Ing. Michal Haindl, DrSc., IDDS: imr9w9b

18. ing. Alena Ulrichová, Václavkova č.p. 505/30, 160 00 Praha 6-Dejvice

účastníci řízení (veřejnou vyhláškou):

19. pro účastníka řízení Vladimír Ulrich, naposledy trvalým pobytem na adrese: Mongolská 465/5, 160 00 Praha 6 – Bubeneč - veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce ÚMČ Praha 6 po dobu 15 dní (s žádostí o potvrzení lhůty vyvěšení) - Městská část Praha 6, úřední deska a elektronická úřední deska po dobu 15 dnů, Čs. armády č.p. 601/23, 160 52 Praha 6-Bubeneč

a dále podle zvláštního právního předpisu: Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v § 18, odst. 1 písm. h) stavebního zákona (dodejky):

20. Městská část Praha 6, zast. ORI ÚMČ Praha 6, Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč

Dotčené orgány:

21. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

22. Hygienická stanice hl. m. Prahy, IDDS: zpqai2i

23. Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf

24. Odbor bezpečnosti MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

25. Odbor ochrany prostředí MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

26. Odbor památkové péče MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

27. Odbor územního rozvoje MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

28. ODŽP ÚMČ Praha 6, Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč

29. OV ÚMČ Praha 6 - vodoprávní úřad

Na vědomí:

30. MAGISTRÁT HMP, podatelna - za odbory MHMP uvedené v rozdělovníku, IDDS: 48ia97h