

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

MGR. KAREL KADLEC s.r.o.

Magistrátu hl. m. Prahy
prostřednictvím

Městská část Praha 7
Úřad městské části
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7

Odbor výstavby
Spis zn. MČ P7 427258/2025/SU/Lob
Č.j. MČ P7 148765/2026/SU/Lob

V Praze dne 1.9.2026

Odvolání proti rozhodnutí Městské části Praha 7, Úřad městské části, odbor výstavby, vydanému pod č.j. MČ P7 148765/2026/SU/Lob ze dne 18.6.2026 o změně územního rozhodnutí č.j. MCP6 002390/2010 ze dne 20.1.2010 a o vydání stavebního povolení.

Dne 26.8.2026 bylo účastníkovi správního řízení Společenství vlastníků v domě Talichova 2041, IČ 27376834, se sídlem Praha 6, Talichova 2041/5, PSČ 169 00, prostřednictvím právního zástupce Mgr. Karla Kadlece, doručeno rozhodnutí Městské části Praha 7, Úřad městské části, odbor výstavby (dále jako „stavební úřad“), vydané pod č.j. MČ P7 148765/2026/SU/Lob ze dne 18.6.2026 o změně územního rozhodnutí č.j. MCP6 002390/2010 ze dne 20.1.2010 a o vydání stavebního povolení, na základě žádosti, kterou dne 28.6.2024 podala odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6, jako stavebnímu úřadu věcně a místně příslušnému podle § 13, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, společnost Southern HILL a.s., IČO 27902820, Střelničná 1680, 182 00 Praha 8.

Proti uvedenému rozhodnutí podává účastník správního řízení ve lhůtě **o d v o l á n í d o výroku ad I.**, kterým bylo rozhodnuto o změně územního rozhodnutí č.j. MCP6 002390/2010, SZ 051941/ 2009/OV/Kra ze dne 20.1.2010 pro umístění stavby bytového domu „Southern Hill“ mezi ulicemi Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách, na pozemcích parc. č. 229/1, 244/21, 244/22, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, 452, 454, 455, 3660/1, 3660/2, 3663/1, 3775, v k.ú. Břevnov, **do výroku ad II.**, kterým bylo vydáno stavební povolení pro stavbu nazvanou: „Bytový dům Southern Hill“ Praha, Břevnov, Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách na pozemcích parc. č. 229/1, 244/21, 244/22, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, 452, 454, 455, 3660/1, 3660/2, 3663/1, 3775 v k.ú. Břevnov, a **do výroku ad III.**, kterým bylo vydáno povolení k připojení vjezdu hromadné garáže bytového domu situovaného na pozemcích parc. č. 244/21, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, k. ú. Břevnov, na komunikační síť na pozemku parc. č. 244/22, k. ú. Břevnov.

Nesprávnost napadeného rozhodnutí spatřuje účastník správního řízení v tom, že řízení před stavebním úřadem je postiženo vadami, která mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, že rozhodnutí stavebního úřadu spočívá v nesprávném právním posouzení věci a že stavební úřad na základě zjištěného skutkového stavu a provedených důkazů dospěl k nesprávným závěrům. Pokud se jedná o vyhodnocení jednotlivých námitek, tak účastník správního řízení nesouhlasí se způsobem, jakým se stavební úřad s těmito námitkami vypořádal. Je s podivem, že stavební úřad vyhodnotil veškeré uplatněné námitky účastníků řízení jako nedůvodné, žádnou z uplatněných námitek neuznal ani jako částečně důvodnou. Napadené rozhodnutí je nesprávné jak po stránce formální, tak po stránce věcné.

1. Účastník správního řízení namítal, že žádost o povolení stavby ze dne 28.6.2025, založená ve spisu stavebního úřadu, nemá vůbec přidělené číslo jednací. Žádné číslo jednací nemá přidělené ani žádost o spojení dvou řízení ze dne 28.6.2025, založená ve spisu stavebního úřadu. Účastník správního řízení má vážné pochybnosti o tom, zda tato řízení vůbec probíhala a zda usnesení čj. MCP6 0663607/2025, sp. zn. SZ MCP6 0238289/2024/OV/Kra, ze dne 18.8.2025, o spojení řízení o změně 2 územního rozhodnutí č.j. MCP6 002390/2010, SZ MCP6 051941/2009/OV/Krá ze dne 20.1.2010 s řízením o povolení stavby pod názvem Bytový dům včetně napojení na infrastrukturu mezi ulicemi Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách v Praze 6 Břevnově na pozemcích st. p. 244/21, parc. č. 229/1, 244/22, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, 452, 454, 455, 3660/1, 3660/2, 3663/1, 3775 v katastrálním území Břevnov, mohlo být stavebním úřadem vůbec vydáno. Nelze spojovat správní řízení, která ve skutečnosti neprobíhají. Rozhodnutí o spojení řízení je tedy podle názoru účastníka správního řízení nezákonné.

Stavební úřad k této námitce uvádí, že „všechny podané žádosti i další písemnosti jsou řádně označeny. Zároveň si dovoluje podotknout, že přidělení čísla jednacího není podmínkou pro zahájení řízení, tím je vlastní podání žádosti příslušnému správnímu orgánu. Není zřejmé, jakým způsobem zasahuje přidělení čísla jednacího do vlastnických práv účastníka řízení. O obě řízení bylo řádně požádáno, obě byla zahájena podáním žádosti a spojena byla usnesením stavebního úřadu č. j. MCP6 0663607/2025 ze dne 18.8.2025“. Stavební úřad shledal námitku nedůvodnou.

Podle názoru účastníka správního řízení jsou závěry stavebního úřadu v tomto ohledu nesprávné. Závěry stavebního úřadu o tom, že „přidělení čísla jednacího není podmínkou pro zahájení řízení, tím je vlastní podání žádosti příslušnému správnímu orgánu. Není zřejmé, jakým způsobem zasahuje přidělení čísla jednacího do vlastnických práv účastníka řízení.“ je zcela absurdní. Příjem, označování, evidence a rozdělování dokumentů správními úřady upravuje zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, a jeho prováděcí vyhláška č. 259/2012 Sb., o podrobnostech výkonu spisové služby. Pokud žádosti nebo návrhy, které jsou součástí správního spisu nejsou označeny číslem jednacím, ani datem jejich podání, tak **se jedná o neodstranitelnou vadu.** Jedná se o samostatná správní řízení, která musela být zahájena na základě doručení příslušných žádostí správnímu úřadu. Ze správního spisu však není vůbec zřejmé, kdy byly příslušné žádosti správnímu úřadu doručeny. Rozhodnutím ve správním řízení nelze spojovat správní řízení, pokud není zřejmé, kdy a zda byly konkrétní žádosti správnímu úřadu doručeny. Rozhodnutí o spojení řízení na základě usnesení čj. MCP6 0663607/2025, sp. zn. SZ MCP6 0238289/2024/OV/Kra, ze dne 18.8.2025, je tedy nezákonné.

2. Další vadou řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je skutečnost, že Odbor výstavby úřadu městské části Praha 6 v oznámení o zahájení spojeného řízení o změně územního rozhodnutí a stavebního povolení, vydaném pod čj. MCP6 0685161/2025 ze dne 22.8.2025, kterým stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků a **současně oznámil, že upouští od ústního jednání.**

Přes námitku účastníka správního řízení, který nesouhlasil s vydáním rozhodnutí bez ústního projednání, stavební úřad po shromáždění podkladů nenařídil ústní projednání, které je bezvýjimečně nutné svolat tehdy, dochází-li k obsahové změně navrhovaného záměru, která je způsobilá zatížit své okolí většími vlivy než záměr v původní veřejně projednané podobě. **Opomenutí svolat ústní jednání je v případě doplnění žádosti či změny záměru nutné považovat za závažnou procesní vadu řízení** (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 50/2014 ze dne 28. května 2014).

Z uvedeného vyplývá, že **účastníkům nebylo umožněno ústní projednání úplného záměru, tj. včetně námitek ostatních účastníků správního řízení a doplněných podkladů.** Stavební úřad tak podle názoru účastníka správního řízení postupoval v rozporu ustanovením § 87 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

3. Další vadou řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je skutečnost namítaná účastníkem správního řízení, že navrhovatel v obsahu žádosti neuvádí žádné důvody jím navrhované změny a že žádné důvody pro změnu územního rozhodnutí nejsou uvedeny ani v doplnění této žádosti ze dne 18.12.2024. Stavební úřad se však s touto námitkou žádným způsobem nevypořádal. Žádost o změnu územního rozhodnutí přitom musí být podle ustanovení § 94 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), řádně odůvodněna.

4. Další vadou řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je skutečnost namítaná účastníkem správního řízení, že **původní územní rozhodnutí čj. MCP6 002390/2010, SZ 051941/2009/ OV/Kra ze dne 20.1.2010, které nabylo právní moci dne 23.2.2010, pozbylo platnosti.** Územní rozhodnutí platí 2 roky od nabytí právní moci. Pokud ve lhůtě platnosti nebyla podána žádost o stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí nebo zahájena realizace záměru, územní rozhodnutí pozbylo platnosti. Není přípustné, aby stavební úřad vedl řízení o změně rozhodnutí, které pozbylo platnosti. Správní spis neobsahuje žádné podklady, ze kterých by bylo možné dovodit, že původní územní rozhodnutí je dosud platné.

Není pravdou, že „vydané územní rozhodnutí č. j. MCP6 002390/2010 ze dne 20.1.2010 (nabytí právní moci dne 23. 2. 2010) je platné, neboť na základě územního rozhodnutí byly realizovány následující objekty: Prodloužení trasy NTL plynovodu a prodloužení trasy vodovodního řádu“, jak uvádí stavební úřad.

Jak umístění objektu Prodloužení trasy NTL plynovodu, tak prodloužení trasy vodovodního řádu, tvrdil žadatel již před rokem 2018, a to v předcházejícím řízení o změně územního rozhodnutí, vedeným Odborem výstavby úřadu městské části Praha 6, pod sp. zn. SZ MCP6 104377/ 2015/OV/Krá, které bylo následně zastaveno. Tato tvrzení však byla nepochybně nepravdivá, jak vyplývá z rozhodnutí Odboru výstavby úřadu městské části Praha 6, vydaného pod č. j. MCP6 048956/2020, sp. zn. SZ MCP6 472883/2019/OV/MK, ze dne 31.10.2020. **Součástí správního spisu není žádný doklad, který by nepochybně prokazoval Prodloužení trasy NTL plynovodu.**

Pokud se jedná o prodloužení trasy vodovodního řadu, tak v návaznosti na původní územní rozhodnutí bylo vydáno více stavebních povolení, z nichž platné zůstalo povolení ze dne 1.10.2012, vydané pro stavbu vodního díla (č.j.: MCP6 076262/2012, sp. zn.: SZ MCP6 015267/2012/OV/Mz), jehož platnost byla prodlužována rozhodnutím ze dne 26.2.2015 (č.j.: MCP6 014955/2015, sp. zn.: SZ MCP6 084143/2014/OV/Mz) a rozhodnutím ze dne 13.10.2017, č.j. MCP6 087910/2017. Žádné další stavební povolení, případně prodloužení stavebního povolení nebylo vydáno. Tyto skutečnosti vyplývají ze sdělení stavebního úřadu zaslaného pod č.j. MCP6 120695/2024, sp. zn. SZ MCP6 105518/2024/OV/Vr, ze dne 5.4.2024.

V odůvodnění rozhodnutí Odboru výstavby úřadu městské části Praha 6, vydaného pod č.j. MCP6 087910/2017, sp. zn. SZ MCP6 037278/2017/OV/Mz, ze dne 13.10.2017 o prodloužení platnosti stavebního povolení k vodnímu dílu (v právní moci dnem 1.11.2017), kterým byla platnost stavebního povolení č.j. MCP6 076262/2012 ze dne 1.10.2014, ve znění rozhodnutí č.j. MCP6 014955/2015 ze dne 26.2.2015 (v právní moci dnem 18.3.2015), prodloužena o 2 roky ode dne nabytí právní moci, je uvedeno, že žádost o prodloužení platnosti byla podána dne 20.2.2017 písemně do protokolu, dne 21.4.2017 byla pak tato žádost podána prostřednictvím podatelny. Na základě obsahu rozhodnutí č.j. MCP6 087910/2017 ze dne 13.10.2017, které je součástí správního spisu, je nezbytné uvést, že žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení k vodnímu dílu, mohla být ve smyslu ust. § 115 odst. 4 stavebního zákona uplatněna do 18.3.2017 (dva roky od právní moci rozhodnutí č.j. MCP6 014955/2015, tj. od 18.3.2015). Dle ust. § 37 odst. 4 správního řádu lze podání (v daném případě žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení) uplatnit písemně nebo ústně do protokolu, musí však splňovat obsahové náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 1 správního řádu a ust. § 115 odst. 4 stavebního zákona (odůvodněná žádost). Na tomto místě účastník správního řízení zdůrazňuje, že veškeré přílohy dokládající žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení jsou dle textu samotného rozhodnutí datovány až po datu podání žádosti prostřednictvím podatelny. Důvod opakovaného podání stejné žádosti dne 21.4.2017, není zjistitelný. Vzhledem k tomu, že součástí správního spisu není doklad, který nepochybně prokazuje platnost měněného územního rozhodnutí o umístění stavby, opírající se o uvedené stavební povolení stavby vodního díla „prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu DN 110 (PE-HD 100 SDR11) délky cca 25,5 m, v ul. Na Bateriích a Talichova na pozemcích parc. č. 3660/1, 3775, v katastrálním území Břevnov“, **jeví se problematika platnosti územního rozhodnutí, měněného odvoláním napadeným rozhodnutím, nepřezkoumatelnou.** Takové závěry vyslovil odvolací orgán ve svém rozhodnutí vydaném pod č.j. MHMP 1748538/2019, sp. zn. S-MHMP 437679/2019/STR, ze dne 19.6.2020, kterým bylo zrušeno předcházející rozhodnutí o změně původního územního rozhodnutí. Přestože Odboru výstavby úřadu městské části Praha 6 byl této závěr odvolacího orgánu znám, tak byl tímto správním orgánem vydán kolaudační souhlas s užíváním prodloužení trasy vodovodního řadu č.j. MCP6 048956/2020, sp. zn. SZ MCP6 472883/2019/OV/MK, ze dne 31.10.2020 (více než 4 měsíce (!) po zrušení předcházející rozhodnutí o změně původního územního rozhodnutí). **Takové rozhodnutí je tedy nezbytné považovat za nicotné, jelikož byla zkolaudována stavba, která nebyla řádně povolena. Dokud stavba nemá platné stavební povolení a následně řádně splněné uvedení do užívání, není možné ji užívat. Ani samotné vydání kolaudačního rozhodnutí nemůže zhojit absenci stavebního povolení. Za takové situace není možné se odvolávat ani na presumpci správnosti vydaných rozhodnutí, jak to s oblibou dělal bývalý vedoucí Odboru výstavby úřadu městské části Praha 6 Ing. Petr Malotín.**

Faktem zůstává, že v době platnosti územního rozhodnutí, měněného odvoláním napadeným rozhodnutím, bylo vydáno stavební povolení čj. MCP6 003949/2013, sp. zn. SZ MCP6 015270/2012/OV/Mai ze dne 28.1.2013 (nabytí právní moci 23.2.2013), přičemž žádost o prodloužení platnosti tohoto stavebního povolení ze dne 16.12.2014 byla vedena pod sp. zn. MCP6 101246/2014/OV/Mai a která byla následně vzata zpět a toto řízení bylo zastaveno. Na tomto místě účastník správního řízení zdůrazňuje, že žadatel dokonce podáním ze dne 23.2.2015 oznámil Úřadu městské části Praha 6 zahájení stavby dne 20.2.2015 s uvedením konkrétních osob zhotovitele a stavbyvedoucího. Žádná stavba však ve skutečnosti zahájena nebyla.

Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že původní územní rozhodnutí čj. MCP6 002390/2010, SZ 051941/2009/ OV/Kra ze dne 20.1.2010, které nabylo právní moci dne 23.2.2010, pozbylo platnosti nejpozději v roce 2015, a to dnem právní moci zastavení řízení o prodloužení platnosti stavebního povolení čj. MCP6 003949/2013, sp. zn. SZ MCP6 015270/2012/OV/Mai ze dne 28.1.2013, které bylo vedeno pod sp. zn. MCP6 101246/2014/OV/Mai.

5. Pokud se jedná o námitku účastníka správního řízení týkající se skutečnosti, že podaná žádost je sice nadepsaná jako žádost o vydání změny územního rozhodnutí, ale jejím obsahem je záměr umístění nové stavby (viz bod V. žádosti ze dne 28.6.2025) a nikoliv žádost o změnu územního rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. MCP6 002390/2010, SZ 051941/ 2009/OV/Kra ze dne 20.1.2010 a že stavební úřad z neznámých důvodů vede řízení o změně původního územního rozhodnutí, tak **s ohledem na výše uvedené je zřejmé, že není možné vést řízení o změně původního územního rozhodnutí. Vypořádání této námítky stavebním úřadem považuje účastník správního řízení za zcela nedostatečné.**

6. Pokud se jedná o námitku účastníka správního řízení týkající se skutečnosti, že podaná žádost se týká umístění stavby pouze na pozemcích st. p. 244/21, 244/27, 244/49 a 244/50, v k.ú. Břevnov, přesto stavební úřad vede řízení o změně územního rozhodnutí na pozemcích st. p. 244/21, parc. č. 229/1, 244/22, 244/27, 244/44, 244/49, 244/50, 452, 454, 455, 3660/1, 3660/2, 3663/1, 3775, v k.ú. Břevnov, tak stavební úřad uvádí, že „*Žádost o vydání změny územního rozhodnutí a žádost o vydání stavebního povolení byla podána s odkazem na projektovou dokumentaci, ze které vyplývá rozsah žádosti. Nejedná se o vadu řízení a není zřejmé, jak by se tato skutečnost dotkla účastníka řízení.*“ Stavební úřad shledal námitku nedůvodnou.

Podle názoru účastníka správního řízení jsou závěry stavebního úřadu v tomto ohledu nesprávné. Podaná žádost je zjevně neúplná, v bodě II. žádosti ze dne 28.6.2025 jsou výslovně uvedeny pouze pozemky st. p. 244/21, 244/27, 244/49 a 244/50, v k.ú. Břevnov, žádost žádnou samostatnou přílohu, která by obsahovala údaje o dalších pozemcích, neobsahuje. V bodě XII. žádosti ze dne 28.6.2025 je navíc výslovně uvedeno, že se nepředpokládá užití sousedních pozemků nebo stavby. Jedná se o zjevnou **procesní vadu řízení.**

7. Pokud se jedná o námitku účastníka správního řízení týkající se absence stanoviska Úřadu městské části Praha 6 – Odbor dopravy a životního prostředí, tak stavebním úřadem uváděné závazné stanovisko odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 č. j. MCP6 0156623/2025, sp. zn. SZ MCP6 0156623/2025 ze dne 16.4.2025, bylo

vydáno takřka 10 měsíců (!) po zahájení předmětného správního řízení. Ze správního spisu není zřejmé, kdy bylo toto závazné stanovisko správnímu úřadu stavebníkem předloženo. Z doplnění žádosti o vydání společného povolení, doručeného správnímu orgánu dne 20.12.2024, jednoznačně vyplývá, že bylo předloženo celkem 123 stran stanovisek a pokud se jedná o stanovisko Úřadu městské části Praha 6 – Odbor dopravy a životního prostředí (uvedeno pod č. 15), tak je uvedeno „čekáme“. Žádné další doplnění žádosti o vydání společného povolení až do vyjádření stavebníka k námitkám účastníků ze dne 7.2.2026 a doplnění žádosti o vydání společného povolení ze dne 11.3.2026 ve správním spisu založeno nebylo. **Pokud byl tento dokument založen do správního spisu až po lhůtě, která byla účastníkům pro nahlížení do spisu poskytnuta (oznámením čj. MCP6 0685161/2025 ze dne 22.8.2025) a účastníci nebyli následně upozorněni na doplnění žádosti o vydání společného povolení (založení stanoviska Úřadu městské části Praha 6 – Odbor dopravy a životního prostředí do správního spisu) a neměli tak možnost se s tímto stanoviskem seznámit, tak se jedná o vadu řízení, která mohla mít za následek vydání nesprávného rozhodnutí ve věci.**

Postup stavebního úřadu v předmětném řízení není správný, neboť mu zjevně nejsou známy poměry v území a projednávaná žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Námitky účastníků týkající se skutečnosti, že místo uvažované stavby se nachází v geologicky nestabilním území, vypořádal stavební úřad tak, že „... *považuje závěry podkladů projektu za dostatečné a nemá důvod je zpochybňovat, protože nenalezl žádný rozpor mezi závěry posouzení společnosti Arcadis CZ a průzkumy předloženými v projektu Southern Hill.*“, že „*Jedná se území se složitými základními podmínkami, nicméně hovořit o nestabilním území v případě, že celá lokalita je hustě zastavěná, je více než zavádějící.*“ a uplatněné námitky považuje za nedůvodné.

Ve skutečnosti však žadatelem předložený „podrobný inženýrskogeologický průzkum, zpracovaný společností CHEMKOMEX Praha, a.s., v 9/2017“ spočíval pouze v tom, že dne 8.8.2017 proběhla rekognoskace zájmového území. Účastník správního řízení namítal, že takovou činnost nelze považovat za podrobný inženýrskogeologický průzkum a že společnost CHEMKOMEX Praha, a.s., ve skutečnosti vůbec žádný průzkum dotčeného pozemku neprovedla, ale posoudila pouze dva průzkumné vrty J1 a J2 provedené v březnu 2016 na sousedních pozemcích parc. č. 452 a 3663/2, v k.ú. Břevnov, které se však nacházejí už mimo geologicky nestabilní území (viz https://mapy.geology.cz/svahove_nestability).

Účastník správního řízení dále namítal, že pokud se jedná o žadatelem předložený znalecký posudek č. 4/01/2018 ze dne 19.9.2018 zpracovaný Ing. Jaromírem Augustou, Ph.D., znalcem pro základní obor stavebnictví, odvětví: Stavební odvětví různá se specializací: expanzní rozpojovací a trhací práce a jejich vliv na okolí, a geotechnika, tak jeho závěry jsou účelové a zavádějící. Tento posudek se vůbec nezabývá vlastnostmi zemin a hornin (mechanika zemin/hornin) a jejich interakcí s plánovanou stavbou, ale pouze přezkoumává dostatečnost stavebníkem předloženého podrobného inženýrskogeologického průzkumu, zpracovaného společností CHEMKOMEX Praha, a.s., v 9/2017, přičemž jej považuje za dostatečný a zpracovaný v souladu s obecnými požadavky na průzkum.

Takové závěry stavebního úřadu jsou však nesprávné, neboť účastníkem řízení, kterým je Bytové družstvo Talichova 1, IČ 26446880, se sídlem Praha 6, Talichova 2055/1, bylo v řízení předloženo inženýrskogeologické posouzení stability svahu v místě mezi ulicemi

Talichova, Kusá a Ve Střešovičkách v k.ú. Břevnov v Praze 6, vypracované společností ARCADIS CZ, a.s., divize Geotechnika, v květnu 2016, které potvrzuje závěry společnosti CHEMKOMEX Praha, a.s., v tom ohledu, že „základové poměry je nutné chápat jako velmi složité ... Současný stav je potenciálně stabilní, ale jakýkoliv zásah do svahu může tuto rovnováhu porušit a iniciovat blokový sesuv, který může ohrozit i širší okolí“ a uvádí, že s ohledem na skutečnost, že místo uvažované stavby se nachází v geologicky nestabilním území, tak je nezbytné zpracování podrobného inženýrskogeologického průzkumu (z hlediska stanovení požadavků na geotechnický návrh ve smyslu ČSN P 73 1005 dané území z hlediska vymezených tří geotechnických kategorií spadá do nejvyšší 3. geotechnické kategorie).

Inženýrskogeologický průzkum, podle něhož by staveniště bytového domu spadalo do 3. geotechnické kategorie, se má realizovat nejméně ve dvou navazujících etapách, přičemž jedna z těchto etap má být v rozsahu etapy podrobného průzkumu, provedení monitoringu pohybů (pohyby geologického prostředí, deformace na domech) a kolísání úrovně hladiny podzemní vody v celém nestabilním území v okolí uvažované stavby a provedena pasportizace již existujících staveb v geologicky nestabilním území v okolí uvažované stavby.

Skutečnost, že místo uvažované stavby se nachází v geologicky nestabilním území, potvrzuje především registr svahových nestabilit České republiky, publikovaný Českou geologickou službou na http://mapy.geology.cz/svahove_nestability/, jako objekt 21770 na listu 12-24-16. Přesto stavební úřad v odůvodnění zamítnutí námitek uvádí, že hovořit o nestabilním území je více než zavádějící.

Z předložené stavební dokumentace nelze zjistit, jak projektant prokázal realizovatelnost navrhovaného záměru, když relevantní posouzení chybí. Nebylo nepochybně prokázáno, že stavební záměr, tedy stavba o 10-ti podlažích (8. NP, 2. PP), zasazená do prostoru „odtěženého“ svahu, jehož složení je geologicky problematické a v důsledku minulé stavební činnosti značně nestabilní, je v daném místě fakticky umístitelný tak, jak je v předložené dokumentaci pro společné povolení stavby navrhován, tedy realizovatelný. Není-li prokázán soulad stavby s požadavky Pražských stavebních předpisů na stavby, stavbu nelze schválit.

Právě z důvodu, že návrh projektové dokumentace v část D.1.2.2. – Zajištění stavební jámy zpracovaný Ing. Radkem Bencem, ČKAIT 1005477, v březnu 2024, vyšel ze závěrů inženýrskogeologického průzkumu zpracovaného společností CHEMKOMEX Praha, a.s., v 9/2017, který ve skutečnosti žádným inženýrskogeologickým průzkumem není, je navržené řešení nedostatečné. Nebylo prokázáno, že nedojde k ohrožení sousedních objektů.

8. Pokud se jedná o námitku účastníka správního řízení týkající se skutečnosti, že předložený záměr je hmotově nevhodný ve stabilizovaném území s již urbanisticky dotvořenou zástavbou a tím v nesouladu se stávajícím charakterem a strukturou v území a že by realizací stavebního záměru došlo k narušení původních architektonických hodnot daného místa a architektonické hodnoty území jako celku, stavební úřad uvádí, že „... v části týkající se pohody bydlení a kvality prostředí odkazuje na vypořádání námitek v bodě A pod čísly 4 a 5. V části námitek, týkající se problematiky stabilizovaného území, pak odkazuje na vypořádání námitek č. 5 v bodě C.“ Stavební úřad shledal námitku nedůvodnou.

Stavební úřad se vůbec nevypořádal s námitkou, že právě z uvedených důvodů Odbor výstavby úřadu městské části Praha 6 v roce 2022 zamítl žádost o vydání společného povolení na projekt **Nástavba objektu Talichova 2363/11a, Praha 6 – Břevnov**. Podle rozhodnutí Odboru výstavby úřadu městské části Praha 6 vydaného pod čj. MCP6 533536/2021, sp. zn. SZ MCP6 322465/2021/OV/Ja, ze dne 19.01.2022 (!), tento stavební záměr, který ani zdaleka hmotově nedosahoval rozměrů předmětného projektu, nebyl Odborem výstavby úřadu městské části Praha 6 povolen.

Podle názoru účastníka správního řízení není možné posuzovat jednotlivé projekty ve stejném území a stejné ulici natolik rozdílně. Odchylné hodnocení jednotlivých projektů ze strany správních úřadů vyvolává právní nejistotu stavebníků. Pokud je projekt hmotově nevhodný ve stabilizovaném území s již urbanisticky dotvořenou zástavbou a tím v nesouladu se stávajícím charakterem a strukturou v území a že by realizací stavebního záměru došlo k narušení původních architektonických hodnot daného místa a architektonické hodnoty území jako celku (požadavky Pražských stavebních předpisů na stavby), stavbu nelze schválit.

9. Účastník správního řízení dále namítal, že veškerá stanoviska řeší jen dopravu v klidu, nikoliv navýšení počtu projíždějících vozidel, včetně pohybu stavební techniky a že záměr je v rozporu s požadavky na vymezení a využívání pozemků.

Stavební úřad se s touto námitkou vypořádává tak, že „*Navýšení počtu vozidel a posouzení zátěže v území bylo předmětem závazného stanoviska odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 č. j. MCP6 0156623/2025, sp. zn. SZ MCP6 0156623/2025 ze dne 16. 4. 2025, který souhlasil s připojením na komunikaci.*“ a „*Co se týče stavu stávajících komunikací – jedná se o veřejně přístupné komunikace, které slouží pro dopravní obsluhu a připojení záměru tak umožňuje jejich využití, a to i z hlediska staveništní dopravy. Ze závazného stanoviska vyplývají i požadavky na úpravu komunikace, které jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí.*“ Stavební úřad shledal námitku nedůvodnou.

Takové závěry stavebního úřadu jsou však nesprávné, neboť závazné stanovisko odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 č. j. MCP6 0156623/2025, sp. zn. SZ MCP6 0156623/2025 ze dne 16.4.2025, řeší pouze parametry vjezdu do plánované budovy, vjezdová vrata, rozhledové poměry, napojení chodníkového přejezdu, dopravní značení a jejich úpravy. Není pravdou, že „*Ze závazného stanoviska vyplývají i požadavky na úpravu komunikace, které jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí.*“ Jak uvádí stavební úřad. Žádné požadavky na faktickou úpravu komunikace nejsou v podmínkách napadeného rozhodnutí uvedena. Stavební úřad se vůbec nevypořádal s námitkou navýšení počtu projíždějících vozidel, včetně pohybu stavební techniky. Stavební záměr se má realizovat v jednosměrné komunikaci, jejíž přípustná kapacita je již dnes překročena a která již dnes nevyhovuje požadavkům na bezpečnost a dopravní obslužnost. Na dotčené komunikaci (ul. Kusá) je zakázán vjezd nákladních automobilů a omezena maximální rychlost na 30 km/hod. V důsledku stavebního záměru dojde ke změně dosavadního komfortu bydlení, umístěním stavby dojde k vytvoření stísněných poměrů a zhoršení světelných poměrů v dotčených domech, ke zhoršení prostředí, navýšení dopravy a s tím spojeného hluku a emisí, k úbytku zeleně, toto vše povede ke zhoršení životních podmínek. Na dotčené komunikaci (ul. Kusá) se vyskytuje řada dalších technologických problémů. Komunikace se pravidelně několikrát ročně propadá

(v roce 2015: havárie vody před budovou Talichova č.p. 2055, oprava propadu před budovou Talichova č.p. 2041, přetrvávající propad u kanálu pod budovou Talichova č.p. 2055). Pod touto komunikací je veden vodovod, kanalizace, teplovod a plynovod, které jsou v nevyhovujícím technickém stavu a vyžadují pravidelné havarijní opravy a údržbu. Taktéž v tomto případě je nutné vzít v úvahu geologicky nestabilní území (viz výše), ve kterém se komunikace nachází. Komunikace jednoduše zátěž způsobenou očekávanou dopravou a stavební činností neunes. Dopravní situaci v daném místě nelze v průběhu budování navrhované stavby řešit, aniž by byla výrazně omezena průjezdnost a bezpečnost provozu v křižovatce ulic Kusá a Ve Střešovičkách. Je to dáno zejména okolností, že navrhovaný dům má využívat na jižní straně stavební pozemek až po samotnou hranu veřejné komunikace a na pozemku nezbývá žádný manipulační prostor.

Předložený stavební záměr tedy nesplňuje požadavky § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, tedy, že *(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. (2) Záměr ve veřejném prostranství musí být navržen a proveden tak, aby respektoval přirozený a bezpečný pohyb chodců a nezasahoval do průchozího prostoru podél vodící linie. (3) Je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m, v případě uličního prostranství o šířce minimálně 18 m musí mít šířku minimálně 1,5 m. Pokud vymezení výsadbového pásu brání stávající stavba, je možné šířku výsadbového pásu v tomto místě zmenšit. (4) Prostorové parametry sítě technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítě technické infrastruktury.* Dotčené orgány se k těmto skutečnostem vůbec nevyjádřily.

10. Pokud se jedná o námitku účastníka správního řízení, že navržené schodiště vedle plánované stavby (mezi ulicemi Talichova a Kusá (Ve Střešovičkách)) není navrženo jako bezbariérové, neumožňuje osobám se sníženou pohyblivostí průchod dotčeným pozemkem mezi ulicemi Talichova, Ve Střešovičkách a Kusá a že komunikace musí splňovat požadavky vyhlášky o požadavcích na výstavbu, tak stavební úřad uvádí, že „*Požadavek na průchodnost územím je splněn návrhem schodiště, které bylo již součástí pravomocného územního rozhodnutí č. j. MCP6 002390/2010 ze dne 20.1.2010 a takto navržené schodiště splňuje požadavky ČSN 736110 – Projektování místních komunikací. S ohledem na členitost terénu a převýšení nelze při návrhu nového schodiště dodržet sklon schodiště dle odst. 6.1.3 ČSN 734130 pro jeho bezbariérové užívání. V souladu s čl. 9.6.4. ČSN 736110 je uvažováno pro osoby s omezenou schopností pohybu se stávající obchozí trasou v ulici Ve Střešovičkách – Pod Andělkou – Na Bateriích, která byla využívána osobami s omezenou schopností dosud. Dochází tedy ke zlepšení oproti stávajícímu stavu nahrazované komunikace, přičemž požadavky na bezbariérové užívání nelze zajistit, a to s ohledem na situování komunikace pro pěší.*“ Stavební úřad shledal námitku nedůvodnou.

Takové závěry stavebního úřadu jsou však nesprávné, neboť navržené řešení nesplňuje požadavky vyhlášky o požadavcích na výstavbu. Není pravdou, že dochází ke zlepšení oproti stávajícímu stavu nahrazované komunikace. Uvažovaná obchozí trasa v ulici Ve Střešovičkách – Pod Andělkou – Na Bateriích je dlouhá celkem 1,4 km, což je pro osoby se sníženou pohyblivostí zcela nevyhovující.

S ohledem k výše uvedenému navrhuje účastník správního řízení, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a vrátil věc k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.

Mgr. Karel Kadlec – advokát
vz. Společenství vlastníků v domě
Talichova 2041

Mgr. Karel
Kadlec

Digitálně podepsal
Mgr. Karel Kadlec
Datum: 2026.09.01
20:00:12 +02'00'